

Nadine Wenzel

Die Finanzierung von Eigentumswohnungen in  
Addis Abeba

Eine diskursanalytische Annäherung an Wohn-  
eigentum



## Bayreuth African Studies Online

The online series “Bayreuth African Studies Online” presents research results from African studies at the University of Bayreuth. The series may contain articles, monographs or article collections. All contributions will be peer reviewed. There are no specific requirements as to the language of publication and the length of contributions.

Manuscripts may be submitted directly to the editors; they can also be submitted via university lecturers and professors or via the Institute of African Studies. The editorial committee designates two reviewers and decides on the basis of the reviews on acceptance.

The “Bayreuth African Studies Online” is chronicled on the OPUS document server at the university library:

<http://opus.ub.uni-bayreuth.de/schriftenreihen.php?la=de>

An electronic version of each of volume is available on the IAS website:  
<http://www.ias.uni-bayreuth.de/de/publications/baso/index.html>

Bayreuth African Studies Online  
ISSN 1861-2350

No. 5 (October 2009):

Nadine Wenzel: Die Finanzierung von Eigentumswohnungen in Addis Abeba  
Eine diskursanalytische Annäherung an Wohneigentum

### **Institute of African Studies**

Editor in chief: Manfred von Roncador  
([manfred.vonroncador@uni-bayreuth.de](mailto:manfred.vonroncador@uni-bayreuth.de))

Academic advisory council: Beate Lohnert  
Susanne Mühleisen  
Georg Klute



UNIVERSITÄT  
BAYREUTH



Universität Bayreuth  
Institut für Afrikastudien  
D-95440 Bayreuth  
Telefon: 0921/55-5161  
Fax: 0921/55-2085

# Bayreuth African Studies Online

The online series "Bayreuth African Studies Online" presents research results from African studies at the University of Bayreuth. The series may contain articles, monographs or article collections. All contributions will be peer reviewed. There are no specific requirements as to the language of publication and the length of contributions.

Manuscripts may be submitted directly to the editors; they can also be submitted via university lecturers and professors or via the Institute of African Studies. The editorial committee designates two reviewers and decides on the basis of the reviews on acceptance.

The "Bayreuth African Studies Online" is chronicled on the OPUS document server at the university library:

<http://opus.ub.uni-bayreuth.de/schriftenreihen.php?la=de>

An electronic version of each of volume is available on the IAS website:

<http://www.ias.uni-bayreuth.de/de/publications/baso/index.html>

Bayreuth African Studies Online

ISSN 1861-2350

No. 5 (October 2009)

Nadine Wenzel: Die Finanzierung von Eigentumswohnungen in Addis Abeba

## Institute of African Studies

Editor in chief:

Manfred von Roncador

[manfred.vonroncador@uni-bayreuth.de](mailto:manfred.vonroncador@uni-bayreuth.de)

Academic advisory council:

Beate Lohnert

Susanne Mühleisen

Georg Klute



**UNIVERSITÄT  
BAYREUTH**



Institute of African Studies

Universität Bayreuth

95440 Bayreuth

Telephone: +49 (0)921 555161

Fax: +49 (0)921 555102

[IAS@uni-bayreuth.de](mailto:IAS@uni-bayreuth.de)

## Zusammenfassung

Die Stadtregierung Addis Abebas begann im Jahr 2004 der zunehmend sichtbaren städtischen Wohnungskrise mit einem „Integrated Housing Development Program“ (IHDP) entgegen zu wirken. Innerhalb dieses Großprojekts war bis zum Jahr 2011 der Bau von 225.000 Wohnungen vorgesehen, die ursprünglich zur Hälfte der unteren Einkommensschicht<sup>1</sup> in Addis Abeba zur Verfügung gestellt werden sollten (Addis Ababa City Government 2007). Die Einheiten dieser so genannten Condominium-Apartment-Häuser, die in jüngster Zeit meist bis zu 7 Etagen erreichen, waren von Beginn an nur für den Eigentumskauf gedacht. Per Losverfahren erhalten registrierte Bewerber eine Zuteilung. Bereits im Jahr 2005 konnten die ersten Begünstigten des IHDP ihre Eigentumswohnung beziehen.

Die als Last empfundene Finanzierung dieser einmaligen Chance auf die eigenen vier Wände trübt im Alltag vieler Familien der unteren Einkommensschicht jedoch die Freude über ihr Losglück. Aussagen aus den im Rahmen dieser Arbeit geführten Tiefeninterviews mit Haushaltsmitgliedern über ihr Wohnungseigentum und dessen Finanzierung geben darüber hinaus eindeutige Hinweise darauf, dass Einwohnern von Addis Abeba letztendlich keine Wahlmöglichkeiten hinsichtlich ihres Wohnraumes gegeben sind.

Im Mittelpunkt der vorliegenden Arbeit steht nicht eine Evaluierung des IDHP, sondern eine kritische Auseinandersetzung („Diskursanalyse“) des öffentlichen Diskurses über die Schaffung von Wohneigentum in Addis Abeba. Die empirische Untersuchung konzentriert sich auf drei Forschungsfragen:

1. Welche Diskurse prägen die Wohnungspolitik in Addis Abeba?
2. Ist Eigentum an Wohnraum im äthiopischen Kontext gesellschaftlich relevant?
3. Gibt es eine Beziehung zwischen den Diskursen und dem Rückzahlungsverhalten der Begünstigten?

Ein Ziel der Forschung war der Versuch, das Feld des ‚Denkbaren‘ und ‚Sagbaren‘ im Kontext des IHDP auf der Basis von Medienberichten, Dokumenten und Aussagen von Experten zu identifizieren. Gibt es Anzeichen eines hegemonialen Diskurses, der durch seine Wirkmächtigkeit andere Optionen, insbesondere Alternativen zu Wohneigentum, wie bspw. Miete, nicht mehr denkbar erscheinen lässt?

---

<sup>1</sup> Unter 300 Äthiopische Birr Monatseinkommen, dies entspricht derzeit einem Wert von 16,26 Euro.

Auf Grundlage einer poststrukturalistischen Perspektive, die die Bedeutung von sprachlichen Strukturen und deren Offenheit für die Wirkung von Vorstellungen und Normen in der Praxis anerkennt, wurde FOUCAULTs Empfehlung gefolgt, den Existenzbedingungen eines Diskurses nachzugehen.

Wohneigentum scheint für alle Einkommensgruppen eine gesellschaftliche Norm zu sein. Die Konsequenzen für das monatliche Budget und die alltäglichen Handlungsoptionen von Eigentümerhaushalten sind ein wichtiger Teil der empirischen Ergebnisse. In Äthiopien werden die Option eines öffentlichen und privaten Mietwohnungsbaus sowie die Notwendigkeit eines Mieterschutzgesetzes innerhalb der Wohnungspolitik anscheinend nicht gesehen.

**Schlagworte:** Afrika, Äthiopien, Diskurs, Eigentum, Finanzierung, Stadtentwicklung, Wohnungseigentum

### **Abstract**

The city council's objective to address poverty and slum dwelling in Addis Ababa through the creation of housing changes the shape of the city significantly since 2005. After the massive spread of multi-storey condominium houses through the governmental "Integrated Housing Development Project" (IHDP) the key question of financing home ownership by private households becomes relevant in urban studies. This paper considers the first experiences of low and middle income households in Addis Ababa with credit repayment in its initial phases after moving into their property. Drawing on in-depth interviews it further develops for the meaning of home ownership within the Ethiopian urban society. The central issue of the paper is a critical discussion of the official discourses concerning the creation of urban housing through a Foucaultian approach. Particular attention is drawn on the usually taken for granted assumption of poverty reduction through home ownership. It is questioned, whether the consequences this specific ownership discourse are not only the unknown heavy financial and psychological burdens for a large part of the target group: the low income households acting in a new context. The power of discourses seems to result in either neglecting the option of an official private renting policy or to implement a rental law within the housing policy of the Ethiopian Government.

**Key words:** Africa, Ethiopia, City, Discourse, Financing, Home ownership, Housing, Urban Development

## **Die Autorin**

Diese Arbeit entstand im Jahr 2008 als Master-Thesis zum Abschluss des Studiengangs African Development Studies in Geography an der Universität Bayreuth. Nadine Wenzel schloss im Jahr 2007 ein betriebswirtschaftliches Studium als Diplom-Kauffrau (FH) ab und ist seit Februar 2009 im Afrika-Verein der deutschen Wirtschaft in Hamburg tätig. Die Autorin ist unter [nadine.s.wenzel@t-online.de](mailto:nadine.s.wenzel@t-online.de) zu erreichen.

Im empirischen Prozess dieser Arbeit konnte Nadine Wenzel auf bestehende Kontakte und Daten im Rahmen eines von Frau Prof. Dr. Beate Lohnert geleiteten Forschungsprojektes zur Wohnraumversorgung urbaner Marginalgruppen in Addis Abeba zurückgreifen. Allen Beteiligten in Bayreuth und Addis Abeba gilt an dieser Stelle ein herzlicher Dank.

Hamburg, im Oktober 2009

Nadine Wenzel

## **Verzeichnis der Abkürzungen**

AAGHP	Addis Ababa Grand Housing Program
AAHDPO	Addis Ababa Housing Development Project Office
AAU	Addis Ababa University
BFAI	Bundesagentur für Außenwirtschaftsinformation
BIP	Bruttoinlandsprodukt
CSA	Central Statistics Authority
GTZ	Deutsche Gesellschaft für technische Zusammenarbeit mbH
GTZ IS	GTZ International Services
HBE	Home-Based Enterprise
HDPO	Housing Development Project Office
HH	Haushalt
IHDP	Integrated Housing Development Program
MDG	Millennium Development Goal
MWUD	Ministry of Works and Urban Development
NGO	Non Governmental Organisation
ORAAMP	Office for the Revision of Addis Ababa Master Plan
PASDEP	Poverty Alleviation Strategy
SME	Small and Medium Enterprise
UN	United Nations
UNCHS	United Nations Centre for Human Settlements
UNECE	United Nations Economic Commission for Europe

## Inhaltsverzeichnis

<b><u>A</u></b>	<b><u>Einführung in das Thema und Forschungsinteresse</u></b>	1
<b><u>B</u></b>	<b><u>Konzeption der Arbeit</u></b>	7
1.	Fragestellungen	7
2.	Aufbau der Arbeit	8
3.	Theoretische Überlegungen	9
3.1	Das Spiel mit dem Pluralismus wagen	9
3.2	Konstruktivismus als Forschungsperspektive	10
3.3	Diskursanalytisches Vorgehen	12
3.3.1	Poststrukturalistisches Diskursverständnis	12
3.3.2	Die Suche nach einem geeigneten Ansatz der Diskursforschung	15
3.4	Exkurs: Prozesse der Fixierung von Bedeutung	17
4.	Methodische Herangehensweise	19
4.1	Methodische Konsequenzen aus dem theoretischen Konzept	19
4.2	Angewandte Methoden	20
4.2.1	Auswertung von Dokumenten	20
4.2.2	Problemzentrierte Experteninterviews	21
4.2.3	Tiefeninterviews mit Hausbewohnern	22
4.3	Neutralität von Diskursforschung	25
<b><u>C</u></b>	<b><u>Diskursive Strukturen im Eigentumswohnungsbau in Addis Abeba</u></b>	26
1.	Der Entwicklungs- und Modernisierungsdiskurs	26
2.	Armutssreduzierung durch Eigentum	29
3.	Wohneigentum anstelle von Miete	33
4.	Wohneigentum in Äthiopien aus der politisch-ideologischen Perspektive	44
5.	Finanzierungsfragen	49



<b><u>D</u></b>	<b><u>Die Diskursrealität des <i>Integrated Housing Development Program</i></u></b>	53
1.	Hintergründe und Herausforderungen für das IHDP	53
2.	Konzept des IHDP	56
3.	Geplante Maßnahmen	56
4.	Finanzierung des IHDP	58
5.	Die Praxis des IHDP im Diskurs	59
5.1	Die Zielgruppe als Thema des Diskurses	59
5.2	Die <i>Affordability</i> der Condominium-Wohnungen im Diskurs	61
<b><u>E</u></b>	<b><u>Die Realität der Wohnungseigentümer</u></b>	65
1.	Fragestellungen	65
2.	Haushaltsstrukturen der untersuchten Gebiete	66
3.	Relevanz von Wohneigentum	68
3.1	Assoziationen mit Wohnungseigentum	70
3.2	Andere Personen im Kontext der Handlungslogiken	74
3.3	Alternativen zu Eigentum	78
4.	Perzeptionen der Haushalte hinsichtlich der Finanzierung	80
4.1	Verantwortlichkeiten für Wohnungsfinanzierung	80
4.2	Einschätzung der <i>Affordability</i> durch die Bewohner	81
4.3	Die Logik der <i>Affordability</i> durch Untervermietung	88
4.4	<i>Willingness-to-pay</i> bei den befragten Bewohnern	90
<b><u>F</u></b>	<b><u>Die Macht der Diskurse – Eine Synthese</u></b>	95
<b><u>G</u></b>	<b><u>Literaturverzeichnis</u></b>	103

## **Verzeichnis der Tabellen**

Tab. 1: Wünsche für künftiges Wohnen der Befragten	68
Tab. 2: Wahrnehmung der Finanzierungskosten	82
Tab. 3: Änderung der Anzahl von Vermietungen an Eigentumswohnungen	89
Tab. 4: Verwendung von einmaligen Mehreinkünften des Haushaltes	91
Tab. 5: Verwendung von regelmäßigen Mehreinkünften des Haushaltes	92

## **Verzeichnis der Abbildungen**

Abb. 1: Südlicher Block der Condominium-Anlage in Tourist Hotel Site (Titelseite)  
Quelle: Regina Fein 2007\_12\_16

Abb. 2: Stadtplan Addis Abeba (Anhang)

## A Einführung in das Thema und Forschungsinteresse

„Poverty has caused untold human misery, and still it does. One of the major ways in which poverty is manifested is the housing problem, a big problem especially in urban Ethiopia. Owning a small shanty house in Addis nowadays is more than a privilege mainly due to the lack of Integrated Housing Development Program until recently.“

Mit diesen Zeilen aus dem „The Ethiopian Herald“ (Wednesday, 19th December 2007, p. 10) beginnt nicht nur jener Artikel, sondern auch ein weiterer Tag innerhalb einer dreiwöchigen Feldforschung<sup>1</sup> in Addis Abeba. Der heutige Feiertag, den Christen und Muslime gleichzeitig, wenn auch aus verschiedenem Anlass begehen, bietet genug Zeit und eignet sich besonders für Besuche bei denjenigen Familien, die ihre neu erworbene Eigentumswohnung bereits vorzeigen können. In einem der bisherigen Losverfahren wurde diesen Familien ein Kaufangebot für eine Wohneinheit in einem der mehrstöckigen „Condominium-Häuser“<sup>2</sup> zugesprochen. Als deutlich sichtbarer Erfolg jenes im Zitat angesprochenen *Integrated Housing Development Program* (IHDP) scheinen die umgangssprachlich oft „Condos“ genannten Wohnungen in Addis Abeba in aller Munde. In der physischen Landschaft der Hauptstadt sind sie jedenfalls nicht mehr zu übersehen. In aller Munde ist hingegen noch einiges mehr, und vieles davon auch nicht mehr hinter vorgehaltener Hand.

Doch zunächst zurück zu den Familien, die für die vorliegende Arbeit über die private Finanzierung ihrer Condominium-Wohnung befragt werden sollen. Gerade ist es noch sehr früh am Vormittag und alle Mitglieder des sechsköpfigen Haushaltes sind anwesend. Wie auch bisher, werden wir<sup>3</sup> sehr freundlich und unkompliziert empfangen und dürfen es uns auf den neuen, sehr weichen Sofas bequem machen. Wir erfahren, dass es hier auch nur heute und mehr aus Zufall den soeben angebotenen Kaffee und die angenehme Weihrauch-Zeremonie gibt. Dieses

---

<sup>1</sup> Der Forschungsprozess und die Sammlung von Informationen begannen bereits mehrere Monate vor dem Aufenthalt in Addis Abeba und wurden durch hilfreiche Kontakte in Äthiopien und Deutschland unterstützt. Für die Datenerhebung durch qualitative Interviews in Addis Abeba wurden deshalb nur drei Wochen angesetzt. Die Autorin verbrachte im Jahr 2003 mehrere Monate in Äthiopien, welche intensiv für eigene Beobachtungen genutzt wurden und die Forschungsarbeit erleichtert haben.

<sup>2</sup> Die *Condominium Proclamation No. 370/2003* definiert: „Condominium means a building for residents or other purpose with five or more separately owned units and common elements, in a high-rise building or in a row of houses, and includes the land holding of the building. [...] Unit means a part of the building consisting one or more rooms and designated for a specific purpose in a declaration and description [...]“ (MWUD et al. 2006:144)

<sup>3</sup> Ein Übersetzer und die Autorin

Wohnzimmer mit kleinem Fernseher innerhalb eines *one-bedroom apartments*<sup>4</sup> zeigt eine sehr ähnliche Einrichtung wie die bislang besuchten Wohnungstypen. In den Augen von Wuleta TekleMikeal<sup>5</sup>, der allein erziehenden Besitzerin, liegt ein gewisser Stolz. Wenn sie erzählt, ist es ihr Blick, der hin und wieder verrät, dass ihr die Natur diese bedrückte Stimmung nicht gegeben hat. Sie berichtet uns, dass jeder Bekannte, der zu Besuch kommt, ihr ein „God loves you!“ bestätigen würde. Es sei wirklich eine einmalige Chance in ihrem Leben, eine solch schöne Wohnung bekommen zu haben und das in ihrem hohen Alter. Auch wenn ihre Brüder und ihr Seelsorger sehr in Sorge darüber seien, wie die Raten für dieses „Haus“ jemals zurückgezahlt werden können. Wuleta tut es vielen anderen Eigentümern gleich. Angewiesen auf das Einkommen ihrer im Haushalt lebenden ältesten Tochter bleibt ihr finanziell keine Wahl, als die Küche einem Fremden zu überlassen. Die Knappheit an Wohnraum in Addis Abeba sorgt immer für Untermieter. Das Bad wird geteilt; gekocht, gespült und gewaschen wird auf dem Balkon. Wir dürfen die 2,50 m lange Freiluft-Küche mit Injera<sup>6</sup>-Ofen anschauen. Ein Blick zum Nachbarbalkon gibt die Bestätigung, dass nicht nur Wuleta ihre Küche untervermietet.

Condominium-Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die drei bis neun Geschosse erreichen können, sind eine bisher nicht gekannte Erscheinung in Äthiopien. Die in Addis Abeba und anderen Städten, bspw. Dire Dawa, Debre Zeyt, Bahir Dar oder Dessie gewachsenen Wohnblöcke bringen neue Formen des Wohnens mit sich. In einem der ärmsten Länder des Sub-Sahara Afrika scheint die Notwendigkeit für die Anpassung an einen neuen urbanen Lebensstil gekommen zu sein (MWUD et al. 2006).

Mit der *Condominium Proclamation No. 370/2003* wurde in den föderalen Städten des Landes das erste Großprojekt im Bereich *low-cost Housing* verabschiedet. Dies war der Startschuss für die Stadtregierung von Addis Abeba, als öffentlicher Bauherr eine spezielle Form des Massenwohnungsbaus zu planen und umzusetzen. Dass hier – nach deutscher Expertenmeinung – gerne in großen und „sozialistischen“ Zahlen gedacht wird, bestätigen die geplanten mehr als 250.000 Wohnungen, die bis zum Jahr 2011 allein in Addis Abeba an 91 verschiedenen Standorten gebaut werden sollen. Für die pro Jahr angesetzten 50.000 Wohnungen

---

<sup>4</sup> Hierzu gehören zwei Zimmer, eine kleine Küche, ein kleines Badezimmer mit Dusche und WC sowie meist ein Balkon. In den Studios ist kein zweites Zimmer vorhanden.

<sup>5</sup> Name geändert

<sup>6</sup> Injera bezeichnet das aus *Teffmehl* (eine endogene Getreideart) und Wasser zubereitete Fladenbrot, das in Äthiopien gemeinsam mit anderen Speisen täglich gegessen wird.

(ADDIS ABABA CITY GOVERNMENT 2006; 2007) wird es zunehmend schwieriger, die ursprünglich vorgesehene Bebauung von bisher unbesiedelten Flächen der Innenstadt, so genannter *infill areas*, einzuhalten. Die Programmverantwortlichen wollen dennoch Umsiedlungen weitestgehend vermeiden (ADDIS ABABA CITY GOVERNMENT & HDPO 2007:3 f.).

Eine vergleichsweise sichtbare Reaktion der ehemaligen sowie der amtierenden Provisorischen Regierung von Addis Abeba auf die akute und stetig zunehmende Knappheit an städtischem Wohnraum und die extrem gestiegenen Preise für private Mietwohnungen ist in der Wohnungsbaupolitik Äthiopiens nicht bekannt (SOLOMON MULUGETA 1997). Demnach hat keine Regierung in dieser Art einen Großteil des städtischen Budgets für den subventionierten Bau von neuen Wohnungen verwendet. Nicht zuletzt steht mittels *Empowerment of citizens through housing ownership* und der massiven Schaffung von insgesamt bis zu 80.000 Arbeitsplätzen im Bausektor, das Erreichen der Millennium Development Goals, speziell die Reduzierung von Armut, auf der öffentlichen Agenda (WORLD BANK 2007; ADDIS ABABA CITY PROVISIONAL ADMINISTRATION 2006; AAHDPO 2006; ORAAMP 2001; Experteninterviews).

In seinem Zielanspruch und der Form der direkten *Top-down* Intervention in den Wohnungsmarkt scheint sich das *Integrated Housing Development Program* von den wenigsten staatlichen Wohnungsbauprogrammen anderer afrikanischer Regierungen zu unterscheiden. Die Dominanz der staatlichen Behörden beruht auf neu etablierten bürokratischen Institutionen, die bei Planung, Bau und Verteilung von Wohnraum ihre eigene Interessenspolitik betreiben. Eine Differenz zu vielen öffentlichen Programmen im nachkolonialen Afrika zeichnet sich in diesem Fall jedoch in einem Punkt ab. Die Unterstützung des lokalen privaten Bausektors (MWUD<sup>7</sup> et al. 2006:55) mit seinem für die gesamte Volkswirtschaft wichtigen Wertschöpfungspotenzial gerät durch den Wohnungsbau wenigstens zeitweise in den Fokus der Politik (FEKADE 2000:136; NJOH 1999:200; TIPPLE 2000:590; GILBERT & GUGLER 1992:137-139; Interview mit SOLOMON MULUGETA am 18.12.2007).

Nicht nur wegen des enormen Umfangs und Anspruchs des *Integrated Housing Development Program*<sup>8</sup> muss diesem staatlichen Projekt eine

---

<sup>7</sup> Das Ministry of Works and Urban Development ist ein Beispiel für eine neu etablierte Institution, die als Reaktion auf die Protestwahl von und den Verlust von Addis Abeba für die regierende Partei gelten kann. Das MUWD sollte u.a. mittels des IHDP in erster Linie Jobs für die Jugend schaffen. (Interview mit Herrn Voigt (GTZ) am 8.12.2007)

<sup>8</sup> Selbst die GTZ bezeichnet das IHDP offiziell als einen „courageous, unusual and appropriate approach“ (Ministry of Works and Urban Development et al. 2006: 48).

unvergleichliche Komplexität zuerkannt werden. Die Komplexität der lokalen gesellschaftlichen, ökonomischen und kulturellen Bedingungen steht dabei untrennbar mit dem Projekt und seinem politischen Hintergrund in Zusammenhang.

Der zeitliche Rahmen einer Masterarbeit begründet die Notwendigkeit, aus der Vielzahl der letztendlich für die Bevölkerung relevanten Aspekte einen aktuellen und wesentlichen Aspekt auszuwählen. Im Zusammenhang mit der Themensuche fiel auf, dass sowohl die Wohnungspolitik als auch die bisherige Projektumsetzung Fragen der Finanzierung vernachlässigt hatten (MWUD et al. 2006; ADDIS ABABA CITY GOVERNMENT, HDPO 2007). Bestimmende Themen des Diskurses in Äthiopien bezogen sich auf das „Produkt“ Condominium-Wohnung und dessen bauliche Standards sowie die damit verbundene Senkung von Kosten im Sinne einer effektiven *low-cost* Strategie. Die Zielgruppe der v. a. unteren Einkommensgruppen, die mit dem Bau der Wohnungen erreicht werden sollte, stellte ein anderes dominierendes Thema des Diskurses. Die hierfür essentiellen Finanzierungsfragen dagegen schienen bis auf die Fakten, dass die Stadtverwaltung von Addis Abeba die Vorfinanzierung übernimmt (ERLBECK<sup>9</sup> 2005, zitiert in FELLER 2006) und keine externe Geberorganisation an diesem Prozess beteiligt ist,<sup>10</sup> noch weitgehend offen. Das im Jahr 2006 u. a. von der GTZ für das Projekt herausgegebene *Management Manual* enthält lediglich Strategieempfehlungen des Consultants für die Stadtregierung:

“Make banks and MFI<sup>11</sup> aware of business opportunities in the context of housing finance. Facilitate housing loans for lower income groups through the banks [...]. Make initial (pre-) financing from capital budget of the Government [...].“ (ERLBECK & TROSSE 2006, in: MWUD et al. 2006:40)

Der ursprüngliche, auf die Praxis gerichtete Forschungsschwerpunkt der vorliegenden Arbeit wurde innerhalb des gestellten Oberthemas „Die Finanzierung von Eigentumswohnungen in Addis Abeba“ aus verschiedenen Gründen verlagert. Beide im vergangenen Jahr für die Beratung der Stadtregierung neu eingesetzten GTZ-Verantwortlichen schätzten den Zeitpunkt für die Analyse der wesentlichen Finanzierungsprozesse als äußerst dringlich, jedoch aufgrund der schwierigen

---

<sup>9</sup> Ruth Erlbeck hatte als Technical Advisor (GTZ) die Stadtregierung beraten und den amtierenden Bürgermeister Arquebe Oqubay von dem vergleichsweise kostengünstigen Low-Cost-Housing Ansatz (LCH) überzeugt. Nach Umsetzung und *Assessment* des Pilotprojekts „Bole Gerji“ vergab die Stadt Großaufträge an GTZ-International Services für die Implementierung eines Teils des Wohnungsbauprogramms. Den anderen Großteil der Wohnungen erstellt und verteilt das Housing Development Project Office (HDPO). (FELLER 2006, verschiedene Experteninterviews)

<sup>10</sup> Dies wurde in verschiedenen Experteninterviews bestätigt.

<sup>11</sup> Micro Finance Institutions

Datenlage noch zu früh ein. In diesem Zusammenhang lässt auch das im Oktober 2007 vorliegende *Assessment* zum IHDP das entsprechende Kapitel 10 zum *Financial Setup* vermissen<sup>12</sup>. Wegen der zeitlichen Beschränkung der empirischen Phase vor Ort wurde für vorliegende Arbeit entschieden, einen auch nach Expertenmeinung für die private und öffentliche Finanzierung des Programms grundsätzlichen Aspekt zu diskutieren. Das Verfehlen der anfänglich angesetzten Zielgruppe der *low-income* Haushalte durch das Wohnungsbauprogramm<sup>13</sup> hat nicht erst in jüngster Zeit die Frage nach der gerechten Verteilung der massiven Subventionen aus dem städtischen Budget aufgeworfen. Der Erwerb von Eigentum durch die mittleren und oberen Einkommensgruppen scheint kräftig subventioniert, was untere Einkommensgruppen benachteiligt. Auf der anderen Seite steht die Bedingung: „Wer [in eine Condominium-Wohnung] einziehen will, muss Eigentümer werden und 30 Prozent der Baukosten anzahlen“ (ERLBECK 2005, zitiert in FELLER 2006:25).

Es deutet einiges darauf hin, dass Eigentum an Wohnraum als alleinige Lösung des Wohnungsproblems in Addis Abeba angesehen wird. Inwiefern trifft diese Vermutung jedoch die Realität? Die vorliegende Arbeit ist keine Evaluierung des *Integrated Housing Development Program* - dieses soll lediglich als eine Kontextebene für einen diskursanalytischen Versuch genutzt werden. Es geht um eine Annäherung an den Diskurs<sup>14</sup> um Wohneigentum in Addis Abeba. Gemeint ist der Diskurs, der mit der Wohnungsbaupolitik, diesem speziellen Programm IHDP und dessen letztendlicher Finanzierung durch die Haushalte in Zusammenhang steht.<sup>15</sup> Wie wird über die Condominium-Wohnungen und das IHDP gesprochen? Welche Rolle spielt dabei die Frage der Finanzierung? Welche Bedeutung kommt Eigentum zu?

Hintergrund des Forschungsinteresses ist die Frage nach der Beziehung von Diskurs und Wirklichkeit und deren Konsequenzen für die Praxis. Im Mittelpunkt des Interesses steht u. a. die Dekonstruktion der Maxime „Wohneigentum“ im Sinne von

---

<sup>12</sup> „Chapter 10 [Financial Setup] and 11 [Urban Design] had been originally planned to become part of this assessment. Yet it was not possible for the assigned departments to perform the cost evaluation in due time, because of the constraints relating to the need of finishing works on site, and due to the lack of available data on urban conditions [...]“ (ADDIS ABABA CITY GOVERNMENT; HDPO 2007: 6)

<sup>13</sup> Verschiedene Experteninterviews

<sup>14</sup> Der Diskursbegriff dieser Arbeit beruht auf einem poststrukturalistischen Ansatz. Diskurs meint in Anlehnung an FOUCAULT eine Formation von Praktiken und Bedeutungszuschreibungen, d. h. er wird als eine offene Struktur aufgefasst. (siehe Kapitel 2.3 und 2.3.1)

<sup>15</sup> Die zweifellos in Äthiopien zentrale Thematik der Privatisierung des Staatslandes wird von den Forschungsfragen bewusst nicht aufgegriffen. Die im Diskurs schwebende „ungelöste Landfrage“ betrifft das Privateigentum an einer Wohneinheit nicht in dem Maße, als dass dieser komplexe Gegenstand hier tiefer eingearbeitet werden muss.

*Empowerment of citizens through housing ownership* auf der politischen, institutionellen und privaten Ebene. Auf der privaten Ebene der Praxis geht es ferner darum, die durch Tiefeninterviews erfragte Bedeutung von Finanzierungsstrategien der Haushalte in Relation zum Diskurs zu setzen. Welche Beziehung besteht zwischen dem Diskurs und der Wahrnehmung der *Beneficiaries* und ihrem Rückzahlungsverhalten?

Der Versuch einer Diskursanalyse verspricht, die Finanzierung von Eigentumswohnungen in Addis Abeba in Frage zu stellen oder neue Fragen aufzuwerfen. Die Konsequenzen einer „Politik der Vereigenheimung“ (BOURDIEU 2002:17) im Alltag der einkommensschwachen Bevölkerung geben Anlass hierzu.



## **B Konzeption der Arbeit**

### **1. Fragestellungen**

Die Finanzierung von Eigentumswohnungen in Addis Abeba steht nicht im luftleeren Raum. Vielmehr fügt sie sich thematisch und praktisch in die Wohnungsbaupolitik der Stadtregierung ein, die im Kontext des urbanen Wohnungsproblems und seiner Hintergründe steht. Der vorliegende analytische Versuch nähert sich dem Diskurs um Wohneigentum aus unterschiedlichen Perspektiven. Welcher Rahmen und welche Existenzbedingungen lassen sich ausmachen? Gibt es Hinweise dafür, dass dieser Diskurs in andere Diskurse eingebettet ist? Hintergrund der ersten Forschungsfrage ist das Ziel, den Eigentumsdiskurs einzuordnen und seine Entstehung zu hinterfragen. Deshalb wird auf die Wohnungspolitik in Addis Abeba Bezug genommen:

#### **a) Welche Diskurse prägen die Wohnungspolitik in Addis Abeba?**

Neben der Betrachtung der politischen Ebene geht es darum, den gesellschaftlichen Kontext in Äthiopien in die Arbeit einzubeziehen. Der Versuch einer Dekonstruktion der Maxime „Wohnungseigentum“ ergibt die grundsätzliche Fragestellung:

#### **b) Ist Eigentum an Wohnraum im äthiopischen Kontext gesellschaftlich relevant?**

Welche Bedeutungsassoziationen zeichnen sich für Wohneigentum innerhalb der niedrigen und mittleren Einkommensgruppen von Addis Abeba ab? Wie wird über Wohneigentum gedacht und gesprochen? Lassen sich Anzeichen dafür finden, dass der Eigentumsdiskurs und die Wohnungspolitik die Wahrnehmung der Begünstigten prägen? In diesem Zusammenhang sind Bedeutungsassoziationen mit der Finanzierung von Seiten der Bewohner von Interesse. Dies vor dem Hintergrund der Frage:

#### **c) Gibt es eine Beziehung zwischen den Diskursen und der Logik des Rückzahlungsverhaltens der Begünstigten?**

In anderen Worten: Welche Ansätze einer entsprechenden Logik lassen sich bei Käufern von Eigentumswohnungen in Addis Abeba identifizieren? Es wird unter anderem danach gefragt, wie alltägliches wirtschaftliches Handeln in der Praxis, hier die Finanzierung von privatem Wohneigentum durch die Bewohner erklärt werden kann. Deutet etwas darauf hin, dass Diskurse Wirklichkeit erzeugen?

## **2. Aufbau der Arbeit**

Im Anschluss an die einführende Eingrenzung des Forschungsinteresses dieser Arbeit folgt ihr konzeptioneller Teil B. Die theoretischen Überlegungen beziehen sich zunächst auf die Forschungsperspektive, bevor der konkrete Zugang zum Forschungsgegenstand in Hauptkapitel B3 diskutiert wird. Hier geht es um die Suche eines geeigneten diskursanalytischen Ansatzes zur Annäherung an den Wohneigentumsdiskurs und dessen Kontext in Addis Abeba. Darauf aufbauend wird die methodische Herangehensweise erklärt und die angewendete Kombination qualitativer Sozialforschung dargestellt.

Die Forschungsfragen dieser Arbeit zielen auf eine Betrachtung von verschiedenen Diskursebenen ab. In Teil C soll versucht werden, den sozialpolitischen Diskurs auf internationaler Ebene zu charakterisieren, in den der Diskurs innerhalb Addis Abebas integriert ist. Im Zentrum stehen diskursive Strukturen, die auf die Bedeutung von Wohneigentum und verbreitete Assoziationen im äthiopischen Kontext schließen lassen. In diesem Zusammenhang wird die Wohnungsbaupolitik Äthiopiens skizziert und in Beziehung zum Eigentumsdiskurs in Entwicklungsländern gesetzt.

Teil D fragt nach den Themen des Diskurses und seiner Wirkungen in Konzept und Praxis des Wohnungsbaus in Addis Abeba und seiner Institutionen. Es geht um die Verknüpfung von Politik und Wohnungsbauprogramm und um dessen Bewertung im Diskurs. Das „Feld des Sagbaren“ soll anhand von Dokumenten und Expertenmeinungen abgesteckt werden.

Die Wahrnehmung und Praktiken der Wohnungseigentümer werden in Kapitel E thematisiert. Dabei richtet sich das Hauptaugenmerk auf die subjektive Sichtweise der Bewohner von Condominium-Häusern auf ihr Wohnungseigentum, dessen Finanzierung und die neue Lebenssituation. Von Interesse sind Wechselbeziehungen zwischen den Ebenen, d. h. zwischen der Strukturierung von Handlungsfeldern, Wirklichkeitskonstruktionen und Handlungspräferenzen in der Praxis. Abschließend steht der Versuch einer Synthese der Forschungsergebnisse.

Der Versuch einer Diskursanalyse kann und soll die Komplexität von Diskursen nicht abbilden. Er muss sich allein wegen des vorgegebenen Zeitrahmens auf ausgewählte Themen hinsichtlich des Forschungsinteresses beschränken.

### **3. Theoretische Überlegungen**

#### **3.1 Das Spiel mit dem Pluralismus wagen**

Die Entwicklung der Humangeographie zu einer Disziplin, die sich BOHLE (1995, zitiert in LOHNERT 2004:34) zufolge eine umfassende Sozialwissenschaft nennen darf, verschafft ihr den eindeutigen Vorteil, dass sie schon frühzeitig gelernt hat, interdisziplinäre Wege zu gehen. Dieser Umstand ermöglicht der Humangeographie eine besonders reichhaltige Erweiterung ihrer theoretischen Perspektiven und methodologischen Instrumente. Intensive Austauschbeziehungen, die zum einen wertvolle Inspiration, zum anderen ein chancenreiches Spannungsfeld divergierender Sichtweisen bieten, sind notwendig für die „Weiterentwicklung einer wissenschafts- und gesellschaftstheoretisch reflektierten Humangeographie und [deren] längst überfälligen Anschluss an die konzeptionellen Debatten der gesellschaftswissenschaftlichen Nachbarwissenschaften“ (GEBHARD, MATTISEK, REUBER & WOLKERSDORFER (2007:14). Voraussetzung hierfür dürfte jedoch nicht Konkurrenz unterschiedlicher Paradigmen und Forschungsstile, sondern eine wechselseitige Ergänzung sein (BARNES 2006).

Eine Öffnung intellektueller Praxis oder anders ausgedrückt, der gesuchte Pluralismus soll hier nicht als Beliebigkeit im Sinne eines „fröhlichen Eklektizismus“ (SCHMID 2005:62) verstanden werden. Es geht vielmehr um Offenheit für den Austausch [...], um die Anerkennung von Differenz und darum, mit dieser Differenz produktiv umzugehen.“ (BARNES 2006:41) Gegen den Vorwurf des Eklektizismus, der Anarchie, der Unreife oder Unentschlossenheit soll an dieser Stelle der Pluralismus in Übereinstimmung mit LONGINO (2002) verteidigt werden. Tatsächlich liegen uns keine besseren Alternativen auf der Hand, und unterschiedliche Herangehensweisen können eher als „critical interaction of that advances all of them rather than as a duel requiring a single victor“ (LONGINO 2002:188, zitiert in BARNES 2006: 34) verstanden werden. Modelle und Theorien zu nutzen, um sie durch ein pluralistisches Denken gegeneinander auszuspielen, kann nur geeignet sein, die Grenzen relativer Wahrheiten aufzuzeigen und zu verhindern, dass sich fragmentierte und isolierte Schulen oder Forschungsstile zu sehr festigen (BARNES 2006).

Ein ergänzendes Argument bietet RAUCH, wenn er die multidimensionale Perspektive der Geographie als „unschätzbaren Konkurrenzvorteil“ betrachtet und

dazu betont: „Multidimensionale Analyse erfordert wissenschaftlichen Pluralismus!“ (RAUCH 03.10.2007<sup>16</sup>).

In Bezug auf den Forschungsgegenstand der vorliegenden Arbeit soll versucht werden, verschiedene Denkmodelle zu verbinden.

### 3.2 Konstruktivismus als Forschungsperspektive

Der Anspruch, mit einer pluralistischen Offenheit und aus unterschiedlichen Blickwinkeln zu forschen, verlangt zunächst – und im Laufe eines angestrebten offenen Forschungsprozesses auch immer wieder – eine kritische Reflektion des Gegenstands. Welche Forschungsperspektiven eröffnen das gesuchte Spannungsfeld, welche engen es eher ein? Einen ersten Weg weist die bewusst in dieser Form sehr deutlich ausgedrückte Kritik des kamerunischen Philosophen MBEMBE: „The upshot is that while we now feel we know everything that African states, societies, and economies *are not*, we still know absolutely nothing about *what they actually are*.“ (MBEMBE 2001:9)

MBEMBE bezeichnet die sich um bereits bekannte und nachgefragte Themen kreisende Debatte als „concerned with social engineering. [...] almost always reductionist.“ (2001:7).

Vor dem Hintergrund dieser Kritik kann es nur darum gehen, die Phänomene des Alltags, das „*what they actually are*“, sichtbar zu machen, nicht hinterfragte gesellschaftliche Konventionen und Narrative aufzudecken und deren Wirkung zu analysieren. Der dazu erforderliche „anti-essentialistische und konstruktivistische Blick auf die zu untersuchenden Phänomene; [...] die Dekonstruktion des vermeintlich Offensichtlichen“ wird von GEBHARD, MATTISEK, REUBER & WOLKERSDORFER (2007:14) als eine gemeinsame Forschungsperspektive der Neuen Kulturgeographie beschrieben. Deren konzeptionelle Ebene vereint die im vorangegangenen Kapitel betonten Vorzüge eines pluralistischen Ansatzes – in der Neuen Kulturgeographie wird dies als die „generelle De-Zentrierung des Blicks“ (GEBHARD et al. 2007:14) bezeichnet. Ein weiterer wichtiger Anspruch meint ihr Anliegen, zwar auf der Repräsentationsebene, insbesondere der der Sprache anzusetzen, darüber jedoch nicht „eine Thematisierung der Materialität sozialer Verhältnisse“ (GEBHARD et al. 2007:18) zu vergessen. Zweifelsohne muss deshalb die Verflechtung von Sprache und deren Bedeutung mit den im weiteren Sinne

---

<sup>16</sup> State-of-the-Art-Vortrag „Geographische Entwicklungsforschung - Zum Umgang mit weltgesellschaftlichen Herausforderungen“ anlässlich des Deutschen Geographentages 2007 in Bayreuth

gesellschaftlichen Praktiken im Fokus stehen. Die Neue Kulturgeographie scheint sich zu sensibilisieren für die stabilisierende Wirkung von Sprache auf gesellschaftliche Realitäten; wie gesellschaftliche Strukturierung, Machtbeziehungen und soziale Kontrolle, die dennoch nur selten transparent sind (GEBHARD et al. 2007). Vor dem Hintergrund dieser genannten Vorteile, die natürlich hohe Ziele bedeuten, wird auch in der vorliegenden Arbeit die konstruktivistische Perspektive gewählt. Diese Perspektive soll jedoch in dem Maße realistisch bleiben, dass sie bei dem Versuch einer Dekonstruktion gesellschaftlicher Diskurse die Alltagsphänomene, d.h. die Praktiken nicht aus dem Blick verliert. MBEMBE warnt hier nur zu Recht:

“Concerned with explaining either single and unrepeatable occurrences or symbolic representations, recent historiography, anthropology, and feminist criticism by Foucauldian, neo-Gramscian paradigms or post-structuralism problematize everything in terms of how identities are “invented”, “hybrid”, “fluid” and “negotiated”. On the pretext of avoiding single-factor explanations of domination, these disciplines have reduced the complex phenomena of the state and power to “discourses” and “representations”, forgetting that discourses and representations have materiality.” (MBEMBE 2001: 5)<sup>17</sup>

Die Thematik des Wohnungseigentums in Addis Abeba und dessen Finanzierung in der Praxis fällt in den „Überlappungsbereich“ von Stadt, Ökonomie, Politik und Kultur. Die Arbeit fragt unter anderem danach, wie alltägliches, wirtschaftliches Handeln in der Praxis, hier die Finanzierung von privatem Wohneigentum durch die Bewohner, erklärt werden kann. Darüber hinaus richtet sich das Interesse auf die Beziehung von Diskurs und Praktiken (BOURDIEU 1993:95; ZIAI 2007).

Wenn es eine unbestrittene Tatsache ist, dass „nicht (Wohn-)Raum an sich Bedeutung trägt, sondern im Sinne des Begriffes „*writing space*“ in vielfältiger Weise Bedeutung zugeschrieben bekommt“ (REUBER & PFAFFENBACH 2005:199), muss eine Praxis des „*writing space*“ existieren. Ein auf diese Praxis ausgelegtes diskursanalytisches Experiment mit inhaltlich unterschiedlichen Perspektiven dürfte einer „kulturellen Geographie der Ökonomie“ nahe kommen, die versucht, „ökonomische Weltzugänge als zutiefst kulturalisiert zu begreifen.“ (GEBHARD et al. 2007:17)

---

<sup>17</sup> Der Zusammenhang von Materialität und Repräsentation ist auch Teil von LEFEBVREs Theorie der Produktion des Raumes. Hierzu ausführlich SCHMID, C. (2005): Stadt, Raum und Gesellschaft. Henri Lefebvre und die Theorie des Raumes, Steiner. Stuttgart.

### **3.3 Diskursanalytisches Vorgehen**

Der Zugang zum oben bestimmten Gegenstandsbereich kann genauso wie jede Perspektive auf die „Realität“ nicht unmittelbar sein, sondern setzt sich zusammen aus Sozialisation, Erfahrung, Vorannahmen, Konventionen und einem spezifischen Erkenntnisinteresse. Das theoretische Konzept für eine Analyse des Gegenstandes wirkt deshalb wie eine speziell für die gewünschten Perspektiven angefertigte Brille (ZIAI 2007). Im Sinne eines gesunden Pluralismus wären sicher verschiedene Brillen von Vorteil. Wenn diese es auch noch erlauben, über den Rand hinweg zu schauen, dürfte die Begrenztheit der Sichtweise relativ gering sein. Die Erklärung und Begründung der Brille(n) und der zentralen theoretischen Kategorien ‚Diskurs‘ und ‚Praxis‘, die im Verlauf dieser Arbeit benutzt werden, soll im Folgenden geschehen.

#### **3.3.1 Poststrukturalistisches Diskursverständnis**

Der im Alltag und auch in der Literatur häufig unscharf und fast beliebig benutzte Begriff „Diskurs“ sorgt oft für Verwirrung. Die derzeitige Vielzahl an unterschiedlichen Bedeutungen verleiht diesem in Hochkonjunktur befindlichen Begriff etwas Ungeföhres und Unbestimmtes (KELLER 2001, 2006; LANDWEHR 2001). Eine bereits angedeutete, wesentliche Charakteristik von Diskursen ist, dass diese nicht allein sprachliche Konstruktionen darstellen. Diskurse bestehen nicht in völliger Isolation von der sozialen und materiellen Realität. Sie sind vielmehr untrennbar mit sozialer und materieller verflochten, so dass eine Wechselwirkung zwischen Diskurs und seinem Kontext existiert. Das Entscheidende hierbei ist, dass nicht jede Bedeutungszuschreibung an jedem Ort und zu jeder Zeit vorkommt. Images und Vorstellungen sind schließlich nicht von den realen Praktiken des Alltags und dessen sozialen und materiellen Bedingungen loszulösen (MBEMBE 2001:6; REUBER & PFAFFENBACH 2005).

Demnach werden durch die alltägliche sprachliche Praxis gesellschaftliche Regeln, Konventionen und Repräsentationen verhandelt und reproduziert<sup>18</sup>. Letztere können aus verschiedenen Perspektiven analysiert werden. Innerhalb der diskurstheoretischen Literatur findet sich eine Differenzierung zwischen den hermeneutisch-interpretativen Verfahren der Diskursanalyse, welche stärker handlungsorientiert ansetzen auf der einen Seite und den eher (post-)strukturalistisch

---

<sup>18</sup> Siehe SCHMID, C. (2005): Stadt, Raum und Gesellschaft. Henri Lefèbrve und die Theorie des Raumes, Steiner, Stuttgart.

orientierten Verfahren auf der anderen Seite (MATTISSEK & REUBER 2004; REUBER & PFAFFENBACH 2005).

Für das Diskursverständnis und die darauf beruhende Form der Diskursanalyse innerhalb der vorliegenden Arbeit wird bewusst und aus verschiedenen Gründen eine poststrukturalistische Perspektive gewählt. Zunächst rücken poststrukturalistische Ansätze die Bedeutung von Sprache (die „Wende zur Sprache“ als *linguistic turn*) in den Fokus. Dies insofern, als Sprache (wie auch Zeichen im Sinne des *semiotic turn*) nicht neutral sein kann. Sprache geht vielmehr als Vermittlungsebene jedem individuellen Akt der Sinnggebung voran und strukturiert somit unser Denken und Handeln. Insofern bringt sie Wirklichkeit erst hervor (MATTISSEK 2005, zitiert in REUBER & PFAFFENBACH 2005:219; LANDWEHR 2001). Darüber hinaus stehen Konzepte des Poststrukturalismus für die Offenheit sprachlicher Strukturen. Statt einer Rekonstruktion allgemeingültiger Strukturen geht es im Kern darum, die Entstehung von Mehrdeutigkeit und die Veränderung von Sinn zu analysieren. Dies ist eng verflochten mit einer Anerkennung der Komplexität der Welt, in der zum einen alles einem ständigen „Werden“ unterliegt. Zum anderen wird der relationale Aspekt von Wissen und Identität nachdrücklich betont, wie auch deren Fixierung durch die sprachliche Konstruktion des *Other* (HUBBARD et al. 2005).

Die Ablehnung der Möglichkeit, absolute Wahrheiten durch vereinheitlichtes, formales wissenschaftliches Arbeiten abbilden zu können und die Kritik an der wissenschaftlichen Moderne und deren Universalitätsanspruch eröffnen im Feld wissenschaftlicher Theorien und Perspektiven einen Platz für die *Differenz* und gegenseitige Toleranz. Letzteres ist kein Ruf nach einem „*anything goes*“ oder einem Werterelativismus ohne politischen Anspruch. Davon zeugt der Versuch, bspw. marginalisierte Diskurse sichtbar zu machen (MATTISSEK 2005, zitiert in REUBER & PFAFFENBACH 2005:219 f.). Marginalisierte Diskurse aufzuzeigen ist ein wichtiges Anliegen. Wesentlicher aber dürfte es sein, „nicht die Diskurse, was sie stillschweigend sagen wollen [...], sondern die Existenzbedingungen“ ([FOUCAULT 1968] zitiert in DEFERT et al. 2005:43) zu analysieren.

Stärken des poststrukturalistischen Diskursverständnisses liegen entsprechend in der „Betonung von Kontingenz und der Heterogenität von Bedeutungen“ und in der „Erklärung, wie es zu Veränderungen der Diskursstruktur kommt“ (MATTISSEK & REUBER 2004:234).

Hier wird auch die in der dieser Arbeit vorerst vorgenommene Abgrenzung zur hermeneutischen Textinterpretation offensichtlich. Es soll hier nicht um die interpretative Analyse von sprachlichen Strategien und damit Handlungsstrategien einzelner Akteure gehen. Hintergrund dieser Entscheidung ist ein Akteursverständnis, welches die Idee des frei denkenden, fühlenden und handelnden Subjekts der Aufklärung verwirft und individuellen Aussagen und Handlungen lediglich einen marginalen Einfluss auf Diskurse zuspricht. Der hier angesprochene, für die humangeographische und erst recht für die Neue Kulturgeographische Forschung zentrale Aspekt betrifft umgekehrt die Frage, welche strukturierende Macht der Diskurs gegenüber der Praxis innehat (MATTISSEK & REUBER 2004; REUBER & PFAFFENBACH 2005)<sup>19</sup>.

Als Konsequenz aus der vorgenommenen Abgrenzung ist der Begriff *Diskurs* im Sinne eines sozialen Diskurses definierbar. Mit LACLAU könnte noch weiter gegangen werden:

„[...] Hier geht es nicht darum, das Diskursive als eine Ebene oder eine Dimension des Sozialen aufzufassen, sondern als gleichbedeutend mit dem Sozialen als solchem. [...] Folglich steht nicht das Nicht-Diskursive dem Diskursiven gegenüber, als handele es sich um zwei verschiedene Ebenen, denn es gibt nichts Gesellschaftliches, das außerhalb des Diskursiven bestimmt ist.“ (LACLAU 1981:176, zitiert in JÄGER 2001:92)

Der hier gemeinte soziale Diskurs, der mehr oder weniger stark institutionalisiert sein kann, bedeutet eine gesellschaftliche Interaktion zur Konstituierung von Begriffen, Themen und Gegenständen. In anderen Worten handelt es sich um Formationen von Praktiken und Bedeutungszuschreibungen und damit um analytische Konstrukte (MATTISSEK & REUBER 2004; KELLER 2001; KELLER 2006). Für eine „Dekonstruktion“ kann es daher nur gewinnbringend sein, einen Diskurs im poststrukturalistischen Verständnis „als *konstitutiv offene* Struktur“ (MATTISSEK & REUBER 2004:234) aufzufassen.

LACLAUs Gedanken bedeuten jedoch nicht, dass Diskurse die gesellschaftlichen Wirklichkeiten widerspiegeln oder sich gar als eine verzerrte Sicht der Wirklichkeit oder eine falsche Ideologie reduzieren lassen. Als Materialitäten *sui generis* sind Diskurse nicht ‚weniger materiell‘ als die ‚echten‘ Wirklichkeiten, weil sie

---

<sup>19</sup> Auch in der Literaturwissenschaft ist der berechtigte Gedanke, nicht die Intentionen von Autoren, sondern die Funktionsweise eines gleichsam anonymen Diskurses zu hinterfragen, auf großes Interesse gestoßen, so dass die Diskursanalyse bereits zu einem fest etablierten Konkurrenzparadigma zur Hermeneutik geworden ist (LAVAGNO 2006).



gesellschaftliche Wirklichkeiten erschaffen, indem sie Subjekte und Subjektivitäten erst produzieren. BOURDIEU spricht in diesem Zusammenhang dem Diskurs – er bezieht sich auf den objektivistischen Diskurs<sup>20</sup> – einen Mechanismus „des schleichenden Übergangs vom Modell der Realität zur Realität des Modells“ (1993:75) zu. Eine Diskursanalyse zielt dementsprechend darauf ab, eine solche Produktion von Wirklichkeit nachzuvollziehen (JÄGER 2001).

Wenn FOUCAULT Diskurs als „diskursive Formation“ betrachtet, die in einem bestimmten Augenblick eine „Form“ oder Gestalt annimmt, die relativ einheitlich und homogen ist, betont er gleichzeitig den Prozess dieser Formation. Die hier bestimmenden Regeln für den diskursiven Prozess sind für FOUCAULT entscheidend: „[...] - nicht mehr die Diskurse als Gesamtheiten von Zeichen [...], sondern als Praktiken zu behandeln, die systematisch die Gegenstände bilden, von denen sie sprechen.“ (FOUCAULT [1969], zitiert in: JARA GARCIA 1975:20 f.)

Demzufolge muss eine diskursive Formation in ein aus Regeln bestehendes Feld der Praktiken eingebettet betrachtet werden (JARA GARCIA 1975:29).

### **3.3.2 Die Suche nach einem geeigneten Ansatz der Diskursforschung**

FOUCAULTs Diskurstheorie hat vielleicht auch wegen ihrer Umstrittenheit innerhalb der empirischen Sozialwissenschaften derart mächtige Impulse gegeben, dass sich die Mehrheit der Autoren dieser Basis nicht entziehen kann. Selbst neuere Handbücher bestätigen diese Tendenz. Dabei werden die Probleme und Fragen, die mit der methodischen Anwendung von FOUCAULTs Perspektive auf den Forschungsgegenstand einhergehen, zunehmend thematisiert:

„So hält etwa die Debatte darüber an, ob man aus FOUCAULTs Werk überhaupt eine Methode gewinnen kann oder ob dies dem Anliegen FOUCAULTs sogar widersprechen würde. [Es wird](...) deutlich, dass die Art des diskursanalytischen Zugriffs u.a. davon abhängt, ob man Akteure als Produzenten von Diskursen versteht oder ob man – dem Verständnis FOUCAULTs folgend – Subjekte als Produkte der Diskurse begreift.“ (KLEMM & GLASZE 2005)

Aus den oben genannten Gründen und einem poststrukturalistischen Diskursverständnis ist es wahrhaftig sehr schwierig, eine Diskursanalyse *ohne* FOUCAULT zu entwerfen. Sein zweifellos verdienstvoller Beitrag, zu zeigen, wie

---

<sup>20</sup> Objektivistischer Diskurs meint im Sinne BOURDIEUs, dass „durch die Objektivierungsarbeit Erworbene und Konstruierte zur Grundlage gemacht und damit das durch und für die Wissenschaft nur auf dem Papier Vorhandene in die Wirklichkeit projiziert“ (BOURDIEU 1993:67) wird.

Diskurse eben gerade ohne Akteure entstehen, soll hier aufgegriffen werden. Dem Resümee von KLEMM & GLASZE ist dabei zuzustimmen, wenn sie das jeweilige Akteursverständnis entscheidend dafür ansehen, ob und inwiefern eine Anwendung von FOUCAULTs Ansatz angemessenen ist. Der Begriff des Akteurs im Sinne einer eher handlungsorientierten Perspektive ist FOUCAULT insofern fremd, als er in einem Akteur ein durch Diskurse produziertes Subjekt sieht, das sozusagen erst „gesprochen wird“. Er leugnet nicht das Subjekt, sondern will vor dem Hintergrund der Ablehnung des Subjektivismus und des Individualismus die Konstitution des Subjektes zu erklären versuchen (JÄGER 2001; DIAZ-BONE 2006), „ohne vorweg eine Theorie des Subjekts“ ([FOUCAULT 1968] zitiert in DEFERT et al. 2005:286) zu bilden. Innerhalb der Frage des Subjekts geht es FOUCAULT

„um ein Instrument, das es ermöglicht, das Verhältnis zwischen Subjekt und Spielen der Wahrheit auf möglichst genaue Weise zu analysieren.“ ([FOUCAULT 1984] zitiert in DEFERT et al. 2005:286)

Die Frage, wie die in vorliegender Arbeit analysierten Formen von sozialen Diskursen, die nach LACLAU „gleichbedeutend mit dem Sozialen als solchem“ sind, aber ohne Subjekte entstehen, beantwortet FOUCAULT mit einer Reihe von Erkenntnisdimensionen. Eine erste Dimension stellen so genannte *Episteme* dar. In diesen sieht der Autor

„die fundamentalen Codes einer Kultur, die ihre Sprache, ihre Wahrnehmungsschemata [...] ihre Werte, die Hierarchie ihrer Praktiken beherrschen“ und die „gleich zu Anfang für jeden Menschen die empirischen Ordnungen, mit denen er es zu tun haben und in denen er sich wiederfinden wird.“ (FOUCAULT 1971:22)

Diese Sichtweise wird von MINSKY (1981) und DONATI (2001, beide zitiert in REUBER & PFAFFENBACH 2005: 228 f.) geteilt. Sie sprechen hingegen von *frames*. Diese Art hegemonialer Diskurse wirkt deshalb, weil sie als Kategorien im Sinne einer sprachlichen Konvention die Wahrnehmung vorstrukturieren. Sie sind deshalb dafür verantwortlich, wenn Gegenstände oder Themen immer wieder in ähnlicher Weise konstruiert werden (REUBER & PFAFFENBACH (2005).

Die konkreten Forschungsfragen und ihr Bezug auf verschiedene Diskursebenen, wie die der *frames* und der Politik, die der Institutionen sowie die der Individuen lassen es sinnvoll erscheinen, FOUCAULTs Konzept nicht zu verwerfen.

Stattdessen soll versucht werden, mit seiner „Werkzeugkiste“ zu experimentieren, wie es FOUCAULT selbst vorgeschlagen hat.

Zudem ist auffällig, dass sich besonders Autoren innerhalb der sozialwissenschaftlichen Diskursforschung in Deutschland – insbesondere wichtige Vertreter wie KELLER, DIAZ-BONE, LINK, JÄGER und ZIAI – ganz explizit auf FOUCAULTs diskurstheoretische Ansätze beziehen und daran arbeiten, diese aus jeweils verschiedenen Blickwinkeln fruchtbar zu machen. Solche aktuellen Ansätze hier nicht aufzugreifen, würde bedeuten, die Schwierigkeit eines alternativen Weges zu unterschätzen oder das Rad neu erfinden zu wollen.

Unter den angeführten Autoren besteht Einigkeit darüber, dass Diskurse in Form von Dispositiven, gemeint ist die Vergegenständlichung von Diskursen und deren Beziehung zueinander, Machtwirkungen ausüben. Begründet wird dies mit ihrer Institutionalisierung und Regulierung, die bspw. bestimmte diskursive Ausschlussprozesse bewirken. Eine solche Begrenzung des Sagbaren kann durch direkte Verbote und Tabuisierungen oder indirekt durch Konventionen und Bewusstseinsregulierungen gegeben sein (JÄGER 2001; KELLER 2006). Aufbauend auf den machtanalytischen Ansätzen von FOUCAULT erheben die genannten Vertreter den Anspruch, die Machtwirkung von Diskursen und ihre damit verbundene Funktion „als herrschaftslegitimierende und -sichernde Techniken“ (JÄGER 2001:82) zu entlarven. ZIAI geht es hierbei speziell darum, verborgene Machtverhältnisse aufzudecken, „die nicht [in erster Linie] repressiv, sondern produktiv wirken.“ (ZIAI 2007:21)

### **3.4 Exkurs: Prozesse der Fixierung von Bedeutung**

Aus der Perspektive einer poststrukturalistischen Diskurstheorie sind Diskurse mit einer kontingenten und temporären Fixierung von Bedeutung gleichzusetzen (GLASZE 2007). Zur Operationalisierung der verwendeten Diskurstheorie sollte zumindest klar umrissen werden, was Fixierung von Bedeutung eigentlich darstellt. Bereits im strukturalistischen Denken wurde

„Bedeutung als ein Effekt der Differenzordnung von Einheiten<sup>21</sup> (1999 [1972]) gedacht [...], die für sich alleine ohne Bedeutung sind. Bedeutung wird als analysierbarer und eindeutig identifizierbarer Effekt einer Struktur betrachtet.“ (GLASZE 2007:3)

---

<sup>21</sup> GLASZE (2007) schildert die strukturalistische Linguistik nach SAUSSURE sehr anschaulich und stellt sie als die Grundlage der Diskurstheorie nach LACLAU und MOUFFE dar.

In den poststrukturalistischen Ansätzen von BARTHES (1987 [1970]) und DERRIDA (1999 [1972]) blieb Bedeutung noch immer ein Effekt von Differenzbeziehungen. Jedoch wurde hier betont, dass Strukturen niemals geschlossen und durch ein „Fundament“ – einen unverrückbaren Punkt – fixiert sein können und jeder Signifikant mehrdeutig ist (GLASZE 2007).

Wie ist nun die Bedeutungszuschreibung zu verstehen, welche den Dingen – wie bspw. Eigentum an Wohnraum eine temporär bestimmte und damit veränderbare Bedeutung zuweist und entsprechend in der Lage ist, die Lücke zwischen Diskurs und Wirklichkeit zu schließen? Einen Erklärungsansatz hierfür versucht JÄGER<sup>22</sup> in der Absicht, FOUCAULTs Erklärungsdefizit zu überwinden. JÄGER sucht nach der Vermittlung zwischen Subjekt und Objekt, Gesellschaft, also Diskurs und Wirklichkeit und findet diese innerhalb der Tätigkeitstheorie des Psychologen LEONTJEW<sup>23</sup>. Hier wird der so genannten sinnlichen Tätigkeit die Kraft zugeschrieben, Gedankenkomplexe ganz konkret zu vergegenständlichen, in anderen Worten, Diskurse durch Arbeit materialisieren zu können. Wie ist dies vor dem Hintergrund des Gedankenkomplexes „Eigentum an Wohnraum ist das Non plus ultra“ zu verstehen? Entsprechend der Tätigkeitstheorie entwickeln sich auf der Akteursebene bestimmte individuelle Bedürfnisse, wie bspw. das Sicherheitsbedürfnis oder das vergleichsweise spätere Bedürfnis nach Status zu einem Motiv. Wenn daraus eine Zielsetzung erfolgt, die es zu erreichen gilt, finden Handlungen, Operationen und Rohmaterialien Anwendung: Man arbeitet an einer Idee. Die entstandenen Produkte können Gebrauchsgegenstände sein oder aber neue Gedanken, Ideen und Pläne. Das Entscheidende hierbei ist, dass die geschaffenen Produkte und Konstrukte nur eine temporäre Bedeutung innehaben und diese auch ändern, solange sie in Diskurse eingebettet sind und bleiben (JÄGER 2001).

Auf institutioneller Ebene dürften bspw. dem während der äthiopischen Kaiserzeit ebenso wie jenem zur Zeit des „Derg“<sup>24</sup> institutionalisierten Wissen im heutigen gesellschaftlichen Kontext nicht der gleiche Stellenwert und die Bedeutung zukommen wie damals. Nicht zuletzt aus diesem Grund scheinen sich ungeachtet

---

<sup>22</sup> Der Linguist JÄGER als ein bedeutender Vertreter der Duisburger Schule (innerhalb der Kritischen Diskursanalyse) ist stark von LINK, insbesondere von dessen Foucault-Rezeption beeinflusst. Beide analysieren aktuelle politische Diskurse und ihre Herrschaftslegitimierende Funktion in der bürgerlich-kapitalistischen Gesellschaft. (Siehe JÄGER 1993: 151).

<sup>23</sup> LEONTJEW entwickelte in den frühen 1930er Jahre seine Tätigkeitstheorie, mit der er auf die sinnliche Tätigkeit fokussiert, welche die Vermittlung zwischen Subjekt und Objekt, in anderen Worten, zwischen dem Gedachten und dem Gegenständlichen, also aus den Gedanken Geschaffen thematisiert. 1982 erschien sein bedeutendes Werk „Tätigkeit, Bewusstsein, Persönlichkeit“. (<http://www.kritische-psychologie.de/texte/al1982.html>)

<sup>24</sup> Derg bezeichnet die Zeit des kommunistischen Regimes unter Mengistu Haile Mariam von 1974 bis 1991.

der personellen Veränderungen auch tatsächlich die institutionellen Praktiken bezüglich der Schaffung und Verteilung von Wohnraum verändert zu haben.

JÄGERS fast kühne Operation, nun „das Subjekt als dasjenige Bindeglied [zu] bestimmen, das die Diskurse mit der Wirklichkeit in Verbindung bringt“ (JÄGER 2001:95), mutet plausibel und vielversprechend an. Doch gerade alles, was das menschliche Bewusstsein betrifft, und was JÄGER damit als diskursiv, d.h. durch Wissen konstituiert beschreibt, scheint empirisch schwer zugänglich und bedarf einer besonderen Operationalisierung.

Wenn man dennoch JÄGER zustimmt und Praktiken, damit auch die Rolle des Subjektes für die Materialisierung von Diskursen anerkennt, muss man das Subjekt in die eigene „Konstruktion“ der Analyse einbeziehen. Diese Perspektive auf das Subjekt und seine Praktiken soll nicht zuletzt im Hinblick auf den gefragten Pluralismus und die Kombination von Denkmodellen begründet werden. Deshalb geht es auch um den Versuch, die Selbstwahrnehmung, die Wirklichkeitskonstruktion und die Praktiken von Individuen auf der Mikro-Ebene zu analysieren. Die Verflechtung von Identität, Wirklichkeitskonstruktion und Praktiken zu beleuchten und deren Zusammenhang zu den Diskursen zu suchen, kann diese Arbeit nur in Ansätzen leisten.

#### **4. Methodische Konzeption**

##### **4.1 Methodische Konsequenzen aus dem theoretischen Konzept**

Der in Bezug auf das Forschungsinteresse konstruierte Theorieansatz muss sich einer Methodik bedienen, die selbst auch nur Konstruktion sein kann. Nach REUBER & PFAFFENBACH (2005:33) ist eine solche methodische Konstruktion insofern kontextspezifisch, als sie sich im Verlauf des Forschungsprozesses verändert. Des Weiteren ist sie kontextspezifisch, weil die Methodik zunächst die „Daten“ des empirischen Materials erzeugen hilft und anschließend dessen Auswertung bestimmt (REUBER & PFAFFENBACH 2005).

In einem offenen Forschungsprozess folgt daraus zweifellos die Notwendigkeit, auch die Konstruktion „Methode“ an das empirische Material anzupassen. Bereits die stetige Reflektion des Gegenstandes und seiner Fragestellungen im Lauf der Forschung wirken verändernd auf die theoretischen und methodischen Perspektiven wie auch auf die Datenauswertung.

Bei der Verwendung von qualitativen Methoden die eigene Positionalität zu kennen und die Forschungsergebnisse als „Konstruktionen über Konstruktionen“ (REUBER & PFAFFENBACH 2005:34) zu verstehen und zu bewerten, unterstreicht die Stärke der qualitativen Empirie<sup>25</sup>.

An dieser Stelle soll noch einmal in Anlehnung an den BOURDIEU'schen methodologischen Pluralismus zu bedenken gegeben werden, dass „die Palette der angewendeten Methoden dem behandelten Problem adäquat sein muss, und dass diese Methoden *im Prozess der Anwendung* selbst [...] ständig reflektiert werden müssen. Die Konstruktion des Objekts kann nicht von den Instrumenten der Konstruktion des Objekts und ihrer Kritik getrennt werden.“ (WACQUANT 1996:54)

Bereits die Reflektion der Forschungsfragen deutete auf die ausschließliche Anwendung qualitativer Verfahren hin. Die Entscheidung für eine diskursanalytische Arbeitsweise, die ein „für die empirische Humangeographie [...] *zusätzliches* methodisches Potenzial neben den vorhandenen“ (REUBER & PFAFFENBACH 2005:232 f.) besitzt, erfolgte ebenfalls in diesem Zusammenhang und wurde bereits in der theoretischen Konzeption begründet. Es versteht sich von selbst, dass das Erkenntnisinteresse einer Diskursforschung und der Erklärungsversuch der Praktiken eine Kombination von „qualitativen Datenquellen“ erforderlich machen. Ausgehend vom Forschungsgegenstand und den vorläufigen Fragestellungen erschienen qualitative Interviewtranskripte sowie veröffentlichte und interne Textdokumente als viel versprechendes Material und auch angemessen für eine Analyse.

## **4.2 Angewandte Methoden**

### **4.2.1 Auswertung von Dokumenten**

Neben dem im Rahmen der Literaturrecherche gesichteten Material wurde für die diskursanalytische Betrachtung eine umfangreiche Anzahl an offiziellen und teils auch internen Dokumenten der Stadtregierung und den relevanten Behörden sowie Zeitungsmedien genutzt. Ebenso wurden Strategiepapiere der GTZ, wie auch einige ausgewählte, an der Addis Abeba University angefertigte Masterarbeiten zum Thema Condominium-Wohnungsbau berücksichtigt.

Auf dieser Basis wurde versucht, zu analysieren, welche „Rahmen“ bzw. Deutungsmuster von Diskursen erkennbar sind, ob sich bestimmte

---

<sup>25</sup> Aus der Vielzahl an Publikationen zu qualitativer Sozialforschung soll hier nur auf LAMNEK (1995), MAYRING (2002), FLICK, KARDOFF & STEINKE (2000), FLICK (2004) sowie speziell zur Humangeographie auf REUBER & PFAFFENBACH (2005) verwiesen werden.

Diskursformationen offenbaren, und ob es Hinweise darauf gibt, dass bestimmte Themen offensichtlich nicht berührt werden.

#### 4.2.2 Problemzentrierte Experteninterviews

Das Interesse an dem Diskurs über privates Wohneigentum und dessen Finanzierung durch die unteren und mittleren Einkommensgruppen von Addis Abeba sowie die Frage nach der gesellschaftlichen Relevanz von urbanem Wohneigentum beziehen sich auf eine sehr spezifische Problemstellung. Letztere wurde bereits vor dem Ablauf der problemzentrierten Interviews konstruiert. Diese Überlegungen ergaben im weiteren Prozess die einzelnen Aspekte des Interviewleitfadens und deren Reihenfolge für die zu führenden Expertengespräche. Hier wird deutlich, dass natürlich ein gewisses Vorverständnis bzw. theoretisches Konzept das einzelne Interview vorstrukturierte, so offen die Fragen auch gestellt waren. Das problemzentrierte Interview ließ dem Interviewpartner die Möglichkeit, subjektive Bedeutungen und Perspektiven selbst offen zu formulieren und auch Zusammenhänge oder bestimmte kognitive Strukturen darzustellen. Durch die Fragetechnik war zudem die Chance auf eine stärkere Vertrauensbeziehung gegeben, was sich erfahrungsgemäß positiv auf Ehrlichkeit, Reflektion und Genauigkeit der Antworten auswirkte. Dabei war der Leitfaden durchaus hilfreich, um das Gespräch thematisch zu steuern. Andeutungen, dass der Interviewer mit der Thematik vertraut ist, erschienen hierfür ebenso als nützlich (MAYRING 2002:68 f.; FLICK 2002:134-141; REUBER & PFAFFENBACH 2005:134).

Die Konzeption der innerhalb der Studie verwendeten Interviewleitfäden stützte sich auf die Überlegungen von REUBER & PFAFFENBACH (2005:136 ff.). So wurde bspw. der Hinweis, in einem problemzentrierten Interview auch narrative Elemente zuzulassen bzw. einzubauen, angenommen.

Zunächst wurde reflektiert, über welche Personen und Institutionen ein möglichst differenziertes Hintergrundwissen zum Forschungsgegenstand gesammelt werden könnte. Entsprechend wurden Wissenschaftler der Addis Abeba Universität<sup>26</sup> konsultiert und im Sinne eines *convenience sampling* (FLICK 2004:110) von dort aus weitere Kontakte geknüpft.

---

<sup>26</sup> Da diese Arbeit innerhalb des Themenbereiches des durch die Doktorandin Regina Fein durchgeführten DFG-Forschungsprojekts „Potenziale unterschiedlicher Ansätze zur Wohnraumversorgung urbaner Marginalgruppen am Beispiel Addis Abeba / Äthiopien“ angefertigt wurde, war ein Kontakt zu SOLOMON MULUGETA bereits hergestellt.

Um die Diskurse auf möglichst verschiedenen Ebenen und aus unterschiedlichen Perspektiven betrachten zu können, wurden neben Verantwortlichen aus GTZ und GTZ IS auch deutsche und äthiopische Unternehmer in die Expertenbefragung miteinbezogen. Vorhandene Kontakte des Afrika-Vereins der Deutschen Wirtschaft und durch einen Consultant aus Hamburg erwiesen sich hier sehr nützlich und der Kreis der mittels Leitfaden bzw. der auf informelle Weise Befragten konnte ebenfalls im Rahmen eines *convenience sampling* für die Kürze der Zeit relativ problemlos ausgedehnt werden.

#### **4.2.3 Tiefeninterviews mit Hausbewohnern**

Sowohl qualitative Forschung im Allgemeinen als auch die hier versuchte spezifische Diskursanalyse können nicht den Anspruch auf Repräsentativität der Ergebnisse haben. Demnach stehen nicht Häufigkeitsaussagen durch eine möglichst große Anzahl an Interviews im Mittelpunkt des Interesses, sondern vielmehr das Spektrum an sich wiederholenden Meinungen und Bedeutungszuschreibungen der Befragten.

Um dieses Spektrum auf die Thematik Eigentum und Finanzierung fokussieren zu können, wurde das Tiefeninterview auch im Hinblick auf die Auswertung als die vorteilhafteste Interviewform erachtet. Ziel bei der Konzeption des Fragebogens war, die Fragen so offen wie möglich zu halten (REUBER & PFAFFENBACH 2005:131, 140). Deshalb wurden die Befragten auch möglichst oft gebeten, ausführlich zu erzählen.

Da das Forschungsinteresse nicht auf Repräsentativität sondern auf Relevanz der ausgewählten Fälle zielte, wurde im Vorfeld der Datenerhebung lediglich eine Appartement-Wohnanlage als Untersuchungsgebiet ausgewählt, die nach konkret-inhaltlichen Kriterien relevante Fälle versprach.<sup>27</sup> Die konkreten Kriterien betrafen:

---

<sup>27</sup> Die Auswahl der Untersuchungsgebiete, die Festlegung der Endversion des Fragebogens und auch die Auswahl einiger Haushalte erfolgten gemeinsam mit Regina Fein. Die Tiefeninterviews wurden von einem Übersetzer begleitet. Die Durchführung zweier Testinterviews erwies sich sowohl für die abschließende Fragebogenkonzeption als auch für die Praxis des Übersetzens als sinnvoll. Die Entscheidung für diese Wohnanlage „Tourist Hotel Site“ in *Arada Sub-City* war wegen der gesetzten Kriterien durch wenige vorhandene Alternativen tatsächlich maßgeblich von den Kriterien geprägt. Genau diese Kriterien wurden jedoch im Hinblick auf das Forschungsinteresse zunächst aufgestellt.



- Zugehörigkeit zur *Low-income group*,
- Erfahrung der Familien mit Eigentum aufgrund einer bestimmten Wohndauer in einem Condominium-Appartement und
- Erfahrung der Familien mit der Rückzahlung der monatlichen Raten zusätzlich zu der bereits geleisteten Anzahlung.

Nahezu alle Bewohner des Untersuchungsgebietes „Tourist Hotel Site“ sind ehemalige Mieter von *Kebele*<sup>28</sup>-Häusern. Ihre Unterkünfte wurden teilweise wegen der zum Großteil degradierten Bausubstanz (SOLOMON MULUGETA 1997; TADESSE GEBRE GIORGIS 2000) und auch wegen der in *Arada*-Subcity geplanten *Redevelopment*-Maßnahmen abgerissen. Zum Teil wurden neue Flächen für den Condominium-Wohnungsbau benötigt (FEIN 2007; NESRU SULTAN 2007). Sowohl der Hintergrund der hierdurch begründeten Umsiedlung in Condominium-Wohnungen als auch die sozio-ökonomische Situation der Haushalte gleichen sich.<sup>29</sup>

Deshalb wurden in der Anlage „Tourist Hotel Site“ zunächst Haushalte ausgewählt, die im Hinblick auf die Fragestellung Unterschiede erwarten ließen. Ziel war einerseits, etwa eine gleiche Anzahl von Haushalten aller vorhandenen Wohnungstypen<sup>30</sup> zu befragen. Andererseits stand das „gezielte“ *Sampling* deutlich im Vordergrund vor der Zufallsauswahl. Hintergrund hierfür war die bewusste Suche nach Extremfällen bzw. abweichenden Fällen, wie bspw. der studentische Haushalt eines Mieters, neben besonders typischen Fällen. Erstere sollten zeigen, wie groß das Spektrum der zu analysierenden Bedeutungszuschreibungen ist und inwiefern hier überhaupt Unterschiede sichtbar werden. Dieses Vorgehen verlief in einem Prozess und wurde abgeschlossen, nachdem sich eine „theoretische Sättigung“ der Ergebnisse andeutete und eine Ausdehnung des *sample* keine neuen Erkenntnisse erwarten ließen (REUBER & PFAFFENBACH 2005; FLICK 2002:109).

Die angewendete Form der Auswahl wird in der Methodenliteratur als *theoretisches sampling* hervorgehoben (FLICK 2002). Tatsächlich geschah erst im Verlauf der qualitativen Forschung eine schrittweise Auswahl der Haushalte „nach [ihrem zu erwartenden] Gehalt an Neuem“ (FLICK 2002:102). Der Umfang der Studie war vorab nicht bekannt.

---

<sup>28</sup> Die *Kebele* ist die kleinste Verwaltungseinheit innerhalb Addis Abebas.

<sup>29</sup> Dies geht aus der von Regina Fein im August 2007 erarbeiteten Basisstudie hervor.

<sup>30</sup> Im Untersuchungsgebiet „Tourist Hotel Site“ existieren nur Studios und one-bedroom Apartments.

Als sich nach zehn Interviews eine gewisse Sättigung in den Antworten abzeichnete, wurde darüber reflektiert, wie durch die Auswahl eines weiteren Untersuchungsgebietes ein Feld neuer oder die bisherigen Ergebnisse bestätigende Informationen gefunden werden könnte. Weil es im Hinblick auf die Forschungsfragen notwendig war, die letzten beiden der o. a. Kriterien beizubehalten, erwies sich die Auswahl wegen der sehr wenigen bereits länger bewohnten Condominium-Sites als problematisch. Die Entscheidung fiel aus mehreren Gründen auf das Pilot-Projektgebiet Gerji, u. a. weil:

- hier vergleichsweise heterogene Haushalte und Wohnungseigentümer verschiedener Einkommensgruppen leben, was das bisherige Spektrum zu erweitern versprach,
- hier im Unterschied zum ersten Untersuchungsgebiet nicht der Hintergrund der Umsiedlung gegeben war, sondern die freie Entscheidung für diese Art der Unterkunft,
- hier nicht wie in anderen Gebieten, die erst kürzlich durch Studenten der Addis Ababa University und auch Praktikanten der GTZ besucht wurden, eine gewisse Ablehnungshaltung gegenüber Interviews bekannt war,
- ebenso wie im ersten Untersuchungsgebiet bereits die Basisstudie vorlag.

Letztendlich konnte im Laufe der Untersuchungen bei weiteren zehn Haushalten festgestellt werden, dass diese Entscheidung gerechtfertigt war.

Die insgesamt zwanzig Tiefeninterviews wurden bewusst in den Apartments der Befragten, d.h. in ihrem alltäglichen Kontext vorgenommen, um die Interviewsituation an das Alltagsgeschehen der Wohnungseigentümer anzupassen (FLICK, KARDOFF & STEINKE 2000:22 ff.; REUBER & PFAFFENBACH 2005:118).

Unklar bleibt die Frage, inwiefern die in manchen Haushalten die besondere Situation, dass an einem Wochenende oder Feiertag während des Interviews Freunde anwesend waren, Einfluss auf die Antworten hatte. Auffällig war in diesen Fällen, dass die jeweils befragten Personen deutlich entspannter wirkten und in Bezug auf die Fragen aber auch auf die Antworten wesentlich häufiger gelacht wurde. Dennoch deuten die Antworten jener Befragten und die Selbsteinschätzung ihrer Situation nicht darauf hin, dass hier Dinge aus Stolz oder Scham beschönigt wurden. Spektrum und Konsistenz der Ergebnisse lassen vermuten, dass der Einfluss eher gering war.

### **4.3 Neutralität von Diskursforschung?**

Eingangs in diesem Kapitel wurde bereits darauf hingewiesen, dass sich die Diskursforschung und ganz besonders die der poststrukturalistischen Perspektive das Ziel gesetzt haben, keine ‚Wahrheiten‘ ans Licht bringen zu wollen. Vor diesem Hintergrund kann es also nur um Zuweisungen gehen, die allein schon deswegen nur eine gewisse Gültigkeit besitzen, weil sie auf bestimmten (eigenem Forschungs-) Interesse beruhen. Insofern ist es notwendig, dieses Interesse und die damit in Verbindung stehenden Vorverständnisse, Deutungen und Interpretationsschemata zu reflektieren. Die Tatsache, dass man nicht nur neutral Bedeutungszuschreibungen und Wissen ermittelt und in die Überlegungen einbezieht, sondern sich auch den so genannten ‚Blinden Fleck‘ bewusst macht, dürfte vielleicht die Gültigkeit der Aussagen erhöhen. Dennoch bleibt JÄGERS Feststellung wesentlich: „Ich kann mich also keinesfalls auf mein eigenes Wissen stützen, um das Wissen rekonstruieren zu können, das der Entstehung eines Gegenstandes vorausgesetzt ist.“ (JÄGER 2001:110)

## C Diskursive Strukturen im Eigentumswohnungsbau in Addis

### Abeba

#### 1. Der Entwicklungs- und Modernisierungsdiskurs

In Anlehnung an FOUCAULTs Ansatz soll der weiteren Diskussion die These vorangestellt werden, dass die Paradigmen „Entwicklung“ und „Modernisierung“ für den diskursanalytischen Zugang der vorliegenden Arbeit relevant sind: „This is the power of development: the power to transform old worlds, the power to imagine new ones.“ (CRUSH 1995:2, zitiert in POWER 2003:4)

Seit dem Wahlkampf im Jahr 2005 prägt u. a. das Leitbild der „Modernisierung“ wieder verstärkt den Entwicklungsdiskurs in Äthiopien (verschiedene Experteninterviews und informelle Gespräche). Um eine Transformation von etwas Bestehendem zu bewirken, muss dieses zunächst bewertet werden, demnach Bedeutungen erhalten. Aus dieser Zuschreibung heraus erfolgt die differenzierte Vorstellung der neuen Situation, also der Situation nach der „Modernisierung“. Wie geschieht aber eine solche Differenzierung? Das hier Ausschlaggebende dürfte in der Rolle der so genannten *Episteme* liegen. Deren Gewicht ist für die grundlegende Wahrnehmung und Ordnung der Welt deshalb so bedeutend (REUBER & PFAFFENBACH 2005), weil *Episteme*

„den Worten vorangehend, vor den Perzeptionen und den Gesten liegend“ (FOUCAULT 1971: 23 f.) „die fundamentalen Codes einer Kultur, die ihre Sprache, ihre Wahrnehmungsschemata, ihren Austausch, ihre Techniken, ihre Werte [...] beherrschen, [welche] [...] gleich zu Anfang für jeden Menschen die empirischen Ordnungen, mit denen er es zu tun haben und in denen er sich wieder finden wird“ (FOUCAULT 1971: 22),

fixieren. Die Fixierung der Bedeutung von Entwicklung erfolgt im Diskurs und hat eine Tragweite, die generell unterschätzt wird:

“One of the prevalent discourses that organizes knowledge of economic change is that of „development“ – the story of growth along a universal social trajectory in which regions or nations characterized by ”backwardness” are seen to progress towards modernity, maturity, and the full realization of their potential.” (GIBSON-GRAHAM 2000: 103)

Dass Entwicklung weltweit mit Wachstum und Modernisierung gleichgesetzt wird und „schon immer ein umstrittener Begriff gewesen [ist], ein Begriff, der diffuse Wertungen transportiert, der konträre Positionen hervorbringt, aber Widersprüche unter ein und demselben Etikett verdeckt“ (DÖRFLER, GRAEFE, MÜLLER-MAHN 2003:11), hat vermutlich mit unzähligen Konstruktionsmöglichkeiten zu tun, die auf

unterschiedlichen Prämissen (*Epistemen*) beruhen. Auch NOHLEN (2002) sowie POWER (2003) betonen die Abhängigkeit der nicht allgemein gültigen, daher normativen Definition des Entwicklungsbegriffs von Raum, Zeit und insbesondere individuellen und kollektiven Wertvorstellungen. Daher besteht die Notwendigkeit einer „Reflektion über Bedeutungsinhalte und normative Setzungen, die mit Entwicklung in Theorie und Praxis verknüpft werden“ (KREUTZMANN 2003:5). Eine solche Forderung ist hinsichtlich der nicht zu unterschätzenden Wirkung von sprachlichen Konstruktionen in je unterschiedlichen zeitlichen, räumlichen und sozialen Kontexten gerechtfertigt (REUBER & PFAFFENBACH 2005:199; POWER 2003:5).

Wie produzieren Diskurse, insbesondere Diskurse, die im FOUCAULTschen Verständnis ohne Akteure entstanden sind, Wirklichkeit? Der Anthropologe ESCOBAR, einer der wichtigsten Vertreter des Post-Development, der dem Ansatz von FOUCAULT am ehesten gerecht wird<sup>31</sup>, setzt schließlich Entwicklung einem „historisch produzierten Diskurs“ (ESCOBAR 1995:6) gleich. Er erklärt dieses Phänomen durch die Hegemonie von entsprechend historisch produzierten Denkmustern. Wenn auch in veränderter Bedeutung, wirkt Entwicklung als ein Apparat, der spezifisches Wissen über die Dritte Welt<sup>32</sup> und die dort notwendig erscheinende Modernisierung mit Machtbeziehungen und deren Realisierung durch spezielle Intervention verknüpft. In der Verbindung von Wissen und Macht und der dieser Kombination inhärenten Selbstverstärkung zeigt sich, dass Machtstrukturen definieren, was als Wissen über die Dritte Welt und die Beziehungen zur Ersten Welt gelten kann und was nicht. Dementsprechend definieren Machtstrukturen Sagbarkeitsfelder und damit auch Realität, d. h. Handlungsfelder (FOUCAULT 1977) von Institutionen und individuellen Akteuren. Der Modernisierungsdiskurs und das in ihm vorstrukturierte Wissen über die in einem Land oder einer Region zu modernisierenden Bereiche in Gesellschaft, Ökonomie und Politik werden, egal an welchem Ort, immer in Relation zur westlichen Moderne produziert (SACHS 1992, zitiert in ESCOBAR 1995:12). So argumentiert MUDIMBE (1988) bereits vor 20 Jahren hinsichtlich der Bedeutung der *Episteme* des Westens für den Afrikanischen Kontinent: „even in the most Afrocentric perspectives the western epistemological order continues to be both context and referent“

---

<sup>31</sup> Verschiedene Vertreter des Post-Development beziehen sich in ihrer traditionellen Ideologiekritik auf FOUCAULTs Diskursanalyse, obwohl ihre Kritik im deutlichen Widerspruch zu FOUCAULTs Gedanken steht: „[...] Following Foucault, post-development theory sees development as a discourse.“ (STOREY 2000: 40, zitiert in ZIAI 2006: 16)

<sup>32</sup> Hier wird auf ESCOBARs kritisches Verständnis von „Third World“ (1995) verwiesen, der die historische Produktion dieses Begriffes anschaulich nachvollzieht.

(ESCOBAR 1995: 7). Die in Bezug auf das Wachstum und den Wohlstand des Westens entstandenen Paradigmen der (nachholenden) Entwicklung und Modernisierung und ihre hegemonialen Diskurse konstruieren somit ihren Gegenstand, die gegenwärtige Dritte Welt – in diesem Fall Äthiopien als eines ihrer ärmsten Länder mit seinen politischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Problemfeldern, ohne dass dies bemerkt wird (GIBSON-GRAHAM 2000:103 f.).

Im nationalen Kontext Äthiopiens gilt die landesweite Infrastruktur als Schwerpunkt für Modernisierung, insbesondere Verkehrswege, Elektrifizierung, Telekommunikation und erneuerbare Energien, was zu zahlreichen internationalen Ausschreibungen für die Suche nach Partnerunternehmen führt (BFAI 11.01.2008). Darüber hinaus richten sich eine Reihe so genannter *Capacity Building Programs*, bspw. aktuell das UCBP<sup>33</sup> auf die Modernisierung der privaten Bauwirtschaft, die mit Hilfe der GTZ den Bau von Universitäten in 15 Städten des Landes umsetzen soll.

In Addis Abeba ist es Ziel, durch eine moderne Stadtentwicklung endlich auf den rapiden Urbanisierungsprozess zu reagieren und Jobs und Wohnungen zu schaffen, aber auch privaten Investoren die gesuchten innenstadtnahen Standorte anzubieten. Die Modernisierung der Hauptstadt und ihres Stadtbildes erfolgt zudem vor dem Hintergrund ihres Anspruchs, *Diplomatic Capital of Africa* zu sein (CITY GOVERNMENT OF ADDIS ABABA 2006; verschiedene Experteninterviews).

Zweifellos materialisiert sich der Modernisierungsdiskurs in Addis Abeba in Form von umfangreichen Neubauten von mehrstöckigen Büro- und Geschäftshäusern, *Shopping-Malls*, Hotels und internationalen Kongresscentern in einem internationalen Architekturstil. Addis Abeba demonstriert mit seinen neuen verglasten Hochhäusern modernen Reichtum und Spekulationslust der nationalen wie internationalen Investoren (informelle Gespräche).

Die Entscheidung für ein öffentliches Wohnungsbauprogramm mit mehrgeschossigen Condominium-Häusern, die einem modernen Stadtbild Addis Abebas gerecht werden mussten, ist in dem soeben beschriebenen Zusammenhang zu sehen. Auch in der zunehmenden Masse an fertig gestellten Condominium-Wohnblocks zeigt sich die Materialität der mit „großen Zahlen“ gedachten Diskurse. Die Umsetzungseuphorie gegenüber den vor den Wahlen im Jahr 2005 versprochenen und in den Medien als ambitioniert bezeichneten Plänen hatte

---

<sup>33</sup> University Capacity Building Program  
[http://www.ucbp-ehiopia.com/content/e858/e1227/infoboxContent1238/Onepagedescription\\_DE\\_April2007.pdf](http://www.ucbp-ehiopia.com/content/e858/e1227/infoboxContent1238/Onepagedescription_DE_April2007.pdf)

politische Ziele. Für die schnellstmögliche Schaffung von sichtbaren wohnungspolitischen Ergebnissen aus dem überarbeiteten Masterplan 2001-2010 erschienen der Stadtregierung die mehrstöckigen Condominium-Häuser als optimale Lösung (Experteninterviews mit GTZ-Verantwortlichen). Das Sichtbarwerden des Entwicklungs- und Modernisierungsdiskurses in der materiellen Realität durch die letztendlich entstandenen Wohnungen ist natürlich auf die räumlichen Strukturen beschränkt. Noch wichtiger ist die Verflechtung von Diskursen untereinander und deren Wirkung in der materiellen Realität. In welcher Form werden Diskurse also institutionalisiert? Letztlich muss ein Kernpunkt in der Frage liegen, in welchem Zusammenhang politische Ideologien und daraus folgende Ziele und „Strategien“, bspw. das in Äthiopien offiziell an erster Stelle stehende Ziel der Armutsreduzierung, u. a. durch Versorgung mit Wohnungseigentum stehen.

## 2. Armutsreduzierung durch Eigentum

Als Hauptziel der sog. *Millennium Development Goals* (MDGs) der Vereinten Nationen (UN) wurde die Halbierung der extremen Armut bis 2015 deklariert. Hier verbirgt sich eine Vorgabe, die durch die jeweiligen Nationalstaaten selbst mittels eigenständiger Programme, im äthiopischen Fall dem sog. *Plan for Accelerated and Sustained Development to End Poverty* (PASDEP), erreicht werden soll (WOLFF 2005:109-112).

Den internationalen Vorgaben entsprechend wird der Entwicklungsdiskurs in Äthiopien durch das Thema der Armutsreduzierung dominiert. Im *Plan for Accelerated and Sustained Development to End Poverty* (PASDEP) wird ein Hauptfokus auf Wachstumsstrategien gelegt, die u. a. auch die Stadtentwicklung betreffen.<sup>34</sup> Der Entwicklungsdiskurs prägt in Äthiopien das Ideal einer nachholenden

---

<sup>34</sup>“The main development objective of the Ethiopian Government is poverty eradication. Hence, the country's development policies and strategies are geared towards this end. This document describes the Plan for Accelerated and Sustained Development to End Poverty (PASDEP), Ethiopia's guiding strategic framework for the five-year period 2005/06-2009/10. The PASDEP represents the second phase of the Poverty Reduction Strategy Program (PRSP) process, which has begun under the Sustainable Development and Poverty Reduction Program (SDPRP), which covered the past three years, 2002/03-2004/05. [...] related to infrastructure human development, rural development, food security, and capacity-building- but also embodies some bold new directions. Foremost among them is a major focus on growth in the coming five-year period with a particular emphasis on greater commercialization of agriculture and enhancing private sector development, industry, urban development and a scaling-up of efforts to achieve the Millennium Development Goals (MDGs). [...] The objective of the PASDEP is to define the nation's overall strategy for development for the coming five years; to lay out the directions Ethiopia wants to take, with the ultimate objective of eradicating poverty; and to outline the major programs and policies in each of the major sectors. [...] Equally importantly, it is a nationally agreed development plan belonging to all Ethiopians, developed through a process of consultation among all elements of society.” (<http://www.mofaed.org/macro/PASDEP%20Final%20English.pdf>)

Entwicklung, die dem Image des Landes die Gleichsetzung mit Hungersnöten und Flüchtlingselend nehmen soll.

Im Kontext hierzu hat die aktuelle, internationale entwicklungstheoretische Debatte ein seit den frühen 1990er Jahren verloren geglaubtes Thema wieder aufgenommen. Die kausale Beziehung zwischen der Formalisierung von Eigentumsrechten und höherer ökonomischer Produktivität scheint sich erneut in den Mittelpunkt der Agenda gesetzt zu haben. Hintergrund dieser Renaissance sind die Arbeiten des bekannten peruanischen Volkswirtschaftlers HERNANDO DE SOTO (2000)<sup>35</sup>. DE SOTO folgt der Argumentationslinie, formale Eigentumsrechte seien der Schlüssel für Armutsreduzierung.<sup>36</sup> Vermögenswerte der Armen, also des größten Anteils der Bevölkerung in Entwicklungsländern, würden auf informelle Art gehalten. Dieses Vermögen bedeute jedoch totes Kapital, welches ihre Besitzer nicht ökonomisch, also auch nicht zur Verbesserung ihrer Armutssituation nutzen könnten. *Formal title, so DE SOTOs Argument, breaths life into dead assets and transforms them into capital:*

”Das ist das Geheimnis des Kapitals. Um es zu lüften, müssen wir verstehen, warum die Menschen im Westen in der Lage sind, in ihren Vermögensgegenständen Kapital zu sehen und aus ihnen Kapital zu schlagen, indem sie sie durch Eigentumstitel repräsentieren. Eine der schwierigsten Aufgaben für das menschliche Denken besteht darin, die Dinge, von denen wir wissen, dass es sie gibt, die wir aber nicht sehen können, wahrzunehmen und zugänglich zu machen.“ (DE SOTO 2000: 22)

Wenn Eigentums- und Besitzverhältnisse mehr oder weniger durch informelle Beziehungen und Normen geregelt seien und die hierfür nötige Basis, das gegenseitige Vertrauen nur auf lokale Netzwerke begrenzt sei, wäre eine Kapitalisierung von Eigentum sehr problematisch. DE SOTO setzt diese Situation in

---

<sup>35</sup> De Soto beruft sich auf seine Identität eines Neoliberalen der Dritten Welt und erreichte hieraus seine Popularität, obwohl er in Genf aufgewachsen war und langjährige Erfahrungen in Organisationen des Welthandels hatte. Da er aber nach Peru zurückgekehrt war, bevor er von HAYEK „entdeckt“ wurde, konnte er erfolgreich in „one of the first neoliberal think tanks in the south“ integriert und popularisiert werden. Zudem kam De Sotos Anliegen, die Armut des Südens als selbstverschuldet und unbeeinflusst zu dessen Beziehungen zum Norden zur erklären (MITCHELL 2005: 305f.).

<sup>36</sup> „Founder of the Instituto Libertad y Democratia (ILD) in Lima, De Soto became the country’s leading advocate of neoliberal reorganization in the 1980s and 1990s. He argued that informal housing and other forms of unregulated and illegal economic activity were a symptom not of economic backwardness but of over regulation by the state. Simplifying the process of registering property ownership would turn dead assets into live capital, and transform every home owner into a capitalist entrepreneur. (De Soto, 1989, 2000) The ILD [with financial support of the World Bank] carried out a pilot property-registration in Lima in 1992-94 (...) [that] gave title to about 200.000 households. (...) When completed in 2004, the program had registered a further 1.2 million households and issued 920.000 property titles (World Bank 2004). The program [Urban Property Rights Project in Peru] appeared to have a remarkable effect, although not the one anticipated. A number of studies of the Peruvian experiment found that property titles had no significant effect on access among the poor to business credit (Cockburn 2000, Field and Torero 2002 and other). Mortgage lending did eventually increase, but only after a new government abandoned de Soto’s neoliberal prescriptions and began to subsidize low-income mortgages.“ ( MITCHELL 2005:299f.)



den Entwicklungsländern mit dem Stand des Eigentumsrechtssystems der Industrieländer vor dem 19. Jahrhundert gleich und fordert eine entsprechend nachahmende Entwicklung, die den ‚legalen Pluralismus‘ ebenso überwindet wie dies den Industrieländern gelang (DE SOTO 2000:64 ff.; NYAMU-MUSEMBI 2006).

Der Triumph, der DE SOTOs Ansatz zueigen wurde, erreichte nahezu die gesamte Bandbreite der Entwicklungsorganisationen von USAID und Weltbank bis zu skandinavischen Regierungen, die sogar eine Reformagenda bezüglich der Eigentumsrechte innerhalb der UNECE<sup>37</sup> durchzusetzen gedachten. Anhängern von „Rechts“ kommt das Argument der Armutsreduzierung durch Zugang der Armen zu ihren *own assets* gelegen, solange die Rolle des Staates dem ihrigen Verständnis entspricht und nicht Umverteilung am Ende des Prozesses steht. Auf der anderen Seite gibt die Devise *property rights for poor people* diesem für Anhänger des linken Flügels doch eher konservativen Thema den nötigen Deckmantel des Sozialen: “It keeps the intractable question of substantive redistribution off the agenda.” (NYAMU-MUSEMBI 2006:1) Dementsprechend stellt NYAMU-MUSEMBI klar heraus:

“De Soto’s work – and the publicity accorded to it internationally through forums such as High Level Commission – has breathed life into previously discredited theories of land rights, land tenure reform efficiency, and enabled the current debate to proceed as though the negative lessons learned from African experiments of the last four decades never happened.” (2006:1)<sup>38</sup>

Die Forschungsfragen dieser Arbeit zielten unter anderem darauf, der Frage nachzugehen, inwiefern DE SOTOs Ansatz und die darin enthaltenen Argumente im urbanen Kontext von Addis Abeba wieder zu finden sind. Zudem war von Interesse, ob der Diskurs innerhalb Äthiopiens die obige Einschätzung NYAMU-MUSEMBIs widerspiegelt.

Die Tatsache, dass DE SOTO in keinem der geführten Gespräche thematisiert wurde, überrascht nicht. Vor dem Hintergrund, dass Land in Äthiopien noch immer Staatseigentum ist und sich dies in absehbarer Zeit auch nicht ändern wird (verschiedene Experteninterviews), sind Häuser und Wohnungen die einzigen immobilien Vermögensgegenstände. Es ist daher zu vermuten, dass es im Kontext von Condominium-Eigentum längst nicht mehr um *The Mystery of Capital* geht,

---

<sup>37</sup> UN Economic Commission for Europe

<sup>38</sup> Die Kritik der Autorin an dem gegenwärtigen Prozess des „*Breathing Life into Dead theories about Property Rights*“ richtet sich auf eine Reihe von Annahmen und Mechanismen, die nicht auf die reale Praxis im von ihr untersuchten ländlichen Kenia zutreffen. Trotz des hier relevanten urbanen Hintergrundes kann NYAMU-MUSEMBI in einigen Punkten zugestimmt werden. Der wichtigste Aspekt betrifft das Risiko, Familieneigentum für einen Kredit aufs Spiel zu setzen. Unter anderem auch in Äthiopien (Amhara Region) durchgeführte Studien zeigen, dass die Risikobereitschaft diesbezüglich sehr gering ausgeprägt ist (2006).

sondern dass der ökonomische Wert des Wohnraums, vielmehr noch der der Besitzurkunde ins alltägliche Denken der Bevölkerung gerückt ist. Ein Grund hierfür dürfte im existierenden Eigentumsrechtssystem liegen, welches TILAHUN TESHOME, Dekan der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der AAU, folgendermaßen beschreibt:

“In Ethiopia we have a usufruct ownership, meaning a legal system after the continental system. Normally ownership incorporates:

- Use right (that is allowing to dwell or to run a business),
- Usufruct right (that allows leasing and renting to generate income),
- Ownership right (that is the widest right as it allows the selling and transfer).

All rights are secured with the condominium title. [...] Land right is transferred with the purchase of a condo. That's why one can speak of a full right of ownership. The right of use of land is inseparable of the right of use of the condominium-unit. Both rights are inseparable.” (Interview am 10.12.2007)

Dieser Erklärung zufolge bedeutet der Kauf einer Eigentumswohnung tatsächlich die Möglichkeit, aufgrund eines formalen Eigentumsrechts und eines entsprechenden Titels aus dem Eigentum an einer Wohnung Kapital schöpfen zu können. Das Zitat bringt zum Ausdruck, dass das äthiopische Eigentumsrecht zumindest bezüglich Wohnungseigentum (nicht bezüglich Land!)<sup>39</sup> weitestgehende Rechte offen hält (ADDIS ABABA CITY ADMINISTRATION 2001). Nach Ansicht von SOLOMON MULUGETA, dem ehemaligen Dekan des College of Social Science, Department Urban Geography and Environment der AAU, sind die damit verbundenen Freiheiten innerhalb der gesamten Bevölkerung auch kein Geheimnis (und sie werden sogar irrtümlicherweise auf Landeigentum ausgedehnt):

“[Question: What does ownership mean for different people within the Ethiopian society?] Many people, I tell you, want to be owners. Everybody wants that. Even a beggar, they know that it is an easy way to make money. The Derg opened the Pandora's Box... now everybody knows that everybody with land will be free. So everybody applied. (...) When they became owners of land they started to sell and rent. Land is seen as economic social security, so everybody is interested in land. If they would have the opportunity, they would take 3 or 4 plots...There is confusion about the rights on land. Everybody is thinking, you can sell it, actually it is illegal.” (Interview am 18.12.2007)

Innerhalb der Tiefeninterviews bestätigte eine Mehrheit der Inhaber von Apartments die Existenz der o. a. Freiheiten in Bezug auf ihre Wohnung, ohne explizit danach gefragt worden zu sein. Dieser Umstand ist insofern auffällig, als Experten die Informiertheit der *Beneficiaries* von Condominium-Wohnungen über ökonomische

---

<sup>39</sup>“Private property is intrinsically attached to the not transferable land right. That means land is only to sell with a house on it!” (TILAHUN TESHOME)

Belange wie anstehende Kosten als gering einschätzen<sup>40</sup>. Ein seit langer Zeit in Äthiopien lebender deutscher Unternehmer schildert seine Eindrücke über die Praxis:

„Die Leute hier sind stolz auf eine eigene Wohnung. Dafür verzichten sie auf vieles, sofern die Familienverhältnisse stimmen. Ich glaube, für jemanden, der eine Condominium-Wohnung bekommen hat, wäre ein Verkauf das letzte. Inzwischen investieren viele Pensionäre in Wohnungen und erzielen über Vermietung Einkommen.“ (Interview am 08.12.2007)

Die Analyse der Tiefeninterviews wird die hier angemerkten Praktiken in Kapitel E noch aufgreifen und aufzeigen, dass sich Wohnungskäufer durchaus und auch schon lange vor dem Erwerb darüber bewusst zu sein scheinen, welche Rechte mit ihrem Kauf verbunden sind. Dies würde bestätigen, dass neben dem sozialen Wert einer Unterkunft der ökonomische Wert von Wohnungseigentum ungeachtet der noch nicht geklärten Landfrage auch im urbanen Kontext Äthiopiens relevant ist.<sup>41</sup>

Es scheint, dass der Diskurs über Eigentum in Äthiopien DE SOTOs Strategie der Nachahmung des westlichen Eigentumssystems (in Bezug auf Wohneigentum) *nicht* explizit thematisiert. Dennoch scheint dem Diskurs die Strategie der Kapitalisierung aber ohne dass sie *genannt* wird, inhärent zu sein. Dies wäre ein Hinweis auf die hegemoniale Wirkung dieses Diskurses, der Wahrheiten und Denkweisen über Armutsreduzierung und Verbesserung von Lebensbedingungen produziert, die im Diskurs um das Thema Wohneigentum und dessen Finanzierung nicht mehr hinterfragt werden.

Insofern scheint dieser Diskurs ähnlich wie der eingangs im Kapitel skizzierte Entwicklungs- und Modernisierungsdiskurs ökonomische, politische und soziale Wirklichkeit zu erzeugen.

### **3. Wohneigentum anstelle von Miete**

Ungeachtet der Tatsache, dass weltweit ein sehr großer Anteil der Bewohner von Städten in einem Mietverhältnis lebt, sahen sich weltweit während der letzten 30 Jahre sehr wenige Regierungen der Notwendigkeit gegenüber, durch ihre Politik hinsichtlich des Mietwohnungsbaus Verbesserungen der Wohnungskrise zu

---

<sup>40</sup>Dies bezog sich nach Angaben von Experten der GTZ besonders auf die zu zahlenden laufenden Kosten für Instandhaltungsrücklage, Verwaltungsbeiträge an die *Community*, Kosten für Gemeinschaftsgebäude und –anlagen.

<sup>41</sup> Nach Einschätzung von Prof. Dr. iur. Dr. h.c. Heinrich Scholler, em. Professor für Politik und Öffentliches Recht an der Ludwig-Maximilian-Universität München sind aufgrund der Erfahrungswerte in den letzten Jahren zum Einen die Relevanz des ökonomischen Wertes von *assets* und zum Anderen auch die Relevanz einer Schutzfunktion gegen das Ausgeliefertsein an den Vermieter, die mit einer Übertragung auf die Kinder erreicht wird, deutlich gestiegen. (Interview am 26.11.2007)

bewirken (UN-HABITAT 2003; 2005). Diese Kritik an der Wohnungspolitik richtet UN-HABITAT im gleichen Maße auf die Agenda von multilateralen Organisationen, da auch hier von offizieller Seite die Unterstützung von Wohneigentum noch immer mehr als auffällig betont werde. Wie lässt sich die generell zu findende Politik eines Pro Eigentum Contra Miete erklären?

UN-HABITAT positioniert sich diesem Ungleichgewicht gegenüber sehr kritisch und vertritt diesbezüglich das Hauptargument, eine ausgewogene Wohnungspolitik müsse realistisch bleiben und auch diejenigen erreichen, die sich Wohnungseigentum nicht leisten können. UN-HABITAT hat seine Forderung hierzu im Jahr 2003 eine Länder und Städte vergleichende Studie veröffentlicht, welche anhand von Fallbeispielen versucht, gesellschaftlich konstruierte Normen und ihre politischen Hintergründe aufzuspüren. Die Form der Argumentation von UN-HABITAT stellt den Versuch dar, die Möglichkeiten des Denk- und Sagbaren im Diskurs zu verändern. Allein, dass der Bericht die generellen Annahmen als *Mythen* betitelt, zeigt, wie UN-HABITAT den Diskurs durch gezielte Aussagen zu strukturieren versucht. Zunächst wird anhand statistischer Daten gezeigt, dass einige der bisherigen und wohl unerschütterlichen Annahmen über Hauseigentum teils fragwürdig, teils nicht haltbar sind. Beispielsweise gibt es keinen Beleg für die vielfach angenommene Kausalität zwischen einer Erhöhung des BIP pro Kopf<sup>42</sup> und der Zunahme des Bevölkerungsanteils eines Landes mit Hauseigentum (UN-HABITAT 2003:15 f.).

Dem Report zufolge hat sich trotz umfassenderer Forschung zu Mietwohnungsmärkten und dem hier in besonderem, weil notgedrungenen Maße tätigen informellen Sektor kaum etwas an der Politik der meisten Regierungen geändert. Der bis auf wenige Ausnahmen in den meisten Ländern große Bevölkerungsanteil an privaten Mietern und Untermietern werde von Regierungen nahezu gänzlich ignoriert. Von Interesse sei lediglich die Möglichkeit, diese durchaus potenzielle Gruppe in Hauseigentümer und damit in potenzielle Wähler zu verwandeln. Eine Wahrnehmung des vorhandenen Mietwohnungsmarktes durch Regierungen ist laut Bericht nur in der Republik Südafrika, Indien und Kolumbien zu spüren (UN-HABITAT 2003:1-3).

Wie schätzen Fachleute die aktuelle Mietpolitik der Stadtregierung von Addis Abeba ein? Die für die vorliegende Studie mittels Leitfaden befragten Experten

---

<sup>42</sup> Auch wenn das BIP pro Kopf nicht als Indikator für die Einkommensverteilung und die Lebensbedingungen v. a. der unteren Einkommensgruppen eines Landes gelten kann.

hatten auf diese offene Frage eine relativ einstimmige Meinung: „There is no rental policy.“ (TILAHUN TESHOME, Interview am 10.12.2007) DANIEL TADESSE schlussfolgert: “We have also to do a lot because there is no rental policy in our country. There is much of litigation between people. If you go court, most of the cases are related with, with rent, yah. [...] No, there is no law.“ (Interview am 13.12.2007) In der Praxis bedeutet dies, „die Mieten werden vom Markt bestimmt und von der Willkür der Vermieter“, so dass sich „seit eineinhalb Jahren [...] die Mietpreise auf dem privaten Markt verdreifacht [haben]. Mietpreisbindung und Mieterschutz existieren nicht, nur viele Gesetze.“ (Interview mit einem deutschen Unternehmer)

Vertreter von UN-HABITAT behaupten, dass in erster Linie ideologische Gründe hinter der Politik vieler Behörden stehen. In deren Augen stünde einem Eigentümer von Wohnraum ein höherer Status als Bürger zu als einem Mieter. Außerdem seien die höhere Bildung und die eher konservative politische Einstellung des Eigentümers sowie dessen gespartes und investiertes Kapital für Wirtschaft und Gesellschaft ein ungleich höherer Beitrag (UN-HABITAT: 2003).

Dem von den Verfassern der Studie verfolgten Ziel soll an dieser Stelle auch im Hinblick auf Äthiopien Nachdruck verliehen werden:

“Governments should not close their eyes to reality as so many in developing countries tend to. They should not perpetuate the myth of achievability of universal homeownership. They should accept that millions of households live in rental housing (...). To put it directly, many politicians should change their attitudes regarding current housing policies, and should try to do something practical to help those members of their society who will always live in rental housing. The current policy void in so many countries is undesirable and unethical.” (UN-HABITAT 2003: 3)

Worauf begründet sich die Ideologie, die Eigentum als das Non plus Ultra zur Lösung der weltweiten Wohnungsmisere betrachtet und die den Diskurs zu strukturieren scheint? Die von UN-HABITAT als Mythen bezeichneten Annahmen und Argumente, die weltweit im politisch-gesellschaftlichen Diskurs zugunsten von Wohneigentum herangezogen werden, bedürfen im Zusammenhang dieser Arbeit und an dieser Stelle einer Darstellung und Diskussion. Schließlich ist ihrer Relevanz im Beispiel Addis Abeba von Interesse.

Im äthiopischen Kontext stellt sich die Frage nach einer tatsächlichen „subtile[n] diskursive[n] Wirkung und öffentliche[n] Verbreitung der Annahme“ dass Eigentum einem Ideal gleichzusetzen wäre, das „auch tatsächlich für die gesamte Gesellschaft wünschenswert ist.“ (MATTISEK & REUBER 2004:236).

Es gilt deshalb, zunächst Bedeutungszuschreibungen für Eigentum aufzudecken, die sich vermutlich nicht ohne weiteres an konkreten Stakeholdern, also an Akteuren festmachen lassen. In der Konsequenz ist zu prüfen, inwiefern sich hier aus poststrukturalistischer Sicht ein Diskurs im Sinne einer „Gesamtheit von Regeln, die einer Praxis immanent sind“ (FOUCAULT 1973:70 f.) erkennen lässt. Kapitel B 3 hat entsprechende Kennzeichen eines solchen Diskurses aufgezeigt, insbesondere die normative Kraft einer sprachlichen Konstruktion, die ihre sehr reale Entsprechung in den alltäglichen Praktiken findet (MATTISEK & REUBER 2004).

Nach UN-HABITAT prägt das Gewicht folgender Annahmen den Diskurs um Wohneigentum in Entwicklungsländern scheinbar am bedeutendsten:

- **Annahme: In wohlhabenden Ländern ist jeder Bürger Hauseigentümer**

Das Ideal, innerhalb Entwicklungsländern Hauseigentum für die gesamte Gesellschaft zu erreichen, begründet sich auf der Perzeption von generell wohlhabenden Ländern. Die Vorbildwirkung der entwickelten Staaten, speziell USA und Großbritannien hinsichtlich deren hohen Anteils von Bürgern mit Hauseigentum, erwächst jedoch nicht aus diesem vermeintlichen Umstand<sup>43</sup>, sondern der generellen Wahrnehmung des wirtschaftlichen Erfolgs und gesellschaftlichen Reichtums dieser Länder. Dabei wird übersehen, dass in Westeuropa<sup>44</sup> verglichen mit Ländern wie bspw. der Republik Südafrika<sup>45</sup>, dem Niger oder etwa Benin und Ägypten ein relativ geringer Prozentanteil von Bürgern sich tatsächlich Hauseigentümer nennt. Es wäre zu diskutieren, ob nicht viele der westeuropäische Länder und Städte durch ihre eher mietneutrale Politik die wesentlichen US-amerikanischen Wohnungsmarktprobleme vermeiden könnten. Noch auffälliger sind wohl die dominanten Anteile von Mietern in

---

<sup>43</sup> Prozentanteil der Haushalte mit Hauseigentum in ausgewählten Ländern (UN-HABITAT 2003:9)

Land	Jahr	Prozent
Benin	1994	63
Ägypten	1996	69
Niger	1998	93
RSA	1996	77
Deutschland	1998	40
Frankreich	1996	54
Großbritannien	2000	69
Schweden	1998	42
Schweiz	1998	31
USA	1997	66

<sup>44</sup> im Jahr 1996 waren in Frankreich 54 %, im Jahr 1998 in Deutschland 40%, in Schweden 42 % und in der Schweiz 31 % der Haushalte Haus- bzw. Wohnungseigentümer (UN-HABITAT 2003:9)

<sup>45</sup> Daten aus dem Jahr 1996 geben für RSA 77 % an, für Ägypten 69 % und Benin erreicht 63 % im Jahr 1994(UN-HABITAT 2003:9)

den größten und einkommensstärksten Städten Westeuropas,<sup>46</sup> wenn laut UNCHS (2001) im Jahr 1990 Berlin 89 Prozent, Genf 85 Prozent, Hamburg 80 Prozent, Wien 75 Prozent, Amsterdam 74 Prozent und Paris 54 Prozent an Haushalten aufweisen, die nicht Eigentümer ihres Wohnraumes sind. Alle Beispiele zeigen, dass es auch in Staaten mit relativ hohem Lebensstandard sehr schwierig zu sein scheint, Hauseigentum über den bisher erreichten Prozentsatz zu heben. Dennoch können auch bei sehr niedrigen Anteilen an Hauseigentümern in den Städten ghetto-ähnliche Zustände weitestgehend vermieden werden (UN-HABITAT 2003:105).

Wo solche dennoch in Europa auftreten, wie bspw. in den Vorstädten von Paris, müssen die Gründe eher in einer verfehlten Integrationspolitik gegenüber westafrikanischen Migranten gesucht werden.

- **Annahme: Jeder strebt nach Hauseigentum**

An dieser Stelle ist den Autoren der von UN-HABITAT veröffentlichten Studie zuzustimmen, wenn sie den Wunsch nach Hauseigentum als einen politisch und gesellschaftlich produzierten Wunsch zu dekonstruieren versuchen. Wohl in den meisten Teilen der Welt sehen sich Haushalte einem normativen Anspruch gegenüber, dem Ideal des Hauseigentümers zu entsprechen. Politik, Medien und Familienmitglieder produzieren ein Image der Normalität und Normativität. Dieser Druck auf einkommensschwache Familien ist gefährlich<sup>47</sup>, auch wenn die Vorteile von Hauseigentum hinsichtlich einer späteren Alterssicherung klar gegeben sind. Inwiefern durch Hauseigentum aber tatsächlich eine Sicherheit gegen Einkommensausfälle durch Krankheit oder Tod geschaffen werden kann, ist vom Einzelfall abhängig und in erster Linie vermutlich davon, wie weit die Rückzahlung der Kreditraten fortgeschritten ist.

Die weltweit nahezu identischen Ergebnisse der entsprechenden Befragungen zum Thema Eigentum oder Miete werden argumentativ mit den gleichen Begründungen versehen: *short-term-security*, *long-term-security*, die Sicherheit gegenüber dem Risiko, die Miete einmal nicht mehr bezahlen zu können, ein mögliches Erbe an Kinder, die Sicherheit der Kapitalanlage etc. Auch wenn die Einstellung zu Hauseigentum generell von aktuellen ökonomischen Bedingungen abhängig ist, bleiben die genannten, vor allem auch der gewichtige Anreiz des

---

<sup>46</sup> Diese Ansicht vertritt auch Dr. Solomon Mulugeta, Department of Geography and Environmental Studies, AAU (Interview am 18.12.2007)

<sup>47</sup> Hier sei nur daran erinnert, dass in Westeuropa ein Zusammenhang zwischen neu erworbenem Hauseigentum und erhöhten Ehescheidungsraten zu bestehen scheint.

erhofften Kapitalertrags bei der Entscheidung für Hauseigentum relevant. Kapitalertragsanreize aus Eigentum behalten immer, also auch dann noch ihren Stellenwert, wenn der finanzielle Gewinn aufgrund eines zum Nachteil veränderten oder generell nachteiligen ökonomischen Kontext gar nicht zu realisieren ist. Steigende Kreditzinsen, Inflation und ungenügende Einkommen wegen Arbeitslosigkeit sind für viele potentielle Eigentümer kein Hinderungsgrund, nur die Kaufoption für ihren Wohnraum zu wählen und sich hoch zu verschulden. Dennoch darf nicht vergessen werden, dass individuelle Wünsche oft jenseits der jeweiligen individuellen Möglichkeiten liegen und deshalb auch der ja fast natürliche Wunsch nach Hauseigentum entsprechend gewertet werden sollte (UN-HABITAT 2003).

So dürften an dieser Stelle die Fragen Berechtigung haben, was Menschen wirklich meinen, wenn sie sagen, Hauseigentum sei ihr sehnlichster Wunsch? Warum gibt es aber auf der anderen Seite wohlhabende Familien, die auf Wohneigentum verzichten und ihr Mietverhältnis fortsetzen, gleichwohl sie den Wunsch nach Eigentum äußern? Studien belegen, dass sich nicht nur in den USA oder den Niederlanden signifikante Bevölkerungsanteile für die Mietoption entscheiden, sondern dass dies auch in Ländern wie Botswana, Kenia, Chile und Mexiko der Fall ist (UN-HABITAT: 2003).

Innerhalb der Literatur zur Sozialgeographie und auch zur Politischen Ökonomie ist die Debatte noch offen, inwiefern Individuen tatsächlich in der Lage sind, die Form ihres Wohnens bewusst und frei zu wählen und inwiefern sie auch über ihre anderen wesentlichen Lebensbedingungen selbst entscheiden. Zweifellos entscheiden die meisten Individuen innerhalb ihrer begrenzten Möglichkeiten, wobei natürlich die Relation der Kosten von Eigentum vs. Miete eine wichtige Rolle spielt. Diese Balance ist aber zum überwiegenden Teil nicht durch die Individuen beeinflussbar, sondern ist Ergebnis einer spezifischen, Land und Wohnraum betreffenden Politischen Ökonomie (TURNER 1976; RAUCH 2003; SOLOMON MULUGETA, Interview am 18.12.2007). Auch wenn die Überzeugung über die Vorteile von Hauseigentum generell vorhanden scheint: „housing choices are contingent upon opportunity and circumstance.“ (UN-HABITAT 2003:111)



- **Annahme: Eigentum bietet bessere Lebensbedingungen**

In einem eigenen Haus zu wohnen wird oft als natürlicher dargestellt, als zur Miete zu wohnen. Eigentümer von Häusern haben darüber hinaus den Ruf, die besseren Bürger zu sein. Diese scheinbar real gelebte Praxis ist die Konsequenz jahrzehntelanger Politik, die mittels staatlich subventionierter steuerlicher Anreize, Steuererleichterungen und Kreditvergünstigungen die Bürger dazu bewegen will, in Hauseigentum zu investieren. Nachdem Millionen von armen Familien in lateinamerikanischen Ländern und bspw. auch der Republik Südafrika die Chance auf ein eigenes Stück Land gegeben wurde und sie damit den Status des *owner-occupiers* annehmen konnten, ist es nicht mehr überraschend, wenn Eigentum weitaus natürlicher angesehen wird als Miete. Hauseigentum als Gewordene kulturelle und nicht mehr hinterfragte Norm ist demnach der Status, den es spätestens in der reifen Lebensphase zu erreichen gilt. Entsprechend erfährt der Status eines Mieters vielfach eine Geringschätzung als ‚*have-not*‘, dementsprechend gilt dieser als unerwünscht.

Die überwiegend in Lateinamerika durchgeführten Erhebungen zeigen, dass die erfragte Präferenz für Eigentum oder Miete nicht getrennt vom jeweiligen Kontext der Politischen Ökonomie und der entsprechenden öffentlichen Propaganda interpretiert werden sollte. Es wird sehr deutlich und auch nachvollziehbar, dass Individuen das ungleich positivere Bild bzw. den besseren Ruf von Eigentum, die ihnen durch den politisch-gesellschaftlichen Diskurs über die Medien vorgegeben werden, verinnerlichen (UN-HABITAT 2003). Es scheint, dass sich solche, aufgrund von Normativität übernommenen Konstruktionen im Zusammenhang mit Eigentum, im Alltag zu relevanten Wünschen und gelebten Praktiken entwickeln.

- **Annahme: Niemand investiert in den Mietwohnungsbau**

Unzweifelhaft ist die Stellung des staatlichen Mietwohnungsbaus in Westeuropa nicht unproblematisch. Er erweist sich heute wohl nur in wenigen Ländern wie den Niederlanden, Großbritannien und Skandinavien als profitabel. Außerhalb dieser Länder wurde in Europa in die Schaffung von Hauseigentum öffentlich investiert. Obwohl der staatliche Sektor in den meisten Entwicklungsländern unter kommunistischer Führung auch in den Mietwohnungsbau investierte<sup>48</sup>, ist das Angebot an staatlichen Mietwohnungen in afrikanischen

---

<sup>48</sup> In Lateinamerika war die katholische Kirche der Hauptinvestor in den öffentlichen Mietwohnungsbau.

Ländern bis auf wenige Ausnahmen sehr begrenzt. Als Regierungen seit den 1970er Jahren begannen, Hauseigentum verstärkt zu propagieren, sank das Mietniveau. Zusätzlich verminderte die hohe Steuerbelastung die Attraktivität von Investitionen in den Mietsektor. Viele der wenigen ehemaligen privaten Baufirmen und Vermieter wandten sich dem so genannten *Real-estate development* zu.

Die Abhängigkeit des Mietwohnungsbaus von zyklischen Determinanten wie Zinsen, Steuern und alternativen Investitionsmöglichkeiten bedeutet auch eine sich stets verändernde Attraktivität. In Entwicklungsländern hat sich gezeigt, dass wenn öffentliche und private Großinvestitionen ausbleiben, kleinere und mittlere Unternehmen in diesem Sektor aktiver werden. Es ist unbestritten, dass diese SME<sup>49</sup> trotz der beschriebenen Politik hier den weitaus größten Teil des Angebots an Mietwohnungen erschaffen haben (UN-HABITAT 2003).

- **Annahme: Mieten ist Ausbeutung durch den Vermieter**

Auch wenn das unerschütterliche Klischee vom reichen Landbesitzer und dem armen Mieter aktuell sicher noch genügend Praxisbezug aufweist, sollte der jeweilige Kontext zumindest differenziert betrachtet werden. Zum einen operiert heute die Mehrzahl der Landbesitzer nicht mehr in dem großen Maßstab wie früher oder ist auf die Mieteinnahmen schlicht angewiesen, zum anderen tendieren Landbesitzer mehr und mehr dazu, an die Einkommensgruppe zu vermieten, der sie selbst angehören (UN-HABITAT 2003). Die Autoren der Studie von UN-HABITAT bezweifeln, dass das Wohnen zur Miete die Hauptursache für soziale Polarisierung darstellt, sondern sehen den Grund im Zuwachs an Hauseigentümern. Schließlich würden nur die Eigentümer von steigenden Bodenpreisen profitieren und dies auf Kosten derer, die sich kein Eigentum leisten können. Durch eine Reihe von politisch bedingten Faktoren tendiert Hauseigentum dazu, bereits vorhandene Unterschiede in Einkommen und Vermögenswerten zu verstärken und auf diese Weise zu einer Verschärfung der gesellschaftlichen Ungleichheiten beitragen (UN-HABITAT 2003:199).

Die im nachfolgenden Zitat dargestellte Situation charakterisiert nicht nur den hier beschriebenen US-amerikanischen Kontext, sondern kann zweifelsohne auch für Äthiopien gelten:

---

<sup>49</sup> Gemeint sind hier v.a. *informal sector landlords*, die im Gegensatz zu vielen Investoren im formellen Sektor auch bei niedrigen Return on Investment ihre Investitionen fortsetzen. (UN-HABITAT 2003:118)

“Income and wealth constraints make owning a home difficult for the poor. Despite open housing laws, discrimination barriers restrict access to financing and real estate markets for African Americans, Hispanics, and others. [...] The considerable subsidies to homeownership afforded by federal and state income tax provisions are valuable to the relatively affluent but do not reach those households whose incomes are so low that allowable ownership-related deductions from gross income are not relevant.” (ROSSI; WEBER, 1996: 31 zitiert in UN-HABITAT 2003: 120)

Richtet man ein Augenmerk auf die von den Regierungen geschaffenen Anreiz- und Subventionssysteme, die lediglich die Investition in Eigentum finanziell belohnen, dann wird das ungleiche Element zuungunsten der Armen im Wohnungssektor deutlich (HARDOY & SATTERTWHITE 1981:309 f.). Im folgenden Kapitel, sowie Teil D und E werden diese Aspekte im Kontext von Addis Abeba behandelt.

- **Annahme: Hauseigentum fördert die Entwicklung einer politisch stabilen Gesellschaft**

Bezüglich dieser Annahme findet die Frage Berechtigung, welche Bedeutungszuschreibung einer „politisch stabilen Gesellschaft“ zukommt. Da eine solche Zuschreibung nur aus dem jeweiligen soziopolitischen Kontext heraus entstehen und analysiert werden kann, sollen an dieser Stelle verallgemeinernd nur zwei Bedeutungsaspekte angeführt werden: zum einen das in einem vorhandenen Kontext erwünschte „konservative“ Verhalten und zum anderen eine bestimmte politische Einstellung. Beide Bedeutungen sind auf die Stabilität des Status quo ausgerichtet und stehen mit der Sicherung der Wählerschaft in engem Zusammenhang: „It has long been supposed by left and right alike that homeownership tends to conservatize people.” (SAUNDERS 1990:26, zitiert in UN-HABITAT 2003:125)

So nachvollziehbar und scheinbar unerschütterlich diese Bedeutungszuschreibung sein mag, kann sie dennoch kaum überzeugen. Erklärbar wird sie vermutlich aus der Konstruktion, die den Eigentümer als eine Person annimmt, die mit einer einmal getroffenen Entscheidung lebt und die ihre stetige Verantwortung und die vielen Pflichten auch über einen langen Zeitraum bereitwillig akzeptiert. Schließlich hat ein Hauseigentümer sein investiertes Vermögen zu verlieren, wenn er seiner Verantwortung bzw. seinen Verpflichtungen als Schuldner seiner Bank oder als Bürger dem Staat gegenüber nicht nachkommt (BOURDIEU 2002:40 f.). In diesem Sinne kann ein Haus- bzw. Wohnungseigentümer streng genommen nicht unbedingt eine größere Entscheidungsfreiheit in seinen alltäglichen

Praktiken genießen als ein Mieter. Es ist aber fraglich, ob die allgemeine Bedeutungszuschreibung „konservativ“ in Entwicklungsländern tatsächlich auf diese Art erfolgt und begründet werden kann. Schließlich sind, wie bereits angedeutet, der konkrete Kontext und die Erwartung der politischen Führung relevant.

Der von UN-HABITAT herausgegebenen Studie zufolge gibt es zumindest europaweit<sup>50</sup> keine Belege dafür, dass Mieter im Vergleich zu Eigentümern radikaler, revolutionärer oder als Wähler von linken Parteien zu charakterisieren seien (UN-HABITAT 2003:125). Bei einer solchen Einschätzung der Situation in Entwicklungsländern sollte allerdings berücksichtigt werden, dass im nicht europäischen Kontext andere Auffassungen über Bedeutungen der Begriffe „radikal“, „revolutionär“ und „links“ existieren.

Das Begünstigen eines bestimmten Wahlverhaltens als zweiter Aspekt der diskutierten Bedeutungszuschreibung wird von keiner Regierung auf eine ähnliche wirksame Weise auf die Tagesordnung gesetzt, wie die bisher angeführten Annahmen über Eigentum und Miete. Der Grund scheint aber offensichtlich: es handelt sich hier um reale Politik der Machterhaltung.

Indem Regierungen die Vorstellung des Problemfalls „Mieter“ pflegen, so das Ergebnis der Studie, haben sie nicht unerheblich dazu beigetragen, das Wohnungsproblem zu verschärfen. Vermutlich ist es nicht nur den Regierungen und den Medien der USA und Großbritanniens gelungen, mit ihrer Politik eine gesellschaftliche Polarisierung entlang *tenure lines* zu konstruieren.

Es wird deutlich, inwiefern für eine Vielzahl von Regierungen die Nachahmung des amerikanischen Modells vor dem Hintergrund des amerikanischen Traums vom Einfamilienhaus relevant bleibt.

○ **Annahme: „[...] Eigenverantwortung und *Ownership* bei den Bewohnern fördern. Beides wirkt sich positiv auf Reparaturen, Wartung und Pflege der Einrichtungen aus.“** (ERLBECK 2005, zitiert in FELLER 2006:25)

Dieses Argument von RUTH ERLBECK, einer der GTZ-Verantwortlichen für die technische Beratung der Stadtregierung von Addis Abeba hinsichtlich der höheren Bereitschaft zum pfleglichen Umgang und zur Wartung der Wohnung äußert sich auch im *Grand Addis Ababa Housing Program*:

---

<sup>50</sup> Über Länder außerhalb Europas wird wegen fehlender Informationen in der Studie von UN-HABITAT nichts berichtet.

„Owners of houses, condominiums and buildings are more willing and responsible to do maintenance and repair (M&R) to maintain the value of their property. Tenants are more reluctant in regard to M&R.“ (GAAHP 2004:12)

Auch aus Sicht eines Wissenschaftlers findet diese Perspektive Zustimmung:

“My problem with the condominium is this public housing. And as a public housing, this terrible problem of ownership, maintenance... As you know, all over the world, you know, managing public housing is a problem. So the concept of ownership is important in the condos because: If they mobilize the owner, the upkeep will be a little more secure. If they leave it to, for rental purposes, then, given the many problems with the condominium, äh, it will not, it will not be long before it becomes, you know, very chaotic, if they make it really public rental units. I think the ownership concept there, maybe, has got some...” (SOLOMON MULUGETA, Interview am 18.12.2007)

Ohne Zweifel wird der Kernpunkt jener Annahme durch die bisherige Erfahrung weltweit bestätigt. Fraglich ist jedoch, wie groß der hier postulierte Unterschied in der Erhaltung eines Condominium-Wohnobjekts tatsächlich ist. Wenn SOLOMON MULUGETA das Konzept Eigentum verteidigt, scheint er nicht besonders überzeugt von dem behaupteten Selbstmechanismus. Worauf könnte seine spontane Reflektion „If they mobilize the owner, the upkeep will be a little more secure.“ hinweisen? Findet die Annahme jenes Automatismus, Eigentum bedeute bessere Erhaltung von Wohnraum tatsächlich Berechtigung im Kontext der mehrstöckigen Condominium-Häuser in *low-cost* Bauweise<sup>51</sup>? Diese Frage wäre durchaus eine forschungsrelevante Frage insbesondere vor dem Hintergrund der innerhalb dieser Arbeit untersuchten aktuellen Praktiken der Rückzahlung. Insoweit soll hier nur auf eine Vergleichsstudie von COLE (1996) Bezug genommen werden: „Only 44 per cent of public houses are either in good or fair condition. If comparison is made with privately owned houses, about 56 per cent fall into these two categories.“ (TADESSE GEBRE GIORGIS 2000:15)<sup>52</sup>

Wenn sich dieser Unterschied in der Vergangenheit tatsächlich nicht größer darstellte, deutet das nicht auf eine zu starke Gewichtung der hier diskutierten Annahme hin? Wo liegen die Ursachen für das in der Vergangenheit scheinbar relativ geringe Engagement von Hauseigentümern? Einige dieser Fragen, vor allem aber die im vergangenen Kapitel dargestellten Hintergründe für die diskursive

---

<sup>51</sup> Die mir gegenüber ohne konkrete Nachfrage geäußerte Aussage „These condos are not low-cost but low-quality“ scheint in Addis Abeba inzwischen ins Feld des „Sagbaren“ gefunden zu haben.

<sup>52</sup> Dem Autor der PADCO- Studie muss zugestimmt werden, wenn er nicht nur die Kategorie der Besitzform sondern auch die der Form der Bauweise als wichtigen Einflussfaktor für den Grad der Erhaltung von Wohnraum betont (COLE 1996: 21).

Struktur „Eigentum anstelle von Miete“ sollen im nächsten Abschnitt in Zusammenhang zur äthiopischen Wohnungsbaupolitik gebracht werden.

#### **4. Wohneigentum in Äthiopien aus der politisch-ideologischen Perspektive**

Innerhalb der letzten vier Dekaden gab es innerhalb der städtischen Wohnungspolitik der äthiopischen Regierungen einige nennenswerte Veränderungen.

SOLOMON MULUGETA (1997) und TADESSE GEBRE GIORGIS (2000) beschreiben den städtischen Wohnungsmarkt bis zum Ende der Zeit des Feudalismus unter Kaiser Haile Selassie im Jahr 1974 als einen freien Markt, in dem die überwiegende Bevölkerungsmehrheit in einem feudalen Mietverhältnis lebte. 95 Prozent des Landes von Addis Abeba wurden von wenigen Landbesitzern gepachtet. Weil die *Laissez Faire* Politik der Regierung keine Einschränkungen im Verkauf und Neubau von Häusern vorsah, konnte sich mit dem dynamischen Bevölkerungswachstum und der immer wieder erfolgten Unterteilung der Flächen zum einen eine ungeplante Stadtentwicklung, zum anderen eine unkontrollierte Mietpreissteigerung durchsetzen. Das bereits in der feudalistischen Zeit bestehende Modell des *leasehold* ermöglichte eine unermessliche Landspekulation des städtischen Adels, der seine Einkommen zusätzlich durch massive Errichtung von minderwertigem und nicht genehmigtem Wohnraum erzielte. Die Regierung unterließ hier nicht nur jeglichen Eingriff, sondern begann nach dem Vorbild und der Erwartung der US-amerikanischen Politik Wohnungseigentum zu propagieren.<sup>53</sup> Der geringe Erfolg dieser Strategie und der Fakt, dass die Regierung während der Herrschaft von Haile Selassie nahezu keinen eigenen Beitrag zur Schaffung von neuem Wohnraum leistete, führten in erster Linie zu einer extremen sozio-ökonomischen Ungleichheit (nicht nur) innerhalb der urbanen Räume (SOLOMON MULUGETA 1997; TADESSE GEBRE GIORGIS 2000: 4; ASSEFA ENDESHAW 2002). Vermutlich wurde bereits in dieser Periode das negative Image des Mietverhältnisses geprägt. Der Diskurs deutet darauf hin, dass die Willkür des Vermieters ein immer wieder hervorgehobenes Thema darstellt.

Gleich zu Beginn der Militärdiktatur unter Mengistu Haile Mariam von 1974-1991 wurde die Politik zugunsten von Wohnungseigentum deutlich verstärkt. Die im

---

<sup>53</sup> Aus dem Mangel an Wohnraum für die untere Einkommensgruppe begann zu Anfang der 1960er Jahre der Versuch einer Politik zugunsten von Wohneigentum für diese Bevölkerungsmehrheit. Die vorrangig hierfür gegründete *Imperial Savings and Home Ownership Public Association* wurde vom Kaiser mit 100.000 qm Land und von der US-Regierung mit 500.000 Birr unterstützt. Zudem erfolgte die Gründung der *Mortgage Company of Ethiopia*, die jedoch 95 Prozent der städtischen Haushalte mit ihren Krediten nicht erreichte (TADESSE GEBRE GIORGIS 2000:4).

Juni 1975 verabschiedete *Proclamation No. 47* erklärte jegliches städtisches Land und alle Wohnungen, die nicht von ihren Eigentümern bewohnt, d. h. alle Mietwohnungen zum Staatseigentum. Demzufolge wurde jedem Bürger Eigentum an nur noch einem einzigen Haus zugestanden. Das Verbot der Vermietung von Wohnraum sowie der Verpachtung oder des Verkaufs von Land durch Privatpersonen oder Organisationen wurde mittels Beschlagnahme von Unterkünften und Land weitgehend durchgesetzt.<sup>54</sup> Die enteigneten Häuser gingen entweder in die Verantwortung der Addis Ababa Rental Housing Agency (AARHA) über oder wurden in 93 Prozent der Fälle der Verwaltung der *Kebele* übertragen, weil sie im monatlichen Mietpreis niedriger als 100 Birr lagen (TADESSE GEBRE GIORGIS 2000; SOLOMON MULUGETA 1997: 109).<sup>55</sup> Der private Mietsektor, der bis zur Zeit des *Derg* 43 Prozent des gesamten Wohnraums in Addis Abeba bereitstellte, war nahezu aufgelöst (COLE 1996: 15).

Innerhalb der sozialistischen Phase identifiziert SOLOMON MULUGETA (1997:112 f.) verschiedene Strategien zur Förderung von Privateigentum für die Bürger von Addis Abeba – „the Marxist government felt that it was very well equipped to promote low-income home ownership as never before.“ (SOLOMON MULUGETA 1999:82). Die Strategien reichten von der Zuteilung freier Flächen bis zur kostenfreien Unterstützung in Planung und Bau durch Design-Standards. Die Einführung von Wohngemeinschaften, so genannten *Housing Cooperatives* richtete sich auf alle Einkommensgruppen und verschiedene Formen des Bauens in Selbsthilfe. Der Autor interpretiert diese Maßnahmen der Regierung als Ausdruck einer Sichtweise, die in privatem Wohneigentum das Allheilmittel des städtischen Wohnungsproblems sieht: „This distaste for private landlords eventually became instrumental for the increased reliance of the government on the production of owner-occupied dwellings as a panaceae for the urban shelter problem.“ SOLOMON MULUGETA 1997:111).

Der zentralistischen Wohnungspolitik der Derg-Regierung ist zuzugestehen, dass sie in Äthiopien - wie auch in vielen anderen Entwicklungsländern geschehen - auf den subventionierten Bau von Wohnraum für die unteren Einkommensgruppen zielte. Inwiefern jener *Top-down* Ansatz jedoch tatsächlich die Schaffung von Wohnraum bewirkte, bleibt SOLOMON MULUGETA (1997:113) zufolge sehr fraglich. Der

---

<sup>54</sup> Ausnahmen bestätigten auch hier die Regel, wie äthiopische und deutsche Unternehmer in informellen Gesprächen berichteten.

<sup>55</sup> Die *Kebele* stellte damals wie heute die unterste Ebene der Stadtverwaltung dar.

*Household Survey Report* von COLE (1996:37) ergänzt den hier wesentlichen und problematischen Aspekt der Finanzierung von Hauseigentum: "For the most part, homeowners have had to depend on personal sources of earnings, savings, and contributions from family for financing." Zum einen stellte die Construction and Business Bank die einzige Institution zur Eigentumsfinanzierung dar und zum anderen waren öffentliche Finanzressourcen und Subventionsmittel nicht mehr verfügbar (TADESSE GEBRE GIORGIS 2000:45-48).

Seit 1986 wuchs der private Mietsektor aufgrund des vorhandenen und steigenden Bedarfs innerhalb von 10 Jahren von Null auf einen Anteil von 25 Prozent des gesamten Wohnraumes und auf 40 Prozent des vermieteten Wohnraums. Hintergrund war das Zugeständnis an Privateigentümer, offiziell wieder vermieten zu dürfen. Mietwohnraum war dabei zum Großteil in informell geplanten Strukturen zu finden. Bereits zu dieser Zeit stand der überwiegende Teil dieser Unterkünfte unter öffentlicher *Kebele*-Verwaltung (COLE 1996:15; TADESSE GEBRE GIORGIS 2000:14).

Für das im *Household Survey Report* nachdrücklich thematisierte Problem des miserablen Erhaltungszustandes insbesondere dieser *Kebele*-Häuser findet sich folgender Lösungsansatz von COLE:

„About 40 percent of the housing stock is currently under state control. Increasing the proportion of units that are owner-occupied would contribute significantly to improving the physical condition of the housing stock in Addis Ababa. [...] Given the current shortage of resources in the public sector coffers and the prohibitively high cost of direct rehabilitation of housing units and neighbourhoods, creating homeowners of present tenants is the best option for improving the housing stock conditions and occupancy levels.“ (COLE 1996:44)

Die Argumentationslinie, Eigentümer würden den Erhaltungszustand der Wohnsubstanz in Addis Abeba verbessern und auf diesem Wege in Eigenverantwortung die Qualität der Wohnbedingungen erhöhen, scheint bereits in den 1990er Jahren Bestandteil des Diskurses gewesen zu sein. Der von der GTZ im Jahr 2004 vorgeschlagene Ansatz des *low-cost Housing* mit Eigentumserwerb als einziger Option war demnach von der Stadtregierung gerne akzeptiert, wenn nicht gar gefordert: „Eigentum war und ist bis heute das Konzept der Regierung“. (VOIGT 18.12.2007). VOIGT zufolge argumentiert die Regierung mit noch einem anderen, von UN-HABITAT als Mythos dargestellten Hintergrund: „Nach Ansicht der Regierung schafft Eigentum gesellschaftliche Stabilität. Die Regierung sucht nach internationalen Beispielen, bspw. im Maghreb oder in China, die dies bestätigen.“ (Experteninterview mit GTZ, Herrn VOIGT am 18.12.2007).



Die von der Politik gesetzten Rahmenbedingungen zum Anreiz für einen privaten Massenmietwohnungsbau beschreibt TADESSE GEBRE GIORGIS (2000:41 f.) als ungeeignet, da zu wenig rentabel und daher nur für das Hochpreissegment tragfähig. Wegen der hohen Kosten konnte bei Investoren kein Interesse an der Versorgung des Großteils der urbanen Bevölkerung erzeugt werden. Die Reduzierung von Pachtgebühren für Grundstücke wurde durch die sehr hoch angesetzten Steuern auf Miteinnahmen mehr als kompensiert. Entsprechend wurden nur Mietwohnungen im Hochpreissegment produziert, weil hier die notwendige Kostenumlegung der Steuern allein von bis zu 100 Birr monatlich auf Mieter möglich war (TADESSE GEBRE GIORGIS 2000:42 f.).

Noch im Jahr 2001 fordert ORAAMP innerhalb seines *Structure Plan, Housing Component* (2001) eine Wohnungsbaupolitik, die verschiedene Strategien zur Lösung des Wohnraumproblems nutzt, u. a.<sup>56</sup> auch die Förderung des *low-cost rental housing*:

„The availability of cheap rental housing is a vital element in providing housing for the low-income. With this respect Kebele houses have played a great role. However, there is lack of a policy to support low-cost rental housing construction and provision sector. The existing planning and building standards discourage or even forbid low-cost rental housing. In addition, banks offer loans only for ownership housing. Yet, there is an increasing demand for rentals.[...]” (ORAAMP May 2001:26)

In Hinblick auf den durch aktuelle Studien festgestellten Bedarf an Wohnungen und die niedrige Kaufkraft der überwiegenden Mehrheit der Stadtbevölkerung empfehlen die Verantwortlichen für die Revision des Masterplans der Stadtregierung ganz konkret die Unterstützung des privaten Mietwohnungsbaus in *low-cost* Bauweise. (ORAAMP November 2001:22-26) Mit der Begründung

„Owner occupied houses are extremely unaffordable for the large majority of the population. It is also assumed that investments in rental housing are unattractive for the private developer.” (ORAAMP November 2001:26)

wird an die Regierung appelliert, den Mietwohnungsbau für alle Einkommensgruppen durch eine entsprechende Wohnungspolitik anzustoßen. „[...] to make rents affordable to the needy [...]“ (ORAAMP November 2001:26) veranschlagen die Experten für die untere Einkommensgruppe, die nach offizieller Statistik (CSA) 80 Prozent der städtischen Haushalte ausmacht und über weniger als 670 Birr verfügen kann, eine

---

<sup>56</sup> Neben der Überarbeitung von baulichen und administrativen Standards, der Unterstützung von Selbsthilfe und Kleinstunternehmen sowie informellen und gemeinschaftlichen Finanzierungssystemen (ORAAMP May 2001:25 f.).

maximale monatliche Miete von 20 Prozent des Einkommens und damit ca. 40 Birr (ORAAMP November 2001:22-26).

Der Studie zufolge hatten im Jahr 2001 26 Prozent aller Haushalte die finanzielle Möglichkeit, ein Haus zu errichten. Dieser Umstand und die noch zu berücksichtigende *Willingness-to-pay* verringern nach Ansicht von ORAAMP den durch die Stadtregierung angenommenen Bedarf an Wohnungen erheblich, so dass der effektive Bedarf an Wohnraum deutlich zu relativieren ist (ORAAMP November 2001:26). Diese Meinung bezüglich des effektiven Bedarfs in Addis Abeba, der laut UN-HABITAT bei mehr als 300.000 Häusern lag, teilt auch SOLOMON MULUGETA (Interview am 18.12.2007). Der Wissenschaftler hatte in seiner Studie über das Interesse von unteren und mittleren Einkommensgruppen bei Angestellten der St. George Brewery eine unerwartet hohe Neigung zum Mieterstatus festgestellt:

„When workers who were owner-occupiers were asked about their tenure status, 92 percent reported that they would have remained tenants had it not been for the supply of building lots free of charge.“(SOLOMON MULUGETA 1999:84).

Für eine aktuell noch immer sehr hohe Nachfrage nach Mietwohnungen sprechen die heutigen im Vergleich zur Kaufkraft extrem hohen Mietpreise auf dem privaten Markt, obwohl hier gerade innerhalb der unteren und mittleren Einkommensschicht die Nachfrage aus Kostengründen am höchsten ist (YEWOINESHET MEAZAH HAREGEWOIN 2007)

Die Recherche in offiziellen Dokumenten und Grauliteratur zum IHDP brachte keine Hinweise auf eine Verfolgung bzw. Diskussion der Empfehlung von ORAAMP durch die Stadtregierung. Dass Mietwohnungsbau vermutlich eine nach wie vor verdrängte oder zumindest marginalisierte Thematik innerhalb der Wohnungspolitik Äthiopiens darstellt, ließe sich sicherlich aus deren nachgezeichneten Entwicklung erklären. Die diskursive Struktur „Eigentum anstelle von Miete“ scheint aus einer ideologischen Haltung zu rühren, die vor einer Wiederholung der Erfahrung von Ausbeutung während der feudalistischen Vergangenheit warnt. Auch der scheinbar grundsätzlich negative Ruf des Vermieters dürfte die diskursive Struktur festigen – der Diskurs um Miete scheint auch nicht wesentlich verändert. Der laut Experten inzwischen noch immer nicht existierende Mieterschutz kann als Beleg hierfür dienen.

Bereits im letzten Kapitel wurde die Reaktion der befragten Experten zum Thema Mietpolitik angesprochen. Nach Meinung der Programmverantwortlichen war

die alleinige Konzentration des IHDP auf Eigentum von Beginn an gegeben (Experteninterviews mit GTZ und GTZ IS).

Im vorliegenden Teil der Arbeit wurde versucht darzulegen, inwiefern soziale Diskurse ihre *frames* um das Thema Eigentum vs. Miete formieren und auf diese Weise Denkschemata strukturieren, die dem Eigentum (an Wohnraum) und der Mietoption sehr unterschiedliche Assoziationen zuweisen. Die aufgeführten Annahmen zum Thema machen zum einen ideologische Hintergründe sichtbar, zum anderen die *frames*, die mit Entwicklung und Modernisierung in Zusammenhang stehen. Die Perspektive, die UN-HABITAT hier entwirft, kritisiert zu Recht die Einseitigkeit des Diskurses um Eigentum und Miete, wenngleich mittels eigener diskursiver Praktiken. Die normative Assoziation von Eigentum gleich Wohlstand, gleich Entwicklung scheint aus einer sprachlichen Konstruktion zu rühren, die Eigentum damit einem Ideal gleichsetzt. Durch die Schaffung von Wohnraum für die unteren und mittleren Einkommensgruppen im Rahmen des *Integrated Housing Development Program* soll eines der Hauptziele der äthiopischen Stadtregierung, die Reduzierung der Armut erreicht werden. Inwiefern lassen sich im Konzept des IHDP und seiner bisherigen internen und externen Beurteilung Hinweise auf die Wirkung der Diskurse finden? Die beiden folgenden Teile D und E dieser Arbeit fragen nach Beziehungen zwischen den bisher behandelten Diskursen und der alltäglichen Praxis des Wohnungsbaus und seiner Institutionen in Addis Abeba und beleuchten diesbezüglich auch die Praktiken der so genannten *Beneficiaries*.

Vorher soll ein kurzer Überblick über relevante Themen der Finanzierung von *Housing* in Entwicklungsländern erfolgen. Auch der Diskurs innerhalb Addis Abebas wird hier lediglich angerissen, um die Darstellung der empirischen Ergebnisse in den Teilen D und E nicht vorwegzunehmen.

## **5. Finanzierungsfragen**

Die Anerkennung des Rechts auf adäquaten Wohnraum wurde innerhalb der internationalen Gemeinschaft bereits während der Habitat II Konferenz in Istanbul im Jahr 1996 erreicht. In diesem Zusammenhang stand die Verantwortlichkeit der staatlichen Regierungen hinsichtlich der Versorgung ihrer Bürger mit Wohnraum im Fokus der Übereinkünfte. Zielsetzung war, die Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung auf eine gerechte und nachhaltige Weise zu verbessern und diese

gleichzeitig in die Lage zu versetzen, sich adäquaten Wohnraum leisten zu können. Die Definition von adäquatem Wohnraum beinhaltet ein ausreichendes Maß an Hygiene, Sicherheit gegen Gewalt, ausreichenden Schutz gegen Umwelteinflüsse und ökonomische Möglichkeiten für den Zugang zu solchem Wohnraum. Darüber hinaus wird für adäquaten Wohnraum eine Basisinfrastruktur und -ausstattung gefordert (UN-HABITAT 2002:1).

Die in der Istanbuler Deklaration festgehaltenen Ziele betreffen unter anderem

- die Rechtssicherheit von Eigentum und den gerechten Zugang zu Land und Rechtstiteln für alle; eingeschlossen Frauen und untere Einkommensgruppen,
  - für alle Einkommensgruppen offene, nicht diskriminierende Zugangsmöglichkeiten zu effektiver und angemessener Wohnraumfinanzierung durch transparente Institutionen.
- (UN-HABITAT 2002:1).

In der Finanzierung von Wohnraum liegt nun ein entscheidendes Gewicht, wenn es darum geht, adäquates Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen zu realisieren. Dieser Standpunkt von UN-HABITAT (2005:XXIII f.) wird allgemein in der Literatur geteilt (JONES & DATTA 1999; FERGUSON 2004). Eine entsprechende Politik kann – dies liegt auf der Hand – nur erfolgreich sein, wenn sie sich nicht vor den relevanten Finanzierungsfragen verschließt. Wohnungspolitik ist ohne eine entsprechende Finanzpolitik weder zweckmäßig noch nachhaltig. Daher muss es die Aufgabe einer Regierung sein, zunächst Finanzierungsfragen im jeweiligen Kontext differenziert zu betrachten. Dies erfordert den Einbezug aller beteiligten Institutionen sowie der Ziel- und Interessensgruppen, die für die Schaffung von Wohnraum relevant sind. Im Aufbau und der Unterstützung eines tragfähigen und stabilen Systems von Finanzierungsinstitutionen liegen notwendige Bedingungen für die Erreichung der Zielgruppen und auch der langfristigen Ziele, die im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum stehen (UN-HABITAT 2002). Experten (SOLOMON MULUGETA, Interview am 18.12.2007) bestätigen anhand einer Vielzahl von Studien die Tatsache, dass die Finanzierung adäquaten Wohnraums aus der Sicht der Betroffenen die größte Schwierigkeit darstellt (WORLD BANK 1996: 2; JONES & DATTA 1999:14).

Die Antwort von Regierungen, durch direkte und indirekte Subventionen die Schaffung von Wohnraum finanziell zu fördern, ist ein ökonomisch sensibles und auch politisch schwieriges Thema: „Das Verteilungssystem ist hoch politisch, es geht darum, hoch subventionierte, knappe Güter zu verteilen. Die Frage ist, wer damit belohnt wird – das ist der eigentliche Knackpunkt.“ (VOIGT (GTZ), Interview am 18.12.2007)

Aus den angedeuteten Gründen hat eine Umverteilung von Subventionen innerhalb des öffentlichen Diskurses in Addis Abeba anscheinend noch nicht die Macht des Sagbaren. Ähnliches scheint für alternative Formen des Wohneigentums zu gelten (verschiedene Experteninterviews).

Demgegenüber bestimmt die Schwierigkeit, mit hoch subventionierten Wohnungsbauprogrammen die Zielgruppe der Armen zu erreichen und die Erfahrung vieler Großprojekte, welche effektiv die mittleren Einkommensgruppen profitieren ließen, nicht erst seit jüngster Zeit die wissenschaftliche Debatte (BOLEAT 1987; JONES & DATTA 1999:5 f.; FERGUSON 2004:31; UN-HABITAT 2001:79; 2002: 3 f.; 2005:157; WORLD BANK 2005). Aufgrund der Armut weiter Teile der unter Wohnungsnot leidenden Bevölkerung und der geringen ökonomischen Fähigkeit dieser Gruppen, Einkommensanteile für Housing auszugeben, wird es jedoch als unmöglich erachtet, den Neubau oder die Verbesserung von Wohnraum ohne eine entsprechend subventionierte Stärkung der *Affordability* durchzuführen. Die Frage nach angemessenen und effektiven Strategien steht im Mittelpunkt der allmählichen Verschiebung der Paradigmen „from self-help to self-finance“ (JONES & DATTA 1999:12-14; FERGUSON 2004:29).

In diesem Zusammenhang hat in Entwicklungsländern angesichts fehlender finanzieller Ressourcen und der Ineffektivität der formalen Kreditinstitute, untere Einkommensgruppen zu bedienen, die Mikrofinanzierung für *Housing* erheblich an Bedeutung gewonnen (UN-HABITAT 2002; 2005). Weitere Hintergründe hierfür sind die in der Praxis spürbaren Konsequenzen hoher Subventionen, die sich besonders in der Verzerrung des Wettbewerbs und der Benachteiligung privatwirtschaftlichen Engagements ausdrücken. *Housing micro-finance* erwuchs in erster Linie aus der Kritik an der geringen Erreichung der gewünschten Effekte durch Subventionen und aus dem zunehmenden Engagement von NGOs in Finanzierungsfragen von *Housing* (RENAUD 1987:188-191; UN-HABITAT 2002:11, 45).

Studien der Addis Ababa University deuten darauf hin, dass sich die lokale Diskussion um die Finanzierung von Wohnraum auf die *Affordability*<sup>57</sup> konzentriert. *Affordability* erweist sich dabei als ein komplexes Konstrukt. Es soll einerseits die Fähigkeit, mit dem vorhandenen Einkommen die Ausgaben tätigen zu können, beschreiben. Zusätzlich beinhaltet *Affordability* die Bereitschaft im Sinne einer Wahlfreiheit der Haushalte, die Ausgaben tätigen zu wollen (KAMETE 2001:31). Das eigentliche Problem liegt aber nicht allein in der Erfassung der richtigen *Affordability* der Zielgruppe, damit deren ökonomische Fähigkeit und Willen. Es zeichnet sich ab, dass sich Städte im subsaharischen Afrika als Folge der Armut breiter Massen mit einer Vielzahl an Haushalten auseinandersetzen müssen, die nicht in der Lage sind, irgendein Angebot zur Verbesserung ihrer Wohnsituation anzunehmen (SOLOMON MULUGETA, Interview am 18.12.2007). Der Diskurs über Wohneigentum im Kontext von Addis Abeba ermöglicht anscheinend noch nicht die Frage, wie mit dieser nicht mehr erreichbaren Menge der Bevölkerung in absoluter Armut umgegangen wird (Experteninterview mit GTZ).

Ungeachtet dessen ist die immense Bedeutung des finanziellen Aspektes von Wohnen in Addis Abeba auffällig. Die vergleichsweise neue Thematik des extremen Preisanstieges für den ohnehin knappen Wohnraum scheint inzwischen alle Einkommensgruppen zu berühren und ist vermutlich in deren Erfahrungshorizont präsent. Zeigen sich spezielle Finanzierungsstrategien als Antwort? Dieser zunehmend schwierig gewordene finanzielle Aspekt des Wohnens ergänzt den langjährigen Diskurs um die Wohnungsnot innerhalb der Hauptstadt.

Im Folgenden soll in Ansätzen skizziert werden, welche diskursive Praxis sich bezüglich der Finanzierung von Eigentumswohnungen in Addis Abeba offenbart. In Kapitel E dieser Arbeit geht es um den Versuch zu analysieren, ob und ggf. wie diese diskursive Praxis für die Betroffenen Wirklichkeit produziert.

---

<sup>57</sup> In einer einfachen Definition kann *Affordability* mit der ökonomischen Fähigkeit der Zielgruppenhaushalte, das für sie geplante Housing auch vollständig finanzieren zu können, bezeichnet werden. Dabei enthält diese eher triviale Feststellung im Kontext der Entwicklungsländer und besonders im subsaharischen Afrika die Versuchung, diesen Faktor als leicht berechen- und erreichbaren Bestandteil der Haushaltseinkommen zu fassen. Haushaltseinkommen sind aber nur sehr schwer zu fassen und unmöglich genau darzustellen. Es existieren kaum reguläre formale Beschäftigungsverhältnisse mit regelmäßig wiederkehrenden Einkünften. Vielmehr variieren die Einkünfte sehr stark besonders im Fall von Krankheit oder externen Schwierigkeiten und darüber hinaus werden von allen Mitgliedern des Haushalts inkl. Kindern und Großeltern nur seltenst genau quantifizierbare Tätigkeiten im informellen Sektor durchgeführt. Ihr Anteil am gesamten Haushaltseinkommen ist dabei meist relativ hoch (THYM 1984).

## **D Die Diskursrealität des *Integrated Housing Development* Program**

Die bisherigen Überlegungen bezogen sich auf Diskursformationen, die das Feld des Denkbaren und des Sagbaren strukturieren und auch im äthiopischen Kontext anscheinend die Wirklichkeitskonstruktionen über Wohneigentum und dessen Finanzierung prägen (GLASZE 2007; KELLER 2006; LANDWEHR 2001).

Die Aussage über das Konzept des *Integrated Housing Development Program* (IHDP) von ARKEBE OQUBAY, dem amtierenden Staatssekretär des State/Ministry of Works and Urban Development (MWUD) und ehemaligen Bürgermeister von Addis Abeba<sup>58</sup>, verdeutlicht die heutige Aktualität des wohnungspolitischen Ansatzes zugunsten Eigentum für die untere und mittlere Einkommensgruppe:

*“Wealth creation, equitable distribution and economic empowerment of the poor: The housing program aims to make the citizens of Addis Ababa owner-occupiers (and not tenants). By enabling people to become property owners, the program aims to economically empower low and middle income residents in particular, helping them to become financially more independent. [...]*

*Based on the lessons drawn from the pilot project, we launched the construction of about 50,000 housing units and allocated about 40% of the city’s budget for the housing program in 2005.” (ARKEBE OQUBAY 2005)<sup>59</sup>*

In dieser durchaus überzeugend klingenden Idealvorstellung ist unschwer die Argumentationslinie des Ansatzes von DE SOTO zu erkennen. Um hier Beziehungen zu Diskursen analysieren zu können, sollen zunächst wichtige Aspekte des IHDP vorgestellt werden.

### **1. Hintergründe und Herausforderungen für das IHDP**

Die Verantwortlichen des OFFICE FOR THE REVISION OF THE ADDIS ABABA MASTER PLAN (ORAAMP) nennen in offiziellen Dokumenten der Stadtregierung von Addis Abeba im Zusammenhang mit Wohnraum die folgenden Probleme als Hauptprobleme:

---

<sup>58</sup> Nachdem dessen Partei nach der Wahl im Mai 2005 nur noch einen Sitz innerhalb der Stadtregierung erhielt, und dieser Verlust von Addis Abeba für die politische Führung ein Schock war, musste das Ministry of Works and Urban Development (MWUD) etabliert werden. Amtierender Minister wurde Arkebe Oqubay. Es ist nach Einschätzung von Experten nicht der für die Übergangszeit eingesetzte Bürgermeister Berhanu Deresa, sondern nach wie vor Arkebe Oqubay, der über die Wohnungspolitik entscheidet und diese auch durchsetzt. (Interviews mit Frau Wiebusch (GTZ) am 06.12.2007, mit Herrn Hildebrandt (Unternehmer) am 08.12.2007 und Herrn Voigt (GTZ) am 18.12.2007)

<sup>59</sup> Arkebe Oqubay: Making Addis Ababa the Diplomatic City of Africa, [www.worldmayor.com](http://www.worldmayor.com)

- fehlender Wohnraum besonders für die Bevölkerung der unteren Einkommensgruppen,
- schlechte Qualität des Wohnraums,
- schlechte Lebens- und Arbeitsbedingungen, die zu einer niedrigen Produktivität beitragen. (ORAAMP November 2001:1)

Ursächlich für diese Wohnraumprobleme sind aus Sicht von ORAAMP und der Stadtregierung:

- das Fehlen von bezahlbarem Wohnraum, egal ob durch Miete, Eigentumserwerb oder andere Nutzformen, mit der Konsequenz von beengten, unterhalb des Mindestqualitätsstandards liegenden Wohnbedingungen,
- niedrige Haushaltseinkommen und *Affordability*, die den Bewohnern keine Möglichkeit bieten, zu sparen und in Wohnraum zu investieren,
- lange, komplizierte und bürokratische Formalitäten bezüglich der Vergabe von Land mit unklaren und intransparenten Vorgehensweisen und Zuständigkeiten, die eine Schaffung von Wohnraum erschweren und deshalb für die Entstehung informeller Siedlungen mitverantwortlich waren,
- hohe Preise für Landerwerb, stringente Richtlinien und Regelungen sowie bauliche Standards mit unzureichender Flexibilität, die eine geringe *Affordability* und damit Hindernisse für die Schaffung von Wohnraum bewirken,
- das Fehlen von Infrastruktur- und städtischer Dienstleistungsversorgung für neu zu bebauende Flächen, mit der Konsequenz von zu hoher Verdichtung der bestehenden Wohngebiete,
- das Fehlen von rechtlicher und politischer Unterstützung von Maßnahmen zur Re-Entwicklung von qualitativ schlechten und verfallenen Stadtteilen, was die schlechten Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen in Kerngebieten der Stadt noch verschlimmert,
- das Fehlen von alternativem Gemeinschaftseigentum, was zu ausufernden Flächenwachstum der Stadt in das ländliche Hinterland führt und mit steigendem Zeit- und Kostenaufwand hinsichtlich Transport und Infrastruktur für die Betroffenen verbunden ist,
- das Fehlen einer angemessenen institutionellen Basis für Angelegenheiten des Wohnens, unklare und sich überschneidende Verantwortlichkeiten der



Institutionen für Wohnen und Landrecht mit der Folge von Ineffizienz in Landvergabe und Infrastrukturversorgung,

- das Fehlen und die Knappheit von Finanzierungsmöglichkeiten sowie von angemessenen Leih- und Kreditsystemen, was Neuschaffung und auch Sanierung von Wohnraum behindert,
- negative Anreize für Investitionsvorhaben in Neubau oder Sanierung durch das Steuersystem,
- das Fehlen von politischer Unterstützung für Bau- oder Sanierungsmaßnahmen und damit mangelnde Anreize für Investoren und Baugemeinschaften,
- eine sehr geringe Investitionsrate in den Wohnungssektor, welche im Jahr 1996 bspw. nur 0,19 Prozent des BIP betrug (ORAAMP November 2001:1f.).

Das IHDP integriert sich in den Addis Abeba Master Plan 2001-2010<sup>60</sup>, der die Grundlage einer strategischen Stadtentwicklungsplanung darstellt. Die hier festgehaltenen Reformvorhaben der Stadtregierung zielen v. a. auf eine Erhöhung der Rechts- und Planungssicherheit und eine sichere mittelfristige Haushaltsplanung (ORAAMP 2002:10 f.; MAI 2006:9).

Der hohe Anteil von 40 Prozent des städtischen Budgets, der ARKEBE OKUBAY zufolge für das IHDP aufgewendet wurde, begründet sich u. a. auf einer immensen Steigerung von Einnahmen der Stadt von rund 900 Millionen Birr (ca. 99 Millionen Euro) im Jahr 2002 auf über 2,3 Milliarden (ca. 253 Millionen Euro) bis Mitte des Jahres 2005. Dessen Stabilisierung im Jahr 2006 wirkte sich auf eine deutliche Steigerung der Investitionen aus. Hintergrund waren Einsparungen durch Verwaltungsreformen sowie vereinfachte und verkürzte Erhebungs- und Zahlungsvorgänge hinsichtlich der wichtigsten Einnahmequellen für Addis Abeba. Hierzu zählen Einkommensteuern, Gewerbesteuern, Steuern für den Verkauf von Grundstücken und Immobilien sowie die Abgaben für die Erbpacht von Grundstücken (*land lease fees*). Neben der Subventionierung von wichtigen Dienstleistungen wie Wasserversorgung, öffentlicher Nahverkehr oder Abfallbeseitigung, von denen auch die Armen, und damit der Großteil der Stadtbevölkerung profitieren konnten, waren Finanzierungshilfen für das IHDP durch den städtischen Haushalt vorgesehen. (MAI 2006:11)

---

<sup>60</sup> Dieser gilt als Überarbeitung des Master Plans von 1986 aus der Notwendigkeit heraus, auf die veränderten politischen, ökonomischen und sozial-räumlichen Bedingungen eingehen zu können (ORAAMP 2002: 10).

Im laufenden Haushaltsjahr 2007/2008 wird der Ausgabenanteil für den Condominium-Wohnungsbau am städtischen Budget auf 35 Prozent bei gesunkenen Einnahmen geschätzt (verschiedene Experteninterviews, ADDIS FORTUNE 18 November 2007).

## **2. Konzept des IHDP**

Die Planung und Umsetzung des IHDP wird von der Stadtregierung als ein umfassender multisektoraler Systemansatz vorgestellt. Seine Komponenten sehen vor, Stadtentwicklungsplanung und Wirtschaftsförderung zu verbinden, indem sie kosteneffizienten und Flächen sparenden Wohnungsbau durch den gleichzeitig an der Stadtentwicklung aktiv beteiligten Privatsektor erzielen wollen. Ungenutzte oder nicht effizient genutzte innerstädtische Gebiete haben aus Kostengründen der Infrastruktur Vorrang vor Stadtrandgebieten. Ein weiteres Ziel des Konzepts liegt in der sozio-ökonomischen Mischung der Bewohner auf der einen Seite und in einem Nebeneinander der Funktionen Wohnen und Arbeiten andererseits. Dabei sollen physische und soziale Infrastruktur- und Serviceleistungen sowie Gemeinschaftseinrichtungen eine Gewöhnung der Bewohner an moderne urbane Strukturen erleichtern. Zusätzlich werden Beratungen für neu entstandene Nachbarschaften vorgesehen.

Der Anspruch eines ‚Integrated Housing Development‘ wird in den Programmdokumenten oft geäußert. Er begründet sich aus hoher quantitativer Zielsetzung und hoher Komplexität des oben skizzierten Systemansatzes. Innerhalb des internen *Assessment* ist ein Bewusstsein über die enormen Herausforderungen eines solchen integrierten Ansatzes vorhanden. Aus der Feststellung der unklaren bzw. fehlenden Definition des Begriffes ‚Integrated Development‘ wird eine dringende Klärung und Neudefinition angeregt (MWUD et al. 2006:40-45; ADDIS ABABA CITY GOVERNMENT & HDPO 2007:86 f.).

## **3. Geplante Maßnahmen**

Dem ehemaligen Bürgermeister zufolge stellt das IHDP die Fortsetzung des „Addis Ababa Grand Housing Program“ (AAGHP) dar. Es nimmt die Bestrebungen der äthiopischen Regierung auf, den bis zum Jahr 2010 auf fünf Jahre angelegten „Plan for Accelerated and Sustained Development to End Poverty“ (PASDEP) in enger Zusammenarbeit sowohl mit dem Privatsektor, der als Triebkraft fungiert, als auch mit der aktiven Beteiligung der Zielgruppen des Projekts weiterzuführen:

„The objective is to provide sustainable low-cost housing solutions to low and middle urban income dwellers in urgent need of decent dwellings. Special emphasis in regard to the provision of shelter should be given to female headed households being a specifically vulnerable target-group.“ (ARKEBE OQUBAY 2006).

Die Rolle der Stadtregierung wird in erster Linie als Unterstützung des Wohnungsbaus durch eine entsprechende Politik der Privatwirtschaftsförderung gesehen, die darauf abzielt, dem privaten Bausektor geeignete Investitionsanreize zu bieten. Dennoch bedeutet dies für ARKEBE OQUBAY:

„However, only with a strong commitment by the Government, integrated housing programs for poorer income groups will be successful“ (ARKEBE OQUBAY 2006).

Das Maßnahmenpaket, welches die finanziell tragbaren und technisch angepassten Lösungen des Wohnungsproblems umfasst, schildert ARKEBE OQUBAY folgendermaßen:

- Grundstücke innerhalb der Innenstadt werden ohne Pachtkosten von der Verwaltung zur Verfügung gestellt,
- eine Bandbreite von baulichen Standards (G+2-4) in Abhängigkeit von Verfügbarkeit von Baumaterial und sozio-kulturellen Bedürfnissen,
- intensive Flächennutzung und minimale Basisinfrastruktur in Wohngebieten (vertikale statt horizontale Bebauung), orientiert an existierenden Bebauungsplänen,
- ein günstiger qm-Baupreis von 800 bis 1000 Birr (im Jahr 2006),
- die Mobilisierung von Sparverhalten der Bewohner in Verbindung mit formalen Krediten von Finanzinstitutionen,
- das Erwerbsangebot von Hauseinheiten mit Eigentumsübertragungsurkunde, um *ownership* zu ermöglichen,
- Direktsubventionen oder Vorfinanzierung durch Regionalregierungen, Stadtverwaltung und / oder Geberinstitutionen für die arme Stadtbevölkerung,<sup>61</sup>
- Vorfinanzierung durch Unternehmen, die ihre Beschäftigten zu Investitionen in Wohnraum verhelfen wollen,
- Förderung der Immobilienwirtschaft in Bezug auf Verkauf und Miete. (ARKEBE OQUBAY 2006).

---

<sup>61</sup> Unterhalb eines monatlichen Bruttoeinkommens von 300 Birr

Mit diesem *low-cost Housing* Paket hat sich die Stadtregierung ein Projekt des Massenwohnungsbaus auf die Agenda gesetzt, welches im Rahmen von *best practices* in Planung und Umsetzung ein kosteneffizientes städtisches Wohnkonzept darstellen soll (Addis Abeba City Government 2006). Die Berücksichtigung der *Poor* mit einem Einkommen von unter 300 Birr ist laut diesem Dokument ganz konkret vorgesehen. Der letzte Punkt deutet an, dass die Stadtregierung den Mietwohnungssektor nicht durch ein öffentliches Programm stärken will, sondern eher der Privatwirtschaft Anreize verspricht. Innerhalb der Experteninterviews konnte keine gegenteilige Sachlage festgestellt werden.

#### **4. Finanzierung des IHDP**

Die aktuell gesunkenen Einnahmen im städtischen Haushaltsbudgets und die bisher nicht erfolgte Analyse der realen Kosten des Condominium-Wohnungsbaus, veranlassten die Stadtregierung auf Empfehlung der WELTBANK (2005:13 f.) im vergangenen Jahr ihre alleinige Vorfinanzierung zu überdenken und Banken daran zu beteiligen. Faktisch kann die Strategie dieser Art der Finanzierung aus dem öffentlichen Haushalt als nicht nachhaltig bezeichnet werden, da Erschließungs- und Grundstückskosten sowie andere Kostenpunkte nicht im Kaufpreis enthalten sind. Die hierdurch erfolgte massive Subventionierung der Condominium-Wohnungen (verschiedene Experteninterviews) „trägt vielmehr dazu bei, dass der städtische Investitionshaushalt weniger armutsorientiert ausgerichtet ist.“ (MAI 2006:19) Auf diesen Aspekt wird noch näher einzugehen sein.

Eine Finanzierung des IHDP über öffentliche Anleihen versprach den benötigten Zeitgewinn, die Umsetzung des vor der Wahl 2005 in großen Werbekampagnen versprochenen und seit dem Jahr 2006 in Verzug geratenen Massenwohnungsbaus voranzutreiben. Im Dezember 2007 konnte die Stadtregierung Anleihen in Höhe von 1 Mrd. Birr<sup>62</sup> an die im Staatsbesitz befindliche Commercial Bank of Ethiopia verkaufen. Die dreijährige Laufzeit bei einem Zinssatz von 4 Prozent soll die Vorfinanzierung des Wohnungsbaus sichern helfen. Aktuell ist der städtische Haushalt mit 1 Mrd. Birr zusätzlich allein für das IHDP belastet (ADDIS FORTUNE 18.11.2007<sup>63</sup>).

---

<sup>62</sup> umgerechnet 68 Mio. € bei derzeitigem Kurs von 1:14,7

<sup>63</sup><http://www.addisfortune.com/Vol%208%20No%20394%20Archive/City%20to%20Issue%20First%20Bond%20to%20CBE.htm>

In den anderen Städten des Landes wird die Finanzierung des Condominium-Wohnungsbaus inzwischen über Banken umgesetzt (MAI 2006:19).

## **5. Die Praxis des IHDP im Diskurs**

Eine Verfolgung der lokalen Medienberichte seit Herbst 2007 ergibt, dass von der Presse der zeitlich verzögerte Prozess des Wohnungsbaus und dessen Hintergründe als bestimmendes Thema aufgegriffen werden. Im Wesentlichen wird über Ziele der Programmverantwortlichen des HDPO und deren mögliche Einhaltung hinsichtlich Fertigstellung und Übergabe von Wohnungen an die *Beneficiaries* berichtet. Die darüber hinaus im Forschungsaufenthalt festgestellten und für diese Arbeit relevanteren Themen des Diskurses sollen deshalb auf der Basis von offiziellen Dokumenten, Grauliteratur und v. a. Meinungen der Befragten betrachtet werden.

### **5.1 Die Zielgruppe als Thema des Diskurses**

Der im *Structure Plan* der Stadtregierung (Bestandteil des *Addis Ababa Revised Masterplan 2001 – 2010*) festgehaltene Schwerpunkt der Armutsreduzierung und der entsprechende Ansatz eines *economic empowerment of the poor* mittels Zugang zu Wohneigentum werden, wie bereits angemerkt, massiv subventioniert. Dies führt zur Einschränkung bei anderen wichtigen sozialen Ausgaben und städtischen Dienstleistungen, die der Mehrzahl der Einwohner Addis Abebas zugute kommen könnten (MAI 2006; YEWAINESHET MEAZAH HAREGEWOIN 2007).

Das ursprüngliche Ziel des Programms richtete sich auf das Angebot von Wohnungen vor allem für die Haushalte, die von Umsiedlungen betroffen waren sowie für Familien mit geringem bis mittlerem Einkommen (MAI 2006: 15; verschiedene Experteninterviews). Das IHDP-Assessment (2007:95) kritisiert innerhalb einer Reihe von „Constraints of the Program and its implication for Monitoring and Evaluation“ die Erreichung der untersten Einkommensschicht: „The existence of a large number of people in absolute poverty with no capacity or ability to benefit from the housing development program.“

An dieser Stelle muss auf eine Problematik des Diskurses hingewiesen werden, die es in jeder Bewertung von Aussagen zu berücksichtigen gilt. Die Kategorisierung der Einkommensgruppen scheint im äthiopischen Kontext auf

verschiedene und sich verändernde Art und Weise stattzufinden. Eine exakte Zuschreibung zur einer bestimmen Einkommensgruppe ist im Endeffekt nur in Relation zu einer anderen Gruppe möglich. Welche Regeln der Diskurs innerhalb seiner verschiedenen Themen hier vorgibt und ob diese von einzelnen Sprechern übernommen werden, soll hier nicht Gegenstand werden. Die Relevanz der Problematik zeigt der folgende Ausschnitt aus dem Interview mit DANIEL TADESSE, dem Direktor der HOUSING AGENCY:

“[Question: What income groups were the target groups?] Actually, it is [...] difficult, in our country to divide which income group is low income, which income group is high income or middle income. But actually, the programme intends to satisfy the need of low and middle income people. But you ask me, who is the middle income, I don't know. It's very difficult.“ (Interview am 13.12.2007)

Eine konkrete Einschätzung eines Experten, die in informellen Gesprächen durch weitere Personen in ähnlicher Weise zum Ausdruck gebracht wurde, bringt folgendes auf den Punkt: Zielgruppe des IHDP sei die *low-income group*, dies sei auch immer die politische Aussage gewesen. Um die Attraktivität des Programms von Beginn zu verstärken, sei gesagt worden: ‚Wir bauen Häuser, Condominium-Häuser, um sie der *low-income group* zur Verfügung zu stellen.‘ Von Beginn an sei dies aber nicht umgesetzt worden. Die Erklärung des Experten lautete:

„In einem Land, in dem die Mittelschicht überhaupt keine Wohnungen hat, ist es nicht realisierbar, dass man den Leuten, die keine Arbeit haben und maximal einen Dollar pro Tag verdienen, Wohnungen durch Kauf zur Verfügung stellt.“ (Experteninterview)

Wenn sowohl ehemalige und die derzeitigen Programmverantwortlichen auf äthiopischer und deutscher Seite dem Programm eine Verschiebung der Zielgruppe durch erschwerte Zugangsbedingungen für untere Einkommensgruppen bescheinigen (verschiedene Experteninterviews), müssen SOLOMON MULUGETAs Zweifel Berechtigung finden: “Then, the other thing is, what I'm unclear about, what needs research, is really: Who is taking advantage of these units, who has moved in, who is living in it..” (Interview am 18.12.2007) Bei der Suche nach einer Antwort auf die Fragen des Wissenschaftlers innerhalb des IHDP-*Assessment* fiel das Augenmerk auf die folgende Argumentation, die einen gewissen Pragmatismus erkennen lässt:

“The central asset of the IHDP condominium program is the creation of ownership, on affordable prices, to suit a growing lower middle class target group. This is regarded as an important factor to prevent such settlements from later decay through lack of responsibility and neglect.” (ADDIS ABABA CITY GOVERNMENT & HDPO 2007: 3)

Ohne Zweifel wirkt hier die Argumentation, die im Diskurs um Eigentum benutzt wird. Aus einer sehr kritischen Sicht könnte gefragt werden, inwiefern Wohneigentum als Lösung des Armut- und Wohnraumproblems von Regierungen und Projektverantwortlichen instrumentalisiert wird, um den Bürgern der Stadt, und damit den ärmeren Schichten, die Pflicht der Erhaltung des geschaffenen Wohnraums zu übertragen. Die Erhaltung der baulichen Substanz durch Wartung und Pflege, die im Diskurs als automatischer und gewissermaßen normativer Nebeneffekt der Option Wohneigentum erscheint, scheint in der Logik des Programms im Vordergrund zu stehen. Der erkennbare, wenn auch verständliche Pragmatismus scheint bei den Programmverantwortlichen und auch allgemein Akzeptanz (ABRAHAM TEKESTE & MAI 2006) zu bewirken – Akzeptanz, dass die Erreichung eines Großteils der ursprünglichen Zielgruppe innerhalb des IHDP in den Hintergrund gerückt ist. Die propagierten Ziele *distribution of wealth* und *empowerment of citizens through ownership* müssen in Bezug auf die Zielgruppe zurückgenommen werden.

## **5.2 Die *Affordability* der Condominium-Wohnungen im Diskurs**

Bereits in Kapitel C wurde in Ansätzen umrissen, wie sich der Diskurs im Kontext von Addis Abeba hinsichtlich des Themas Finanzierung von Wohnen, speziell der *Affordability*, zeigt. Im Folgenden geht es noch konkreter um das Diskursfragment der *Affordability* der durch das IHDP angebotenen Condominium-Wohnungen.

Interessant ist zunächst, dass die Projektverantwortlichen relativ offen mit der Problematik der Zielgruppenerreichung umzugehen scheinen. Die analysierten Programmdokumente enthalten eine Vielzahl von Hinweisen auf die Schwierigkeit, durch den *low-cost* Ansatz alleine die unteren Einkommensschichten erreichen zu können (ORAAMP November 2001, ADDIS ABABA CITY GOVERNMENT 2006). Diese Einsicht geht konform mit der Argumentation von UN-HABITAT (2005). Der *Financing Urban Shelter: Global Report on Human Settlements 2005* des Herausgebers sucht schließlich nach praktikablen Lösungen „between the two extreme outcomes of current shelter systems that are being witnessed today: affordable shelter that is inadequate, and adequate shelter that is unaffordable.“

(2005:xxiii) Entsprechend wird von den Projektverantwortlichen die Notwendigkeit der Unterstützung des *low-cost* Ansatzes durch verbesserte und erleichterte Kreditfinanzierung für die privaten Haushalte hervorgehoben (ARKEBE OQUBAY 2006; ERLBECK & TROSSE 2006, in: MWUD et al. 2006: 40).

Dass auch das *Management Manual* des IHDP (2006:12-18) die Thematik der *Affordability* für die untere Einkommensgruppe nicht außen vor lässt, mag dennoch nicht unbedingt erwartungsgemäß sein. Unter der Rubrik *Interviews with beneficiaries* äußern Wohnungserwerber in Gerji auf die Frage nach der *Affordability* für untere Einkommensgruppen ihre Zweifel: „Mostly it is serving the middle-income class“. Die Ergebnisse einer Haushaltsstrukturanalyse von FEIN, die im gleichen Dokument veröffentlicht werden, bestätigen die überwiegende Zugehörigkeit der Erwerber zur „middle-class, both lower and upper.“ (2006:120) Bereits in dieser frühen Phase gibt es Belege, dass selbst in Gerji eine nicht unerhebliche Zahl der „Eigentümer ihre Wohnung vermieten, oft weil sie nicht in der Lage sind, ihre Ratenzahlungen zu leisten.“ (MAI 2006: 20)

In der Bewertung des *low-cost Housing* Pilotprojektes Gerji gibt FEIN (2007:8) zu bedenken, dass in Gerji „die Condominium Häuser insgesamt nicht die unteren Einkommenschichten bedienen.“ Dies sei durch einen mindestens fünfmal so hohen Medianwert der Haushaltseinkommen in Vergleich zu anderen Gebieten belegt.

Zahlreiche, während der empirischen Phase dieser Arbeit geführten informellen Gespräche, und auch Äußerungen innerhalb der Experteninterviews deuten darauf hin, dass in Addis Abeba die Frage „Wer kann sich Condominium-Wohnungen leisten und für wen sind sie vorgesehen?“ inzwischen in das „Feld des Sagbaren“ (LANDWEHR 2001:7) gerückt ist. Die möglich gewordenen Aussagen „these Condos are very expensive“ und „it’s not for the poor“ scheinen unabhängig von der sozio-ökonomischen Situation und des beruflichen Hintergrundes des jeweiligen Sprechers eine Assoziation für Eigentumswohnungen darzustellen, die sich in Addis Abeba in allen Einkommenschichten durchgesetzt hat. Dementsprechend wird sie auch in der Öffentlichkeit geäußert. Dieser Eindruck aus den persönlichen Gesprächen wurde von den Gesprächspartnern implizit bestätigt.

Im Hinblick auf die zu Beginn des IHDP durchgeführte Medienkampagne<sup>64</sup>, die in kürzester Zeit erreichte Popularität von Condominium-Wohnungen und nicht

---

<sup>64</sup> “Before the 2005 national election, the EPRDF-led government promised over 400,000 residents registered in the raffle the chance to purchase the condos.”  
<http://www.addisfortune.com/CBE%20Begins%20Loan%20Approvals%20for%20Condo%20Lottery%20Winners>.



zuletzt auf die Anzahl von mehr als 542.000 Bewerbungen für die Condominium-Wohnungen wäre zu fragen, inwiefern sich der Diskurs verändert hat. Die Entstehung der Assoziation „very expensive“ und der entsprechenden Diskursformation über die Problematik der *Affordability* muss Ursachen haben. Schließlich bestimmte der *low-cost* Ansatz als Lösung des Wohnungsproblems laut Experten die wohnungspolitische Agenda vor den Wahlen im Jahr 2005. FOUCAULT weist darauf hin, veränderte Assoziationen in den Existenzbedingungen der Diskurse zu suchen (FOUCAULT [1969] zitiert in: JARA GARCIA 1975:20 f.). Die Politische Ökonomie der Wohnraumproblematik in Addis Abeba gibt hier genügend Antworten.

Wie bereits angedeutet, scheinen auch Expertenmeinungen, selbst von Personen, die in enger Berührung mit dem IHDP stehen, den Konsens des Diskurses zur Frage der *Affordability* mit zu tragen. Ein Grund hierfür mag sein, dass den Experten, gleich ob von Weltbank, GTZ oder NGOs, Wissenschaftlern der AAU oder Unternehmern die Überlebensproblematik eines Haushaltes, der in Addis Abeba der *low-income* Gruppe angehört (ganz abgesehen von den *Poor*) zumindest in der Theorie bewusst ist. Die Aussage „Wie kann man von 300<sup>65</sup> Birr im Monat leben?“ wurde in ähnlicher Weise mehrfach geäußert. Im Folgenden sollen einige kritische Bemerkungen von Experten dargestellt werden, die für das „Sagbare“ „it is not the poor“ stehen können.

Das Zwischenergebnis eines internen Berichts der WELTBANK (2007:xvi) stellt seine Kritik folgendermaßen in den Zusammenhang des Diskurses: „While the program which has been operational in Addis for over three years seems to have shown some success in achieving lower costs, affordability remains a key challenge.“ Eine ähnliche Bewertung des IHDP findet sich bereits in dem im Jahr 2006 veröffentlichten Bericht eines Mitarbeiters der GTZ:

„Das ursprüngliche Ziel des Vorhabens, insbesondere Haushalten mit niedrigen Einkommen und Familien, die aufgrund von Stadtentwicklungsmaßnahmen umsiedeln müssen, zu neuem Wohnraum zu verhelfen, ist nur sehr begrenzt erreicht worden. Die Kosten für den Erwerb der Wohnungen sind - auch bei Inanspruchnahme von Finanzierungshilfen der Stadt - für diese Zielgruppen nach wie vor deutlich zu hoch.“ (MAI 2006:19)

Im vergangenen Jahr präsentierte YEWOINESHET MEAZAH HAREGEWOIN (2007) anlässlich der *International Conference on Sustainable Urban Areas* in Rotterdam

---

htm

<sup>65</sup> Dies ist das Minimum an monatlichem Einkommen, das HDPO für die Zielgruppe der *low-income* Haushalte festgelegt hat. Dementsprechend wurden Haushalte, die von weniger als diesem Betrag leben müssen, von vornherein ausgeschlossen.

bestätigende Ergebnisse. Auch SOLOMON MULUGETA äußert seine Einschätzung ganz offen:

“[...] something like 30 percent of the people who live in the slums simply cannot afford anything, those who live in the dilapidated Kebele units. I have a big doubt if these people can access these condominium flats. I don't think, they... First and foremost, I don't think they are capable of meeting the down-payments, which is not too much, they just..., these are people who were not even able to pay their rent which is, which has not processed for the last 30 years, you know, they were not even [...]. So, I think we still need a different program for these people.” (Interview am 18.12.2007)

In Studien der AAU, die die Versorgung von Umsiedlern aus *Arada Subcity* mit den hier erbauten Condominium-Apartments sehr differenziert beurteilen, finden sich die Schlussfolgerungen:

„The project is started without any base line survey or knowledge about displaces' socio-economic background considering the provision of condominium housing as a panacea for all groups of displacees. [...] Based on the existing trend of the resettles' living situation, the negative impacts may be come severe and more severe as the previous money deposit of the resettles is running out (...). The 'oppressive' housing may give rise to oppressive re-displacement.” (NESRU SULTAN 2007:96)

Die oben angeführten Aussagen in Bezug auf das *Integrated Housing Development Program* können als Anzeichen für eine vergleichsweise offen ausgetragene Debatte innerhalb Addis Abebas gewertet werden. Diese Debatte scheint Ergebnis eines Diskurses zu sein, der sich aus den in Teil C dieser Arbeit beschriebenen Strukturen zusammensetzt. Die Maxime „Wohneigentum als Lösung der Wohnungsmisere in Äthiopien“, die das Konzept des IHDP, dessen Umsetzung und seine Finanzierung von Seiten der städtischen Behörden prägt, scheint – und das mag nur natürlich sein – auch das *Assessment* des Programms zu strukturieren. Die offene Kritik an der *Affordability* der Eigentumswohnungen kann als Voraussetzung für die Suche nach Alternativen interpretiert werden. Ein allmähliches Umdenken der städtischen Behörden hinsichtlich der Armutsorientierung des städtischen Haushalts deutet sich laut Expertenmeinungen an. Der Beginn einer realen Debatte über alternative Optionen für Wohneigentum innerhalb eines niedrigeren Standardlevels scheint angesichts politischer Blockaden dennoch sehr fragwürdig.

## **E Die Realität der Wohnungseigentümer**

### **1. Fragestellungen**

In Kapitel C wurde versucht darzulegen, wie Diskurse temporär das Denkbare und das Sagbare organisieren, indem sie die Möglichkeiten von Wirklichkeitskonstruktionen und die der Aussagen zum Thema Eigentum und dessen Finanzierung regeln (GLASZE 2007; KELLER 2006; LANDWEHR 2001). Daraufhin hat Kapitel D skizziert, wie sich eine solche diskursive Praxis in die Praxis auf der Ebene eines laufenden staatlichen Wohnungsbauprogramms überträgt. Im Folgenden wird gefragt, ob sich die Diskurse im Alltag der Bevölkerung von Addis Abeba materialisieren. Zunächst geht es hierbei um die Frage der im äthiopischen Kontext gesellschaftlichen Relevanz von Wohneigentum (nicht Besitz!) gegenüber Miete. Der Versuch einer Analyse der Bedeutungsassoziationen von städtischem Wohnungseigentum durch unterschiedliche Einkommensgruppen von Addis Abeba soll hier Hinweise geben. Gleichermaßen stehen die Relevanz der privaten Finanzierung der Eigentumswohnungen und deren entsprechende Bedeutungsassoziationen im Mittelpunkt der Untersuchung. Hier wurde vermutet, dass neben der diskursiven Wirkung von Entwicklung und Modernisierung auch die Bedeutungszuschreibung von Eigentum in enger Verbindung zu den Handlungen der Bewohner steht, die bereits ihre Wohnung finanzieren müssen. Dies zu diskutieren ist von Interesse vor dem Hintergrund der Frage, ob und wie sich Diskurse auch im Rückzahlungsverhalten materialisieren.

In anderen Worten: Welche Ansätze entsprechender Praktiken lassen sich nun bei den befragten Käufern von Eigentumswohnungen in Addis Abeba aufspüren? Welche Beziehung besteht zwischen dem Diskurs und der Wahrnehmung der *Beneficiaries*? Deutet etwas darauf hin, dass Diskurse Wirklichkeit erzeugen?

Nach einem Blick auf die Strukturen der befragten Haushalte sollen diese Fragestellungen anhand des empirischen Materials aus den Tiefeninterviews diskutiert werden.

## 2. Haushaltsstrukturen der untersuchten Gebiete

Auch wenn im Untersuchungsgebiet „Tourist Hotel Site“ sicher nicht von einer homogenen Gruppe gesprochen werden kann, gleichen sich hier sowohl der Hintergrund der Umsiedlung als auch die sozio-ökonomische Situation der Bewohner im Vergleich zum Untersuchungsgebiet Gerji.

Die in „Tourist Hotel Site“ befragten von Frauen geführten Haushalte, die insgesamt knapp 70 Prozent aller dort lebenden Haushalte ausmachen, hatten zuletzt im Durchschnitt dreißig Jahre lang eine Unterkunft von der *Kebele*<sup>66</sup> gemietet. Im Zuge der *Redevelopment*-Pläne der Stadtregierung erhielten alle befragten ehemaligen *Kebele*-Mieter den Zuschlag für eine Condominium-Wohnung, nachdem sie ihre bisherige Unterkunft wegen des geplanten Abrisses aufgeben mussten (NESRU SULTAN 2007; Experteninterview mit DANIEL TADESSE am 13.12.2007; Tiefeninterviews). Insofern war, dies wurde auch von allen Eigentümern bestätigt, der Erwerb jener Eigentumswohnung und die Umsiedlung in die Anlage „Tourist Hotel Site“ für 23 von 24 dort lebenden Familien<sup>67</sup> eine Option ohne Alternativen.

Die hier im August durchgeführte Basisstudie (FEIN 2007) ergab eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 3.9 Personen und einen durchschnittlichen Anteil von einem Drittel an Kindern jünger als 18 Jahre. Der Anteil am Haushaltseinkommen durch Beschäftigung lag im August 2007 bei 80 Prozent, dabei wurde ein monatliches durchschnittliches Einkommen von 656 Birr (Median 433 Birr) ermittelt.

Innerhalb der Tiefeninterviews in „Tourist Hotel Site“ äußerten die Familien explizit, manche auch implizit, dass sie der *low-income Group* angehören. Jede der befragten Frauen, die ihren Haushalt nach Ehescheidung oder Tod ihres Ehemannes alleine führen müssen, gab an, lediglich von ihrer eigenen geringen Pension und der finanziellen Unterstützung eines ihrer erwachsenen Kinder zu leben. Diese „Kinder“ zählten bis auf eine Ausnahme auch momentan noch zum Haushalt und hatten teilweise bereits ein eigenes Kind. Dennoch stellt diese Gruppe auch diejenige innerhalb der Bewohner von „Tourist Hotel Site“ dar, die ihre Wohnung untervermieten. Auf die Logik der Vermietung durch die Eigentümer wird später noch eingegangen.

---

<sup>66</sup> Die Mieten der so genannten *Kebele*-Häuser betragen noch heute im Durchschnitt nur 12 Birr monatlich, ohne die Beiträge für Wasser. (Interview mit DANIEL TADESSE am 13.12.2007)

<sup>67</sup> Eine Wohnung wird von ihrer Eigentümerin komplett vermietet. Der Mieter wurde im Rahmen des „gezielten“ theoretischen *Samplings* ebenfalls mit in die Studie aufgenommen.

Entsprechend der Untersuchungen von FEIN (2006) in Gerji kann die Mehrheit der dort lebenden Haushalte im äthiopischen Vergleich zur oberen und unteren Mittelschicht gerechnet werden. Daneben gibt es in Gerji wenige *low-income* Haushalte und auch einzelne Vertreter der höheren Einkommensschicht. Die Haushaltseinkommen sind mit einem Durchschnitt von monatlich 2668 Birr (Median 2000 Birr) relativ hoch. Innerhalb der Haushalte, die Wohnungseigentum erworben haben, liegen die Einkommen tendenziell niedriger als in Haushalten, die eine Wohneinheit gemietet haben. In den Eigentümer-Haushalten lebt zumindest eine Person, die in der öffentlichen Verwaltung oder in einem staatlichen Unternehmen angestellt ist. Die meisten Wohnungen werden von Familien, die oft noch ein Mitglied der erweiterten Familie beherbergen, bewohnt. FEIN identifiziert innerhalb der relativ heterogenen Haushaltszusammensetzung folgende Typen:

- „Male bachelors are predominantly renters with relatively high or even very high incomes; they value the modern way of life in apartment houses but state that they will move out when they are going to marry and have children.
- Single women usually own the apartment they are living in. Some of them, mostly in the 22 m<sup>2</sup> studios, belong to low-income groups and can hardly survive without the help of their family, especially if they are single mothers with children required to attend school. A few of them are thinking of moving to their family's house and renting out the apartment.
- But there are also single, divorced or widowed women, mostly in their forties, with either no or adult children and a job, who quite often own middle-sized apartments of 41 to 63 m<sup>2</sup>.
- Similarly, most of the single fathers own the apartment they are living in. All of them have either a female relative or a servant living with them.” (FEIN 2006:120)

Eine Erkenntnis aus der qualitativen Forschung innerhalb der Basisstudie von FEIN (2006:122) betrifft die sehr hohe Wertschätzung von Eigentum:

„Ownership is valued very high even if almost all apartments are not yet paid off. Accordingly, some owners see their former payments of rents as wasted money and prefer paying monthly instalments even if they are higher.”

Dieses Ergebnis war u. a. ein Ansatzpunkt für die Konzeption der offenen Fragen der Tiefeninterviews, deren Analyse und Interpretation in den folgenden Unterkapiteln erfolgen wird.

### 3. Relevanz von Wohneigentum

Der Versuch einer Analyse der Relevanz von Wohneigentum sollte den Interviewpartnern weitestgehende Möglichkeiten<sup>68</sup> geben, subjektive Bedeutungen zum Ausdruck zu bringen. Im Fragebogen wurde der Gegenstand der Relevanz deshalb aus verschiedenen Perspektiven ins Spiel gebracht.

Zunächst ist festzustellen, dass 19 von 20 der befragten Erwerber einer Eigentumswohnung ihre Kindheit in einer Unterkunft verbrachten, die auch Eigentum der Eltern war. Inwiefern dies noch die gegenwärtige Handlungslogik prägt, ist nicht zweifelsohne festzustellen. Eine Rolle spielen hier sicherlich auch generelle Perzeptionen der Kindheit und Erinnerungen an die konkreten Lebensbedingungen im elterlichen Haus, die jedoch aus Zeitgründen nicht Gegenstand der Interviews sein konnten.

Deshalb wurde versucht Anhaltspunkte darüber zu finden, ob der Wunsch, selbst Eigentümer einer Unterkunft zu sein, durch Kindheit und nahe stehende Personen geprägt oder beeinflusst wurde. Zunächst ging es um die Frage der ursprünglichen persönlichen (Traum-)Vorstellung über eine Wohnung, bevor der Eigentumswohnungsbau in Äthiopien überhaupt begann und den Diskurs dominierte. Die Darstellung<sup>69</sup> der in Kategorien zusammengefassten Antworten auf diese offene Frage und die Anzahl der Äußerungen zeigt doch sehr unterschiedliche Ansprüche:

What kind of future dwelling had you wished for before you moved here? Why? Tourist Hotel Gerji Site

Big house like a villa	1	2
Own house, whatever the	-	4

<sup>68</sup> Im Verhältnis zum Zeitaufwand, der bei durchschnittlich 90 min pro Tiefeninterview lag.

<sup>69</sup> Die hier gewählte Form der Tabelle soll nicht den Eindruck einer quantitativen Datenerhebung erwecken. Ziel der Kategorisierung sind nicht Häufigkeitsaussagen, sondern die Frage nach dem Spektrum verschiedener Aussagen. Natürlich sind sich wiederholende Aussagen für eine Analyse gleicher Bedeutungszuschreibungen von Interesse.

size is		
House with own compound	2	2
House with kitchen and toilet	4	-
House in the outskirts of Addis Ababa	1	1
Haven't thought upon my own house	2	1

Tab. 1: Wünsche für künftiges Wohnen der Befragten (Eigene Erhebungen)

Die Nachfrage beim Übersetzer bestätigte, dass übersetzte Begriff *house* ein Haus als eigene Unterkunft meinte. Den Ergebnissen nach scheint die generelle Vorstellung oder zumindest der Wunsch, einmal Hauseigentümer zu sein, innerhalb der unteren und mittleren Einkommensgruppen gegeben. Die in Äthiopien vorhandene, nachweislich hohe Relevanz von Eigentum für alle Einkommensgruppen wurde auch von allen befragten Experten bestätigt, für die folgende Beispiele stehen:

- „Der Eigentumsgedanke wird aus den Dörfern [Äthiopiens] mitgebracht und deshalb gilt es auch in Addis Abeba, alte Traditionen fortzusetzen. Schließlich existieren in Äthiopien 85 verschiedene Gewohnheitsrechte.“  
(Prof. Dr. iur. Dr. h.c. HEINRICH SCHOLLER, Interview am 26.11.2007)
- “As regards the meaning of ownership there is not much difference within the different income groups.” (TILAHUN TESHOME, Interview am 10.12.2007)
- “Many people, I tell you want to be owners. Everybody wants that. Even a beggar, they know that it is an easy way to make money.” (SOLOMON MULUGETA, Interview am 18.12.2007)
- “It’s yours! It’s there for ever. You can rent it. The Ethiopian mentality, if it is possible, you have to have something and leave it for your child. It’s also a

security. Property is a security for your children and their children and so on and so forth. Even in an old age, when you can afford, you have to. Therefore, owning a house - everybody wants to own a house, everybody.. I am sure.” (ESAYAS ABEBE, Interview am 20.12.2007)

Den spontanen Antworten der Tiefeninterviews zufolge wurde die Idee und Wunschvorstellung sowie das darauf gründende Bedürfnis nach einem eigenen Haus, wenn nicht durch den Befragten selbst, dann durch den engsten Familien- bzw. Freundeskreis inspiriert. In den meisten Fällen war es der elterliche Einfluss, der die entsprechende Motivation und Bereitschaft bewirkte, auf Eigentum hinzuarbeiten. Dennoch gaben 40 Prozent der interviewten Personen an, dass sie von niemandem Anderen zu einer solchen Idee inspiriert wurden. Diese Mosaikteile dürften bereits deutliche Hinweise sein auf die in Kapiteln C 2 und 3 skizzierte, scheinbar verinnerlichte Norm und gesellschaftliche Konvention, jeder müsse Eigentümer seiner Wohnung sein.

Zwei ältere Frauen mit sehr geringen bzw. ohne eigenes Einkommen, die deshalb dem vorhandenen Wunschtraum keine Chance auf Erfüllung gegeben hatten, wurden von ihren Kindern und Freunden zur konkreten Bewerbung um eine Condominium-Wohnung überredet: „Friends gave me moral support and said: Please try!“ Erstere hatte auch erst nach Mitteilung ihres Losglücks für ein Studio erfahren, dass ihr 14jähriger Sohn zwei Registrierungen für eine Wohnung vorgenommen hatte. Ihr glücklicher Kommentar: „It was sent from God!“

Im Widerspruch hierzu steht die Äußerung “I did never think to have any kind of own house, because the Kebele House was secure. I did not feel any wish to have an own house or more security.” (HH 8)<sup>70</sup>

Eine wiederum offene Frage konzentrierte sich auf die Erinnerung, wann und wie es zur Idee bzw. zum Wunsch nach einem eigenen Haus kam. Entgegen aller Vermutungen wurde hier von der überwiegenden Mehrheit der Familien sehr spontan ein bereits länger in der Vergangenheit liegender Zeitpunkt, bspw. ein konkretes Jahr in Verbindung mit einem konkreten Ereignis genannt. Der Beginn einer beruflichen Beschäftigung, die Gründung einer Familie durch Heirat und Konflikte innerhalb des vormals privaten Mietverhältnisses waren hier die häufigsten Beweggründe. Auffällig ist, dass mit der Geburt des ersten Kindes eine Lebensphase zu beginnen scheint, in

---

<sup>70</sup> Die befragten Haushalte (HH) wurden in der Reihenfolge der Befragung nach nummeriert.



der die bisher akzeptierten Wohnbedingungen, wie Enge und miserable Hygiene, Nachbarschaftskonflikte oder Kontrolle durch den Vermieter als nicht mehr erträglich empfunden werden. Aus den konkreten Antworten und besonders den erinnerten Zeitpunkten zwischen 40 und 5 Jahren kann rekonstruiert werden, dass die kulturelle Norm, spätestens in der reiferen Lebensphase den Status des Eigentümers anzunehmen, nicht hinterfragt wird. Hierfür sprechen die Spontanität und Klarheit in den Reaktionen sowie fehlende Hinweise auf irgendwelche größeren Überlegungen oder Zweifel.

Auf die Frage angesprochen – jeder zeigte sich zu einem Lächeln ermuntert – gaben fast alle Personen an, den Wunsch nach einer eigener Unterkunft in ihre Gebete aufgenommen zu haben. Die Hälfte von ihnen betonte, dass sie dies zu jeder Gelegenheit getan hätten. Dabei wurde auch zugegeben: „Yes, even if I don't have the capacity [to afford it]“ (HH 8). Eine abweichende Meinung lautete: „I'm working hard! God is saying, keep on working, do not sit down and pray!“ (HH 16).

### **3.1 Assoziationen mit Wohnungseigentum**

Auch wenn die bisherigen Ausführungen bereits eine Vielzahl von Deutungszuschreibungen vorweg genommen haben, soll an dieser Stelle noch einmal konkret gefragt werden, welche Assoziationen konstruiert werden und wie sich dies anhand der Ergebnisse evtl. erklären lassen.

Eine erste sehr wichtige Bedeutung von Eigentum scheint in der Autonomie zu liegen, die sich die Bewohner von ihrer Unterkunft versprechen. Zu diesem Ergebnis kommt FEIN (2006:122) in ihrer Haushaltsstudie zur Bewertung des IHDP Pilotprojektes Gerji. Die Relevanz von Unabhängigkeit steht in engem Zusammenhang mit dem jeweiligen Erfahrungshorizont des Befragten (FEIN 2006), was die folgenden Aussagebeispiele aus den Tiefeninterviews in Gerji im Rahmen der vorliegenden Arbeit belegen:

- „I feel happy. I don't feel any external thing. Any renters can not affect mine. I can change everything, nothing is forbidden.“ (HH 12),
- „I'm happy. An own home means freedom, when child was doing something wrong [...] Children grow up with freedom.“ (HH 13),
- “Freedom for doing anything I want.“ (HH 19),

- “I feel more freedom to sell the house or to take mortgage from banks.” (HH 11).

Die Assoziationen von Wohneigentum mit einer Freiheit von äußeren Belastungen und Einschränkungen auf der einen Seite sowie Sicherheiten für Bankkredite auf der anderen Seite werden während der noch laufenden Rückzahlung der Schulden von einer Mehrzahl der *low-income* Bewohner nicht zum Triumph umgewertet, sondern scheinbar aufgrund der inneren psychischen Belastung sehr nüchtern abgelehnt oder relativiert:

- “I’m not in a position to be happy. [...] When you have an own home, and when you have finished the payment, then only you can feel as a free person.” (HH 8),
- “I’m not exactly to say I’m an owner, but when I finished my payment I feel very much happy to be an owner. [...] The land title would give me the right to rent it out, to sell or do whatever I want with the house.” (HH 9)
- “Happy, but still some fear in my mind: How can I be an owner until paid completely? Then, I will feel some kind of freedom and no external pressures after paying.” (HH 10).

Die hier angeführten Beispiele zeugen jedoch von der Wahrnehmung einer nicht aussichtslosen Situation, da die zeitliche Begrenztheit zumindest auch als solche gesehen wird. Vorfreude und Hoffnung auf eine Zukunft in Unabhängigkeit sind vorhanden, auch wenn hier die Freiheit von den aktuell bestehenden Zahlungsverpflichtungen scheinbar eine größere Rolle für die Definition dieser Ideale spielen mag. Ein wörtlich übersetzter Erzählausschnitt verdeutlicht den Zusammenhang zwischen der innerhalb einer Familie (HH 3) momentan gefühlten Situation und der vorgestellten Zukunft:

“Solange wir die Besitzurkunde nicht in den Händen halten, ist die Freude nicht vollkommen. Wir fühlen uns jetzt einfach als Mieter hier [...] es ist, wie wenn man zur Miete wohnt. “. Die Mutter erzählt weiter:

„Wenn man in Freiheit lebt, ich meine in Schuldenfreiheit, dann kann man auch ohne Last Essen kaufen. Lieber Hunger und Durst ohne Schuld als Luxus mit Schuld! [...] Wenn ich an das Geld für die Rückzahlung denke, habe ich schlaflose Nächte. Jetzt

reicht das Geld nur für alltägliche Dinge. Wir wären nicht auf die Idee gekommen, mit unserem Geld ein Haus zu bauen! Jetzt habe ich schlaflose Nächte.“ Dennoch beurteilen Mutter und ihre beiden erwachsenen Töchter (ohne Ausbildung) diese Situation vor dem langfristigen Hintergrund besser:

„Wenn Du 20 Jahre sparen würdest, würdest Du es auch nicht schaffen, ein eigenes Haus zu bauen!“ und schlussfolgern: „Lieber jetzt die Zähne zusammenbeißen, und durch. [...] Es ist es wert.“

Die psychische Belastung, die Kreditschulden bei der älteren Generation hervorzurufen scheint, verdeutlicht sich in den Aussagen: „Wenn die Zeit von 20 auf 10 Jahre verkürzt worden wäre, egal – Schuld bleibt Schuld!“ (HH 4). Die Befragte betonte die Schwierigkeit der älteren Generation, Schulden aufzunehmen, da die Möglichkeit, sie je voll zurückzahlen zu können, gering eingeschätzt wird und die Kinder die Schuld erben könnten. Vielmehr sei es der Anspruch eines Jeden, seinen Kindern etwas zu hinterlassen, auf das man stolz sein könne. Diesen innerhalb der äthiopischen Gesellschaft sehr wesentlichen Aspekt der sozialen Beziehungen fasst die Aussage „inheritance is an important objective.“ (TILAHUN TESHOME, Interview am 10.12.2007) zusammen. Auch in den Experteninterviews und informellen Gesprächen wurde auf die in allen Einkommensgruppen bestehende Norm verwiesen, den Kindern ein gutes Erbe in Form von *assets*, also Vermögen mitzugeben. Insofern dürfte auch hier die nahezu weltweit verbreitete Assoziation von Eigentum mit Familienerbe als diskursive Struktur gesellschaftlicher Ordnung die Konstruktion von Wirklichkeit beeinflussen. Für diesen Schluss spricht bspw. die Aussage eines Eigentümers aus Gerji, der noch immer von einem frei stehenden Haus träumt, welches er vorziehen würde, zu mieten: „ If I don't have a kid I would not need to own it (the house).“(HH 16).

Inwiefern die Vererbung des Wohneigentums eine strukturierende Schlüsselfunktion im Rahmen familiärer Reproduktionsstrategien einnimmt und zunehmend untere Einkommenschichten erfasst, hat BOURDIEU in seinen Studien während der 1980er Jahre in Frankreich dargelegt. Dabei ist nicht nur die wichtige materielle Rolle von „Heim und Herd“ der Familie zu betonen, sondern gleichermaßen deren „symbolische Funktion als Rahmen des ‚Familienlebens‘“ (BOURDIEU 2002:15). Bereits im vorangegangenen Kapitel wurde deutlich, dass mit der Gründung einer Familie der Zeitpunkt für den beginnenden Wunsch nach den eigenen vier Wänden gekommen war. An eine Erreichung des Status, den „Heim und

Herd“ symbolisieren, denkt v. a. zuerst derjenige, bei dem sich die finanziellen Kapazitäten oder die Reife des Lebensalters einstellen. Dass in Addis Abeba bspw. der Kauf eines eigenen Autos weit hinter dem Erwerb von Wohneigentum zu stehen scheint, bestätigten die Tiefeninterviews, aber auch informelle Gespräche.

Ein wichtiger Aspekt zur Erklärung der hohen Wertschätzung eines Eigenheimes könnte die nicht sehr ausgeprägte Mobilität der Äthiopier, speziell der urbanen Bevölkerung betreffen. Die lange Dauer, die die meisten Befragten in ihrer ehemaligen Wohnung gelebt hatten, widerspricht der folgenden Einschätzung nicht:

“We are stick to where we were, that’s the..., yah, yah. That’s also a problem. This labour problem nowadays is a very big issue in Addis, even, daily labourers. Because people are not accustomed to move from here to there. For example, if you go to Bole [Sub-City], there are so many job opportunities. But here in *Arada* [Sub-City], there is no job. But there are, you could see so many youngsters, but they don’t think to go to where the job is. That’s our culture.” (DANIEL TADESSE, 13.12.2007)

Im Kontext anderer Länder, bspw. der Republik Südafrika oder Kenia wird gefragt, warum Land-Stadt Migranten, die sich schon länger in der Metropole niedergelassen haben, nicht oder kaum in ihre Unterkunft in der Stadt investieren. Der dort vorliegende sozio-ökonomische Kontext bewirkt eine Mobilität von einzelnen Haushaltsmitgliedern zur Diversifizierung von Haushaltseinkommen, die eine dauerhafte Identifikation mit einem Leben in der Stadt, ein „*here to stay*“ verhindern (LOHNERT 2002; ANDREASEN 1990<sup>71</sup>). Innerhalb Äthiopiens hat BAKER (1992) eine lediglich temporäre Mobilität von Jugendlichen aus der im ländlichen Raum lebenden Verwandtschaft festgestellt. Diese Jugendlichen werden zeitweise im Haushalt der in Addis Abeba lebenden Familie für ein sehr geringes Einkommen beschäftigt und dort untergebracht. Die Studien von FEIN (2006) in verschiedenen Untersuchungsgebieten deuten darauf hin, dass nach einer Land-Stadt-Migration nach Addis Abeba der Rückkehrwunsch in die Herkunftsregion nicht stark ausgeprägt zu sein scheint. DANIEL TADESSE erläutert die Logik der Immobilität:

“But here in Ethiopia, the movement is very limited. [...] And this is the attitude of many people. And, now, even I, if I have, if I got a chance to a better salary or other thing, I don’t want to move from Addis. [...]Yah, we are not mobile. Our culture is not that... In the past, I think there was a little mobility. But nowadays, we are a federal state, and each federal state has its own working language and, there are different ethnic groups. And for me, going out to

---

<sup>71</sup> Andreasen, J. (1990): Urban-Rural Linkages and their Impact on Urban Housing in Kenya, in: Baker, J. (Ed.) (1990): Small Town Africa – Studies in Rural-Urban Interaction, The Scandinavian Institute of African Studies, Uppsala, 161-171.

other ethnic group, that is also a restriction. And there are so many factors that [...] our movement. But on top of that, our culture is not also, it does not allow to move.”

Insofern mag das Angebot einer Eigentumswohnung den Präferenzen der Stadtbürger hinsichtlich einer festen Bleibe entgegenkommen. Ob alle 417.737 Bewerber wirklich ein solches *Condo* bewohnen möchten, erscheint zweifelhaft. Eine Wertschätzung sowohl der festen Bleibe als auch der damit verbundenen Sicherheit zeigt sich noch einmal auf die offene Frage nach der Bedeutung von Eigentum:

„Happy. I feel settled. To own something is very important [...] In case of a big problem, I can use this house and rent it. It is a security.“ (HH 20)

### **3.2 Andere Personen im Kontext der Handlungslogiken**

Natürlich ist es – wie in Kapitel C erfolgt – sehr einfach zu sagen, Hauseigentum sei generell als Norm etabliert. Auch die darauf aufbauende Annahme, Normativität sei die Ursache dafür, dass sich die übernommenen Konstruktionen im Zusammenhang mit Eigentum zu für den Alltag relevanten Wünschen und entsprechend zu im Alltag gelebten Praktiken entwickeln, muss kritisch reflektiert werden.

Deshalb wurde versucht, die Perspektive auf den direkten Kontext der befragten Wohnungseigentümer, d. h. auf ihnen nahe stehende Personen zu erweitern. Um analysieren zu können, ob Wertvorstellungen und Ideen über entsprechende Praktiken geteilt werden, wurde zunächst ganz offen gefragt, welche Sichtweisen in Bezug auf die Möglichkeit des Befragten, Eigentum zu erwerben, dessen Eltern, der Bruder, Freunde oder der Seelsorger einnehmen bzw. nach Einschätzung der Befragten eingenommen hätten. Die meisten Befragten nutzen diese Chance zum offenen Erzählen sehr ausführlich.

Generell scheint es eine überwiegend positive Resonanz auf das Losglück der Befragten von Seiten der nahe stehenden Personen zu geben. Auffällig ist jedoch, dass innerhalb der *low-income* Haushalte die Freude der Eltern deutlich von der Sorge über die finanziellen Konsequenzen getrübt ist bzw. wäre. Bei nahezu einem Viertel aller Haushalte wurde betont, dass die Eltern über die hohen monatlichen Ausgaben für Wohnen in gleich großer Art besorgt wären, wie man selbst. Dies ist wichtig vor dem Hintergrund, dass alle Eltern der Befragten selbst Eigentümer ihrer Wohnungen waren, nur vermutlich mit völlig anderen Konsequenzen, d. h. ohne Kreditschulden. Eine ökonomischer Logik folgenden Sichtweise der Eltern im

Hinblick auf finanzielle Chancen wurde nur in einem Fall angemerkt. Dennoch scheinen auch bei der Hälfte der Befragten innerhalb der *low-income* Haushalte die nächsten Verwandten, und hier besonders auf Nachfrage, der Bruder „happy“ bzw. „very happy“ über die Erwerbs-Chance zu sein. Die Meinung: „My mother would have given some kind of appreciation to me“ erscheint interessant und deutet eine wesentliche Bedeutungszuschreibung von Wohneigentum an. Die hier ausgedrückte Wertschätzung des Erreichten mag auf eine besondere Symbolik von Eigentum verweisen, die im äthiopischen gesellschaftlichen Kontext wirkt. Ein anderes Beispiel drückt den Wert von Eigentum als Symbolik des Erreichten ähnlich aus: „My father would consider me as a very rich person because I’m living in a good condition.“ Die Zuschreibung des besseren Lebensstandards scheint hier klar gegeben.

Die Sichtweise des Seelsorgers wurde überwiegend ähnlich der der besorgten Eltern beschrieben. Hier scheint die Anerkennung über die verbesserten Wohnbedingungen und die Sorge über die Verschlechterung der finanziellen Situation zu dominieren. Über einige Seelsorger wurde berichtet, sie hätten die „repayment problems“ der von ihnen betreuten *Beneficiaries* in ihre Gebete aufgenommen. Auffällig kann gewertet werden – und dies herauszufinden war Intention der Frage – dass der jeweilige Seelsorger, sofern vorhanden, über diese private Angelegenheit gut informiert zu sein scheint. Probleme bei der Erreichung eines normativen Status scheinen demnach gegenüber nahe stehenden Personen, vielleicht auch aus einer gewissen Hoffnung heraus, offen kommuniziert zu werden.

Die Reaktionen von Freunden der Befragten hinsichtlich des Losglücks werden von der überwiegenden Mehrheit als eine freudige Teilnahme an dieser „good chance“ dargestellt. So äußerten Freunde bspw. gegenüber den *Beneficiaries*: „God loves you!“ oder „You are one of the luckiest persons of Ethiopia!“ Dennoch sieht wieder besonders im Untersuchungsgebiet „Tourist Hotel Site“ auch diese wichtige Personengruppe im engsten Umfeld der Befragten nach deren Einschätzung die Situation sehr gespalten und erkundigten sich, wie die schwierige finanzielle Belastung erträglich sei. Ohne finanzielle Unterstützung durch Freunde konnte kaum einer der *low-income* Haushalte die für die Zuteilung erforderliche Anzahlung<sup>72</sup> leisten. Bei den Freunden der in Gerji befragten Familien der Mittelklasse überwog generell die Freude, obwohl auch bei zwei Einschätzungen die Rede von Neid war.

---

<sup>72</sup> Das so genannte *down payment* beträgt bei Studios 7,5 Prozent, bei one-bedroom 10 Prozent, two-bedroom 20 Prozent und three-bedroom 30 Prozent der Gesamtkosten.

Diese Ergebnisse lassen erkennen, dass die engsten Familienmitglieder und Personen im engeren sozialen Umfeld der Erwerber einer Eigentumswohnung sich der Einmaligkeit dieser Gelegenheit bewusst zu sein scheinen. Entsprechend teilt die Mehrheit die Freude am Losglück der *Beneficiaries* und an deren verbesserter Wohnsituation. Gleichwohl deutet die den Eigentümern entgegengebrachte Sorge über die Realisierbarkeit der Kapitalanzahlung und die hinzu kommenden Rückzahlungsraten an, dass Wohnungseigentum und dessen problematische Finanzierung innerhalb der äthiopischen Gesellschaft äußerst relevant sind.

Insofern könnte argumentiert werden, dass die Perzeptionen und Denkweisen der Personen im sozialen Milieu und innerhalb der engeren Verwandtschaft der Befragten deren eigene Einschätzung der Situation bestätigen. Gleichzeitig scheinen die generell in Freude und Besorgnis gespaltenen Reaktionen auch ein Hinweis auf etwas anderes zu sein: auf eine Situation, in der es keinen Sinn macht, Alternativen zu reflektieren. Für die überwiegende Mehrheit der *Beneficiaries* bietet die Zuteilung der Erwerbsmöglichkeit einer Eigentumswohnung wegen notwendiger Umsiedlung aus einem *Kebele*-Haus bzw. die Zuteilung durch reines Losglück wegen dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum kaum eine andere Wahl, als diese einmalige Chance auf eine bessere und dazu eigene Unterkunft zu nutzen. Einer älteren Frau, die sich nach dem Tod ihrer Tochter nun alleine um den Fünf-Personen Haushalt und die Enkelin kümmert, bleiben trotz Untervermietung ihrer Küche momentan 40 Birr<sup>73</sup> monatlich zum Leben übrig. Sie fasst ihre Situation in die Frage: "I earn very low income and I wonder why did they give me this Condo (one-bedroom apartment)?" (HH 8)

Auch diese Ergebnisse der Tiefeninterviews können als Beleg gewertet werden, dass die Chance zum Erwerb von Eigentum nicht aus finanziellen Überlegungen und auch nicht aus Überlegungen über existenzielle Risiken ausgeschlagen wird und werden kann. Eine erneute Chance auf eine Condominium-Wohnung, dessen ist sich jeder bewusst, bietet sich „never in this life time“.

Die Bedeutungszuschreibung der „Chance“ in Bezug auf Eigentumserwerb ist äußerst auffällig. Die Häufigkeit, mit der diese Assoziation sowohl von den *Beneficiaries* selbst und darüber hinaus von den ihnen nahe stehenden Personen verwendet wird, deutet darauf hin, dass zumindest Wertvorstellungen und Ängste geteilt werden. Eindeutige Hinweise auf eine auf Eigentum gerichtete Normativität,

---

<sup>73</sup> Im Dezember 2007 entsprach dies weniger als € 4.

die die Konstruktionen der Wirklichkeit und darauf bezogene, also wiederum konstruierte Wünsche determiniert, konnten selbst über die Ergebnisse der offenen Fragen nicht oder kaum identifiziert werden. Es erscheint tatsächlich sehr ungewiss, ob Verhaltensmuster, die aus einer gesellschaftlichen Normativität heraus entstehen, über die Form des Interviews erkannt sowie über dessen Ergebnisse dekonstruiert werden können. Normativität dürfte sich zudem eher im Nicht-Offensichtlichen ausdrücken.

An diesem Punkt ergibt sich die Frage, ob die in der Praxis gewissermaßen alternativlose Situation, in anderen Worten, das Losglück als „Zwang“ zum Eigentum die Handlungsdisposition und materiellen Praktiken bestimmt oder die Disposition erst dieses Losglück als alternativlos konstruiert. Vielleicht lassen sich aus der tatsächlichen Reflektion der Befragten über Alternativen zum Wohneigentum Anhaltspunkte finden, um dieses Gedankenexperiment auf der Basis von Ergebnissen weiterzudenken.

### **3.3 Alternativen zu Eigentum**

Um die Perspektive auf die persönliche Bedeutung von Eigentum für die einzelnen Befragten zu erweitern, wurde versucht, die bisherigen Ergebnisse aus einem anderen Blickwinkel zu beleuchten. Mit der Frage: „Would you prefer to be a tenant of this condominium-unit, if the rent would be much less than your monthly repayment?“ sollte zum Einen geprüft werden, wie stark trotz finanziell günstigerer Alternativen Motivation und der Wille dennoch für Eigentumserwerb sprechen. Gleichzeitig war Ziel dieser Frage, ganz konkret die Mietoption in den Fokus der Überlegungen zu bringen und nach Anhaltspunkten über vorherrschende Meinungen zu suchen.

Unabhängig vom Untersuchungsgebiet war die überwiegende Mehrzahl der Befragten der Meinung, dass die im Interview konkret angesprochene Möglichkeit einer weitaus günstigeren Mietzahlung für eine Condominium-Wohnung nicht in Frage käme. Hier scheint besonders auffällig, dass ehemalige Mieter der *Kebele*-Häuser die auf kürzere Sicht günstigere Option der Miete nicht bevorzugen: „I prefer more payment with ownership than to be a tenant.“ (HH 6). Andere Beispiele für offensichtlich bedingungslose Einstellungen sind: „I don't want to rent. Whatever the hardship is, I wanted to be an owner of this house.“ (HH 1) bzw. „I want to be an



owner, whatever the payment is.“ (HH 9,10). Lediglich eine gegenteilige Meinung einer ehemaligen *Kebele*-Mieterin brachte die eigene Zahlungsfähigkeit in den Zusammenhang dieser gestellten Frage: „I have nothing in life, whatever housing condition, if renting or ownership, even if ownership is a good thing, how can I think of an own house?“ (HH 8).

Es ist durchaus nachvollziehbar, wenn das Angebot von erneut preisgünstigen Mietoptionen zumindest in der spontanen Reaktion abgelehnt wird. Dies vor allem vor dem Hintergrund der gewohnten und bezahlbaren, aber in den meisten Fällen unzumutbar gewordenen Wohnbedingungen in *Kebele*-Häusern, die von mangelndem Platz, der nicht vorhandenen Küche und Toilette und dementsprechend miserabler Hygiene geprägt waren. Die Beschreibungen der ehemaligen Wohnbedingungen scheinen sich an den neuen und besseren Condominium-Standards zu orientieren und ähneln sich bei nahezu allen *Kebele*-Mieterinnen. Es ist zu vermuten, dass der Diskurs auch hier die Möglichkeiten des Denk- und Sagbaren verändert hat, insbesondere seitdem die so genannten Condos als Ersatz für die von Verfall und/oder Abriss betroffenen *Kebele*-Unterkünfte propagiert werden. Sicherlich ist die Frage interessant und auch einigen Experten zufolge praxisrelevant, wie die Option der (bezahlbaren!) Miete einer Condominium-Wohnung in der Praxis angenommen werden würde, wäre sie Teil des IHDP. Alleine das Angebot einer solchen Wahlmöglichkeit im Sinne TURNERS (1976) zwischen Eigentum und Miete würde einkommensschwachen Haushalten bzw. solchen, die die Vorteile eines sicheren Mietverhältnisses nutzen wollen, diesen zugemuteten „Zwang“ zum Eigentum nehmen (SOLOMON MULUGETA 1999:92).

Dass die Mietoption durchaus auf Interesse stoßen kann, zeigte sich im Untersuchungsgebiet Gerji. Dies muss allerdings im Kontext der dort bereits üblichen Komplettvermietungen durch die Eigentümer bei Mietpreisen von teilweise mehr als 1.500 Birr gesehen werden. In Gerji wurden folgende Zustimmungen „Yes, for 200 – 300 Birr.“ (HH 11) und „Yes, for a reasonable price, 45 Birr maybe. If I don't have a kid I would not need to own it (the house).“ (HH 16) zur Mietoption geäußert. Letzterer Bewohner fügte zu dieser Idee hinzu: „That renting could be promoted as a kind of stabilization of demand and supply. The government can get into business to reduce private rent prices by demonstrating reasonable prices. “

Die in einigen Fällen auch positive Erfahrung mit einem privaten Mietverhältnis war bei keinem der Befragten in „Tourist Hotel Site“ gegeben. Auch aus dieser

Konstellation heraus kann es nicht erstaunlich sein, dass nur in Gerji interviewte Personen sich vorstellen (wollen), eine Condominium-Wohnung zu mieten.

Die Frage nach einer tatsächlich erfolgten Suche einer anderen Wohnung brachte zahlreiche und deutliche Hinweise auf die fehlenden Alternativen für die umgesiedelten Haushalte, auch für diejenigen, die die Mietoption reflektierten: "We thought about renting, but as there was no other opportunity, so we did not try." (HH 5). Antworten aus Gerji scheinen eine Akzeptanz dieser relativen Alternativlosigkeit anzudeuten: „Actually we wished, but could not find the same house with the same costs.“ (HH 13). Inwiefern sich die Befragten eingehend mit der Möglichkeit eines Mietverhältnisses auseinandergesetzt haben, muss offen bleiben.

Die weitere Diskussion richtet sich auf die Eigentumsfinanzierung in der Praxis und damit den Weg zu einem Ziel (Eigentum) mit besonderer Symbolik, das einerseits nahezu jeder als erstrebens- und begehrenswert einschätzt und dem die *Beneficiaries* des IHDP aus Mangel an Wahlmöglichkeiten unterworfen sind. Welche Assoziationen und welches dahinter liegende subjektive Problemempfinden der Bewohner zeichnen sich für einzelne Aspekte der Finanzierung innerhalb der niedrigen und mittleren Einkommensgruppen von Addis Abeba ab?

#### **4. Perzeptionen der Haushalte hinsichtlich der Finanzierung**

Das alltägliche wirtschaftliche Handeln in der Praxis und die Beziehung zwischen diesen Praktiken und dem Eigentumsdiskurs soll im Folgenden anhand relevanter Gesichtspunkte thematisiert werden.

##### **4.1 Einschätzung der Verantwortlichkeiten für Wohnungsfinanzierung**

Die persönlichen Sichtweisen der befragten Familien und auch deren Übereinstimmung, von wem sie eine Finanzierungsunterstützung erwarten würden, lassen erstaunen. Hier zeigte sich eine Ausnahme innerhalb der generellen Ansicht, die Finanzierung der Condominium-Wohnung sei „our own responsibility“. Auffallend erschien die Spontaneität derjenigen (über die Hälfte der Befragten), die genau dies gesagt hatten. Innerhalb dieser Gruppe schien die Höhe des Einkommens offensichtlich keine Rolle zu spielen. Die andere Hälfte kam übereinstimmend, jedoch nicht derart spontan, sondern nach kurzer Zeit der Überlegung zu der Äußerung, dass es „no other way“ gäbe. Diese doch sehr ähnlichen Ausprägungen des Standpunktes, die Verantwortung für die Wohnungsfinanzierung könne niemandem

anderen übertragen werden, wäre durchaus zu diskutieren. Handelt es sich bei letzterer Gruppe eher um Resignation als um innere Überzeugung? Für eine genauere Analyse müsste einerseits der schwierige sozio-ökonomische Kontext der Befragten einbezogen werden. Zum anderen wären die innerhalb der äthiopischen Gesellschaft verbreiteten diskursiven Praktiken bezüglich Eigenverantwortung vs. Regierungsverantwortung relevant. Vor allem letztere konnten innerhalb des kurzen Forschungsaufenthaltes im Rahmen dieser Arbeit nicht thematisiert werden.

Die nachfolgende Auseinandersetzung der Befragungsergebnisse hinsichtlich *Affordability* und *Willingness-to-pay* versucht, sich auf zwei Gesichtspunkte zu konzentrieren. Zum einen sind dies die Diskurse und zum anderen die fehlende Alternative innerhalb der Praktiken. Wie eingangs in Teil E bemerkt, stellt sich die Frage, ob sich Diskurse auch im Rückzahlungsverhalten der Bewohner verwirklichen. Wer Wohnungseigentum bestimmte Bedeutungen zuweist, dessen Rückzahlung dürfte auch entsprechend ausgerichtet sein.

#### **4.2 Einschätzung der *Affordability* durch die Bewohner**

Die *Affordability* von Wohnungseigentum betrifft in der alltäglichen Praxis der Finanzierung durch die Bewohner von Condominium-Häusern verschiedene Aspekte. In der Praxis geht es bei der Finanzierung nicht nur um die Bewältigung des *down payment*<sup>74</sup> als erste Hürde für den Zugang zu einer Wohnung und um die Abzahlung des vorfinanzierten Restbetrages. Auf weitere Verpflichtungen wird später noch kurz eingegangen.

Nach Ablauf einer *grace period*<sup>75</sup> werden monatliche Rückzahlungsraten an die betreffende Bank, die ein *loan agreement* mit dem Eigentümer abgeschlossen hat, fällig. Den Unterzeichnern eines solchen Rückzahlungsvertrages sind die Vertragsbedingungen und entsprechende Konsequenzen bei Nichteinhaltung von Zahlungsverpflichtungen<sup>76</sup> an die Bank sehr bewusst. Zahlreiche ähnliche Äußerungen innerhalb der Tiefeninterviews deuten auf ein grundsätzlich vorhandenes Wissen darüber hin, dass ein Abbruch der Finanzierung durch die Bank

---

<sup>74</sup> Für ein Studio liegt die Höhe der Anzahlung bei 7,5 Prozent, für ein one-bedroom bei 10 Prozent und für two-/three-bedrooms fallen 20 Prozent Anzahlung an. (Experteninterview)

<sup>75</sup> Normalerweise sind für ein Studio 6 Monate und für ein one-bedroom 3 Monate angesetzt. Für den Erwerb größerer Wohneinheiten werden die Rückzahlungsraten sofort fällig. Im Falle von Tourist Hotel Site wurde aufgrund der Umsiedlungsmaßnahmen eine zweijährige *grace period* genehmigt.

<sup>76</sup> Können drei Monatsraten in Folge bzw. die Raten für insgesamt vier Monate innerhalb eines Jahres nicht geleistet werden, droht die Beendigung des Kreditvertrages durch die Bank. (ADDIS ABABA CITY ADMINISTRATION, HOUSING AGENCY 2007).

auch den Verlust der Condominium-Wohnung bedeuten würde: „Wenn du dein Geld nicht pünktlich an die Bank zahlst, verkaufen sie die Wohnung weiter.“ (HH 3)

Abhängig vom Sparpotenzial des Haushaltes in der Vergangenheit und einer eventuellen Rückzahlung des geliehenen *down payment* an Familie oder Freunde können doppelte Rückzahlungsverpflichtungen auftreten. Einige der befragten Haushalte im Untersuchungsgebiet „Tourist Hotel Site“ und auch ein Haushalt in Gerji befanden sich in dieser schwierigen Situation.

In den Tiefeninterviews wurden die Kreditnehmer zunächst gebeten, sich die vereinbarten konkreten Beträge der Anzahlung und der monatlichen Rückzahlung im Rahmen des *loan agreement* sowie die vereinbarte Dauer der Finanzierung in Erinnerung zu rufen. Im Anschluss daran sollten sie ihr Gefühl hinsichtlich dieser Kosten und des Zeitrahmens beschreiben. Eine versuchte Kategorisierung der erwartungsgemäß sehr verschieden ausgeprägten Empfindungen soll zum besseren Überblick mit der jeweiligen Anzahl an Nennungen der weiteren Analyse vorangehen:

How do you feel about the total costs / monthly amount / length of time?	Tourist Hotel Site	Gerji
Problem is not length of time but the capacity to pay these high costs	2	
Problem is not length of time but too high costs	8	1
Problem is high costs and the length of time (IR)		1
Compared to rents the costs are OK		2
Costs for Ethiopian people very high, but I can afford the double		1
Problem is not the time, only IR to high		3
Costs are not too high but IR!		2

Tab. 2: Wahrnehmung der Finanzierungskosten (Eigene Erhebungen), (IR=Interest rate)

Die sichtbar zwischen den beiden Untersuchungsgebieten geteilten Ausprägungen der Antworten scheinen die grundsätzlich unterschiedliche sozio-ökonomische Situation der beiden Bewohnergruppen widerzuspiegeln. Im Gebiet „Tourist Hotel Site“ erschien die Differenz zwischen der konkreten Perzeption „high costs“ und „too high costs“ und damit auch deren unterschiedliche Kategorisierung nach Berücksichtigung des persönlichen Haushaltskontextes angemessen. Aufgrund der (im Vergleich zu Gerji) ungleich geringeren und vielfach unregelmäßigen Einkommen

werden die Anzahlung und die Rückzahlungsraten hier eher ins Verhältnis zum Einkommen gesetzt. Dementsprechend bewerten *low-income* Haushalte die Kosten der Finanzierung hier eher in Relation zum Haushaltsbudget, und deshalb als *zu hoch*: „The costs are very heavy to me. They are beyond my capacity, even to have food for the children.“ (HH 8)

Dieser Bezug auf die eigene Zahlungsfähigkeit scheint aus den Befragungsergebnissen im Untersuchungsgebiet Gerji nicht in gleicher Form gegeben. Die befragten Personen ordneten ihren Haushalt bis auf eine Ausnahme in die mittlere Einkommensgruppe (*lower / upper middle class*) ein. Im Gegensatz zum ersten Untersuchungsgebiet bestimmt bei der überwiegenden Mehrzahl der Befragten die in ihren Augen unangemessene Höhe der Kreditzinsen die Perzeption der Finanzierungskosten. Besonders kritisch wird dies im Zusammenhang mit der langen Dauer der Rückzahlung gesehen, die zudem nach Einschätzung der Befragten kaum zu beeinflussen ist.

In den Äußerungen der Befragten in beiden Untersuchungsgebieten lässt sich eine Grundstimmung des mangelnden Vertrauens in die Verlässlichkeit des Systems der Finanzierung durch die Construction and Business Bank sowie die Commercial Bank of Ethiopia erkennen. Ein Grund hierfür ist die im Jahr 2007 erfolgte Anhebung der ohnehin sehr hohen Zinssätze für die Finanzierung der Wohneinheiten mit zwei bzw. drei Zimmern von 8.75 Prozent auf 9 Prozent. Dementsprechend befürwortete eine große Mehrheit der befragten Personen im Gebiet Gerji eine Verkürzung der Kreditlaufzeit.

Weitere Aspekte der *Affordability* betreffen die anfallenden laufenden Gesamtkosten für Wohnungseigentum. Verantwortliche der GTZ bemerkten hier die Problematik eines fehlenden Bewusstseins der Eigentümer bezüglich Zahlungsverpflichtungen, die über die Kreditabzahlung hinausgehen wie bspw. Steuern, Gebühren für Verwaltung, Instandhaltung und Gemeinschaftseigentum. Dies sei jedoch im Zusammenhang mit einer mangelhaften Informationslage bei gleichzeitig geringem Interesse der Eigentümer zu sehen. DANIEL TADESSE, Direktor der HOUSING AGENCY beschreibt das Wissen der *Beneficiaries* in der Praxis wie folgt:

“Actually, people who have low income, it’s always that they get a problem, because, as it is not only... It is not a matter of paying the down-payment and buying a unit. But when you live

in apartment, there are related costs, for example this electricity, water, and, yah. Actually, nowadays, units which we have transferred, they didn't start to contribute. [...] [Question: What's your opinion – do people know when they get registered, what they have to pay?] Yah, actually, on the agreement, on the selling agreement, we indicate that. But I think this is not understood and... [ok] We tell them that there are common expenses which are going to be covered by you and they say that 'I am willing to cover these costs'. But actually, they don't know what this means. [They don't know the amount and ...]" (Interview am 13.12.2007)

Aus Sicht einer in „Tourist Hotel Site“ befragten Eigentümerin (HH 4) stellt sich die Situation etwas anders dar:

„Der Staat hat uns versprochen, dass wir gleich und umsonst in ein neues Haus ziehen. Bevor er unsere Häuser platt gemacht hat. Sie haben erstmal nicht erwähnt, was wir bezahlen müssen. Sie haben uns vor vollendete Tatsachen gestellt.“ (HH 4)

Generell geben die Befragungsergebnisse hier nur ungenügende Anhaltspunkte, da sie vielmehr auf die Bewertung der wichtigsten monatlichen Haushaltsausgaben der Familien abzielten. Aus diesem Grund sollten die wichtigsten finanziellen Belastungen hierarchisch aufgezählt werden. Hintergrund war ein Interesse an der Perzeption der Familien hinsichtlich des Verhältnisses der Kosten von Wohnen in Eigentum zu den Gesamtausgaben des Haushaltes.

In mehr als zwei Dritteln der zwanzig Haushalte des *sample*s wurde Nahrung (das für *Injera* benötigte *Teffmehl*) als größte Ausgabe genannt, gefolgt von der Kreditrückzahlung. Den dritten und vierten Ausgabenblock stellen die Kosten für Strom, Wasser und Öl dar. Falls Kinder im Haushalt leben, folgt Schulgeld nach diesen Abgaben. Für die übrigen Familien (HH 1,7,8,9,10,11) steht die Rückzahlung als größte Ausgabe vor Schulgeld (bei Kindern im Haushalt) sowie Strom und Wasser. Nahrung wird hier erst als vierter Posten aufgezählt. Die befragten Personen gaben zu bedenken, dass die extrem gestiegenen Preise für das Grundnahrungsmittel *Teff*<sup>77</sup> und auch für Paprika, die getrocknet das für die äthiopische Küche wichtigste Gewürz *Berbere* verwendet wird, die Ausgaben erheblich belasten. Vor diesem Hintergrund erhält die vordere Position der Rückzahlungen gemessen an den monatlichen Gesamtausgaben ein noch größeres Gewicht.

Für diejenigen Haushalte, die vor dem Erwerb nicht in einem privaten Mietverhältnis gelebt hatten, sondern die sehr geringen *Kebele*-Mieten gewohnt

---

<sup>77</sup> Nach Angaben eines Befragten kostete ein Quintal (100kg) *Teffmehl* in der von ihm bevorzugten Qualität im Dezember 2007 630 Birr, während dieser in 2005 noch bei 350 Birr lag. Informelle Gespräche bestätigten diese Teuerungsrate.

waren, dürfte sich die Zusammensetzung (und Höhe!) der monatlichen Haushaltsausgaben deutlich verändert haben. Hinzu kommt der Wegfall von ehemaligen Einkommensmöglichkeiten aus *home-based business*. Bspw. wurde von einigen der Befragten aus „Tourist Hotel Site“ das Verbot der Herstellung von *Tella*, dem lokalen Bier ausdrücklich kritisiert, weil alternative Einkommenschancen schon allein wegen der Kinder nahezu aussichtslos seien. Eine Frau beschreibt ihr „Leben in der Vergangenheit [als] ein gutes Leben, wir haben *Tella* gebraut und verkauft. Man hat mir hier daraufhin gedroht, rauszufliegen. Da habe ich es eben eingestellt. Ich würde gerne weiter *Tella* herstellen, das könnte ich von der Gesundheit her noch. Aber sie verbieten es.“ (HH 4)

Die Problematik der in *low-income* Haushalten sinkenden Einnahmen aus den eben genannten Gründen bei gleichzeitigen stark erhöhten Ausgaben kritisiert TURNER bereits im Jahr 1976: „This double loss is typical of ‚housing improvement‘ programmes for low and very low-income people“ (TURNER 1976:57). Auch UN-HABITAT (1995: 125-139; 2005: 115) stellt die Bedeutung von HBE (*home-based enterprises*) vor allem für von Frauen geführte Haushalte heraus.

Diejenigen Haushalte, die vor dem Wohnungserwerb bereits mit den relativ hohen Mietkosten aus einem privaten Mietverhältnis konfrontiert waren – in Gerji traf dies auf alle befragten Haushalte zu – sahen die monatlichen Belastungen ebenso in Relation zu ihren vormals gezahlten Mietpreisen. Hier ergab ein solcher Vergleich jedoch mehrheitlich das Ergebnis, dass die monatliche Belastung nun zumindest für den Erwerb von Wohneigentum gerechtfertigt sei: „Now I’m paying for my own, to rent was not paying for my own.“ (HH 15)

Ein Doppelverdiener-Ehepaar ohne Kind, welches sich mit 7.500 Birr Haushaltseinkommen zur mittleren Einkommensgruppe zählte, äußert sich im Hinblick auf die Kosten ihrer Wohneinheit von 354 Birr für eine Dauer von 15 Jahren: “The total costs are not very high, when you rent a house, the costs are not below, so the quality-cost relation is good. The time length is not such a problem then the costs.“ (HH 14) Zu diesem Beispiel sollte noch ergänzt werden, dass die Familie der 28jährigen Ehefrau bei der Anzahlung unterstützt hatte. Wenn selbst bei einer solchen Größenordnung des Monatseinkommens die monatlichen Kosten in Relation zur Abzahlungsdauer als „such a problem“ bewertet werden, erscheint die Situation einer Familie mit Kindern, die über weniger als ein Zehntel dieses Haushaltseinkommens verfügen kann, noch einmal in einem anderen Licht.

Da in Gerji der Anteil von Staatsangestellten relativ hoch ist, ließen sich hier auch Beispiele von Bewohnern mittleren Alters finden, in denen die Kreditrückzahlungsdauer gegenüber der *Construction and Development Bank* bspw. an den Zeitpunkt der zu erwartenden Pensionierung angepasst wurde. Dies bewerten die Befragten jeweils positiv.

Die generell in Gerji vorhandene Kritik am hohen Zinssatz von 9 bzw. in einem Fall 11 Prozent, der die Gesamterwerbskosten „very costly“ und die Zahlungsdauer als „too long for the interest rate“ erscheinen lassen, ist ein Gesichtspunkt, der innerhalb der Experteninterviews nicht explizit zur Sprache kam. Die höheren Zinssätze für die Mehrzimmer-Wohneinheiten wurden von Experten bewertungsneutral als Quersubvention für die zinsgünstigeren Studios und one-bedrooms bezeichnet. Darüber hinaus wurde lediglich die allgemein in den letzten Jahren immens gestiegene Inflationsrate und der entsprechende allgemeine Preisanstieg für Waren und Güter betont. Inwiefern dieses Thema des Diskurses auch öffentlich mögliche Aussagen darüber enthalten, dass die Rücknahme von Subventionen aus dem städtischen Haushalt zur Erhöhung der ursprünglich angesetzten Zinssätze führte (verschiedene Experteninterviews), muss offen bleiben.

Ein Ergebnis der kritischen Perspektive auf zu hohe Zinssätze scheint in Gerji eine besondere Logik der Rückzahlungspraxis zu sein:

„The unit is not very expensive. But I knew the interest rate and calculated the length of time. Both made it very costly. But although it was not easily manageable, I paid all within two years and now I have finished it.“ (HH 12)

Einen weiteren Gesichtspunkt der *Affordability*, den die Mehrheit der interviewten Bewohner in Gerji in Bezug auf Gesamtkosten ansprach, betraf die aus ihrer Sicht hohen Kosten für die Fertigstellung ihrer Wohneinheit (dazu ausführlicher FEIN 2006). Nachdem die Schlüsselübergabe bereits stattgefunden hatte, mussten noch Innen- und Außenverputzung und entsprechende Malerarbeiten erledigt werden. Ausgaben zwischen 10.000 und 15.000 Birr pro Haushalt waren nach Angaben der Befragten hier aufzubringen, um die Wohnung beziehen zu können und die Wirkung des eindringenden Regenwassers zumindest einzugrenzen.

Diese nicht einkalkulierten Mehrkosten und die veränderten Zinssätze scheinen für die Betroffenen die Hauptaspekte ihrer Unzufriedenheit hinsichtlich der Eigentumsfinanzierung zu sein.



Die Haushalte der unteren Einkommensgruppe, die innerhalb der vorliegenden Studie in beiden Untersuchungsgebieten befragt wurden, beurteilen die *Affordability* ihrer eigenen Condominium-Wohnung als „beyond [their] capacity“. Die Bewertung der Kosten für Anzahlung und der monatlichen Rückzahlung mittels der Kategorie „too high“ deckt sich mit dem in Teil D skizzierten Inhalt des Diskurses zum Thema *Affordability* des Wohnungsangebotes durch das IHDP. Die bereits dort lokalisierte, generelle Assoziation „very expensive“ wiederholt sich von Seiten der Condominium-Bewohner, die inzwischen mit der Praxis der Finanzierung ihres Wohneigentums konfrontiert sind, wird somit von der gesamten Zielgruppe des IHDP gedacht und geäußert. In anderen Worten, Haushalte, die sich selbst der unteren und auch der mittleren<sup>78</sup> Einkommensgruppe zuordnen, sehen sich einer Situation gegenüber, die sie sehr kritisch beurteilen. Erstere Gruppe ist sich mehrheitlich nicht sicher, ob die Rückzahlung bis zum Ende durchgehalten werden kann: „Gott alleine weiß, wie wir das schaffen!“ (HH 3). Damit verwirklicht sich der Diskurs in der Perzeption der gelebten Praxiserfahrung auf der einen Seite. Gleichzeitig unterstützt diese Gruppe mit ihrer Praxiserfahrung den Diskurs, speziell hinsichtlich der Problematik der *Affordability* für die Mehrheit der Bevölkerung von Addis Abeba. Dieses gewissermaßen im historischen Eigentumsdiskurs in Äthiopien neue Thema der *Affordability* bringt eine neue, früher nicht gekannte Assoziation mit, die der Kreditschulden. Eigentum an einem Haus (verbunden mit dem Recht auf Nutzung des zugehörigen Landes) ist das, was Äthiopier kennen und wertschätzen (SOLOMON MULUGETA 1999; verschiedene Experteninterviews). In diesem Zusammenhang Schulden aufnehmen zu müssen, scheint kaum üblich gewesen zu sein. Die Einstellungen und Reaktionen von Personen im engeren persönlichen Umfeld der Befragten sprechen hierfür. Die neue Symbolik der Kreditschulden (*burden, hardship*), die Condominium-Wohneigentum für die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung in Addis Abeba bedeutet, spüren diejenigen, die sich dem „Zwang“ zum Eigentum aus Mangel an Alternativen ausgesetzt haben. Ähnlich interpretiert eine aktuelle Studie der AAU die Situation in einkommensschwächeren Haushalten:

“Even if the respondents expressed their delight on the housing ownership, they are hesitating the continuing of their delight. This is because, in the existing circumstances, the economic status of most displaces to repay back the payments is questionable. Such fear on their ability to pay leads to tension and fear of re- eviction from their new homes.” (NESRU SULTAN 2007: 96).

---

<sup>78</sup> Die Bandbreite lag für *middle-income* zwischen 2000 und 7500 Birr Monatseinkommen.

Die am Ende der Tiefeninterviews nochmals gegebene Möglichkeit zum freien Erzählen wurde in einigen Fällen genutzt, um die Hoffnung auf eine Finanzierungsunterstützung von Seiten der Regierung oder etablierter NGOs zu äußern.

### 4.3 Die Logik der *Affordability* durch Vermietung

Bei einigen Haushalten in „Tourist Hotel Site“ scheint eine Vermietung der Küche im Studio oder des zusätzlichen Zimmers im *one-bedroom apartment*<sup>79</sup> tatsächlich aus der Notwendigkeit der Rückzahlungsverpflichtungen zu geschehen. Für diese Schlussfolgerung spricht, dass neben Eigentümern von *one-bedrooms* auch Bewohner von Studios, die bis auf ihre Küche kein zusätzliches Zimmer<sup>80</sup>, für Mieteinnahmen zur Verfügung haben, räumliche Einschränkungen in Kauf nehmen. Darüber hinaus dürfte der oft in Verbindung mit Eigentum genannte Vorteil der Privatsphäre der Teilvermietung zum Opfer fallen, auch wenn hier ein Zusammenhang der Antworten besteht. Befragte, die besonderen Wert auf Privatsphäre gelegt hatten, gehörten im Rahmen dieser Studie nicht zu den Vermietern. Innerhalb der „Study conducted on Building Utilization of Condominiums“ (2007) werden der existierende Bedarf an Einzelzimmern, der entsprechende Trend der Teilvermietung und die Angabe der Bewohner bestätigt, diese Strategie aus Rückzahlungsgründen anzuwenden, folgendermaßen interpretiert:

„(...) one can understand two things. One the owners are unable to pay and the other is they don't have immediate housing problem.“ (SOPHOS SOPIANOS 2007:18)

In den Haushalten die Teil der vorliegenden Studie waren, zeugt die relativ hohe Anzahl der zugehörigen Personen, die sich den übrigen, nicht vermieteten Raum teilen mussten, eher auf den zuerst erwähnten Hintergrund hin. Andererseits muss gefragt werden, wie ein „immediate housing problem“ zu definieren ist und wer diese Maßstäbe setzen sollte. Das Spektrum an zumutbaren Einschränkungen muss in den Haushalten, die Wohnungseigentum teilvermieteten aus der Perspektive von ehemaligen Mietern eines beengten *Kebele*-Hauses gesehen werden. Zudem ist fraglich, ob die Rationalität dieser Teilvermietung ausschließlich ökonomisch

---

<sup>79</sup> In Kapitel B 3 wurde bereits angemerkt, dass in dieser Anlage nur diese beiden Wohnungstypen existieren. Dies hat mit dem Hintergrund der Umsiedlung und der Zielgruppe zu tun.

<sup>80</sup> Das Badezimmer muss ohnehin mit dem Untermieter, der in jedem Fall eine fremde Person war, geteilt werden.

erklärbar ist. Dies würde bedeuten, die Beziehungen zwischen den Akteuren und ihrer gesellschaftlichen Umgebung zu vernachlässigen. Bspw. kann mit einer Reziprozität der Beziehung zwischen Eigentümern und ihren Untermietern argumentiert werden (UN-HABIAT 1995:140). Die hier verborgene soziale Realität des Wohnraumproblems in Addis Abeba begründet Teilvermietungen nicht erst seit ihrer Legalisierung durch das Gesetz im Jahr 1986 (TADESSE GEBRE GIORGIS 2000:14). Die Strategie der Teilvermietung in Anlehnung an MBEMBE (2001:6) in den Kontext einer „social reality in sub-Saharan Africa [that] is made up of a number of social produced and objectified practices“ zu stellen und letzteren Praktiken den Wert von „*meaningful human expressions*“ zuzuerkennen, könnte dem tieferen Verständnis dieser alltäglichen Praktiken dienen. An dieser Stelle würde damit jedoch der Rahmen der vorliegenden Arbeit überschritten werden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt von Eigentum und Finanzierung im Kontext von Addis Abeba ist in der kompletten Vermietung des Wohnraums durch den Eigentümer zu sehen. Dieses Phänomen spielt im Untersuchungsgebiet Gerji eine ungleich größere Rolle als in „Tourist Hotel Site“. FEIN konnte in ihren Untersuchungen im Jahr 2007 in Gerji eine deutliche Zunahme an Vermietungen von 22 Prozent auf 43 Prozent der Wohnungen feststellen (Tabelle 3) und resümiert in Übereinstimmung mit SOPHOS SOPHIANOS:

„Only an insignificant majority of 57% of the inhabited apartments is owner-occupied while 43% are rented by tenants. Beneficiaries seem to have discerned renting out their apartments as source of income, be it to be able to pay back the credit, be it to use the apartment as form of investment and to make profit. Both surveys couldn't make out cases of renting out or subletting single rooms.“ (FEIN 2007: 3)

	<b>March 2006</b>	<b>May 2007</b>
<b>Owner-occupied flats</b>	78%	57%
<b>Rented out flats</b>	22%	43%

Tab. 3: Änderung der Anzahl von Vermietungen an Eigentumswohnungen (Experteninterviews mit FEIN im Dezember 2007)

Dass Haushalte in Gerji auch mit einer in vielen Fällen größeren Anzahl von Zimmern nicht darauf angewiesen sind, sich ihre Wohnung mit einem Untermieter zu teilen, scheint vordergründig auf die ungleiche sozio-ökonomische Situation im Vergleich zu den Bewohnern von „Tourist Hotel Site“ hinzudeuten. Zugleich könnte es ein Hinweis auf die für die in Gerji befragten Haushalten vorhandenen Alternativen

an nutzbarem Wohnraum sein, die die Haushalte von „Tourist Hotel Site“ nicht wahrnehmen (können).

Ein Aspekt, der vermutlich auch im Zusammenhang mit der Untervermietung steht, ist in der Interpretation von strukturellen Rahmenbedingungen, bspw. den Rechten und Pflichten aus dem Eigentum an einer Condominium-Wohnung zu sehen. Die Untersuchungen von SOPHOS SOPHIANOS scheinen hier das Argument zu bestätigen, dass die vielfach existierende Unkenntnis der Bewohner über Rechte und Pflichten ihnen durchaus Handlungsspielräume eröffnet. Die innerhalb der Institution des *Housing Transfer Offices* unzureichenden Fähigkeiten und Mechanismen, über ihre entsprechenden *Proclamations* in der notwendigen Form aufzuklären, scheint auf der anderen Seite auf geringes Interesse der Bewohner zu stoßen (SOPHOS SOPHIANOS 2007).

Festzuhalten bleibt, dass die Praktiken der Unter- bzw. Komplettvermietung von Condominium-Wohnungen sowohl ein alltägliches Thema für viele Bewohner darstellt und sich nicht wenige Eigentümer mit diesem Gedanken tragen. Zum anderen deuten Programmdokumente und Expertenmeinungen darauf hin, dass diese Praktiken zu einem relevanten Thema des Diskurses geworden sind und nach entsprechenden Antworten gesucht wird.

#### **4.4 Willingness-to-pay bei den befragten Bewohnern**

Die positiven, persönlich verinnerlichteten Assoziationen von Eigentum schienen bei der überwiegenden Mehrheit der Befragten unabhängig von der Höhe ihres Haushaltseinkommens eine grundsätzliche Überzeugungshaltung zu bewirken. Die Macht der Diskurse im Zusammenhang mit den Condominium-Wohnungen in Addis Abeba erzeugt ein Bewusstsein über diese einmalige Gelegenheit bei gleichzeitig fehlenden Alternativen und bekräftigt diese Haltung zusätzlich. Vermutlich verstärkt auch die möglich gewordene Aussage „it’s not for the poor“ hier zusätzlich die symbolische Kraft des Eigentums, welches in der äthiopischen Gesellschaft als Zeichen von Wohlstand und Status verstanden wird. Die normative Einstellung gegenüber einem für die gesamte Gesellschaft zu erstrebenden Ideal soll nun in Bezug auf die Logik der *Willingness-to-pay* analysiert werden.

Die Relevanz der Kreditrückzahlung in Relation zu anderen Bedürfnissen des Haushaltes sollte durch eine möglichst offene Frage in Erfahrung gebracht werden. Die Absprache mit dem Übersetzer und auch die Testinterviews stellten sicher, dass die Fragen nach der Verwendung von fiktiven Mehreinnahmen des Haushaltes von

den Befragten verstanden werden. Bezüglich der Relevanz von Bedarf und Bedürfnissen war besonders der Vergleich zwischen der Verwendung einmaliger Mehreinnahmen in doppelter Höhe und dem Einsatz dauerhaft doppelter Mehreinnahmen interessant. Die in den beiden Tabellen 4 und 5 dargestellte Kategorisierung der Antworten, die nur in wenigen Fällen mehrere Angaben enthielten, zeigt erneut die generell unterschiedliche Bedarfssituation der befragten Haushalte in den beiden Untersuchungsgebieten; aber auch, dass die Antworten auf beide Fragen jeweils miteinander konform gehen:

If you had double household income only one time, what would you do with the money?	Tourist Hotel Site	Gerji
I would pay one month of the repayments ahead	7	2
Pay double amount to shorten the time	1	4
Cover the income shortage	2	2
Cover the delay of repayment	2	
Saving (tenant)	1	1
Buy something for the family		1
Find a more interesting job		1

Tab. 4: Verwendung von einmaligen Mehreinkünften des Haushaltes (Eigene Erhebungen)

Die Vorstellung, im kommenden Monat über das doppelte Einkommen verfügen zu können, scheint *low-income* Haushalte spontan an ihre Rückzahlungsverpflichtungen zu erinnern, so dass sie anderen Bedürfnissen keinen Raum geben. Die Häufigkeit der Entscheidung für eine Ratenvorauszahlung ist hier besonders auffällig. Sie lässt sich vermutlich mit dem Bewusstsein und der Angst der Kreditnehmer gegenüber den Konsequenzen eines eventuellen Zahlungsverzuges begründen. Dass die Antworten in Hinblick auf die ohnehin lange Rückzahlungsdauer nicht andere aktuell dringende Bedarfe bzw. Bedürfnisse ausdrücken, wie in Gerji in zumindest drei Fällen, kann zum einen auf der Überzeugungshaltung pro Eigentum beruhen und zum anderen auf der psychischen Belastung, die die Kreditschulden verursachen. Die Konzentration aller, auch aus einer nur einmalig doppelt hohen Kaufkraft auf die

Rückzahlung, lässt bei den *low-income* Haushalten auf eine sehr starke *Willingness-to-pay* schließen.

Die Antworten der in Gerji befragten Haushalte scheinen mit der dort dominierenden Kritik an den hohen Zinskosten und dem Wunsch nach kürzerer Gesamtlaufzeit des Kredites zu korrespondieren. Die *Willingness-to-pay* könnte den Ergebnissen zufolge auf eine Verkürzung der Rückzahlung und die Ratio der Zinersparnis interpretiert werden. Dennoch steht die auch in Haushalten der mittleren und höheren Einkommensschicht überwiegende Konzentration der zusätzlichen Kaufkraft auf die Rückzahlung des Kredites sicherlich für die Überzeugungshaltung hinsichtlich Wohneigentums.

Die Vorstellung einer generell doppelt so hohen Kaufkraft ist natürlich in Relation zu sehr unterschiedlichen Ausgangseinkommen der jeweils befragten Haushalte zu sehen und eröffnet einem durchschnittlichen Haushalt in Gerji auf diese Frage wohl Phantasiemöglichkeiten, die nicht im Rahmen des Sagbaren eines *low-income* Haushaltes liegen. Nicht zuletzt kann die überwiegende Anzahl der *low-income* Haushalte in Addis Abeba die Schwelle zur mittleren Einkommensschicht auch mit einer Verdopplung ihrer monatlichen Einnahmen nicht schaffen (verschiedene Experteninterviews).

Der Druck der Schulden und die Ungewissheit der gesamten Lebenssituation “The only thing that is running in my mind is this repayment.” (HH8) scheint mehr als die Hälfte der in „Tourist Hotel Site“ befragten Eigentümer – und damit mehr als bei den befragten Familien in Gerji – dazu zu veranlassen, Mehreinkommen dauerhaft in die Rückzahlung des Kredites zu investieren. Tabelle 5 verdeutlicht die zusammengefassten Antwortkategorien:

If you had double household income from now on, what would you do with the money?	Tourist Hotel Site	Gerji
Pay double amount to shorten the time	5	4

Improve whole condition of living (clothing for child)	2	1
Improve quality of food	1	
Improve education for child	1	1
Saving (tenant)	1	
Buy electrical things (stove, laundry, TV, fridge)		3
Buy own car for family		1

Tab. 5: Verwendung von regelmäßigen Mehreinkünften des Haushaltes (Eigene Erhebungen)

Dieses Ergebnis mag einerseits aus logischen Gründen nicht verwundern, andererseits war die Mehrheit der hier Befragten der Meinung, die Zeitdauer der Zahlungen wäre nicht problematisch im Vergleich zur monatlichen Belastung durch die Höhe der Raten. Nun scheint die Verkürzung der Schuldenzeit für Viele der heutigen Geringverdiener als Priorität vor anderen wichtigen Ausgaben: "The first must is getting free from every payment for the unit. This is one of our headaches." (HH 5).

In ähnlicher Weise bestätigt eine an verschiedenen Condominium-Sites innerhalb der Sub-City *Arada* durchgeführte Untersuchung die bisherige Interpretation aus den Tiefeninterviews:

"Even if the respondents expressed their delight on the housing ownership, they are hesitating the continuing of their delight. This is because, in the existing circumstances, the economic status of most displacees to repay the back payments is questionable. Such fear on their ability to pay leads to tension and fear of re-eviction from their new houses." (NESRU SULTAN 2007: 93)

Die Grundstimmung derjenigen, die mit der Finanzierung ihrer Wohnung überfordert sind, trifft weitgehend eine der Diagnosen von BOURDIEU. Seine Untersuchungen während der 1980er in Frankreich brachten ähnliche Symptome ans Licht:



„Das, was immer wieder zur Sprache kommt, bildet eine der Hauptquellen [...] all dessen, was die Freiheit, die Hoffnungen und die Wünsche beeinträchtigt und dazu führt, dass das Dasein von Sorgen und Enttäuschungen, von Einschränkungen und Fehlschlägen und nahezu unvermeidlich von Melancholie und Ressentiment erfüllt ist.“ (BOURDIEU 2002:40)

Ein je nach Sichtweise erkennbarer Widerspruch mag auflösbar sein, wenn berücksichtigt wird, dass bereits unter den aktuellen finanziellen Umständen in einigen Fällen an elementaren Ausgaben bspw. für Nahrung und Schulgeld intensiv gespart werden musste<sup>81</sup>. Des weiteren scheint die in dieser Form nicht gekannte psychische Belastung, „auf einem Schuldenberg leben zu müssen“ und „nicht mehr schlafen“ (HH 3, 4) zu können, besonders auf die Generation jenseits der Vierzig zu wirken, weil sie ihre Schulden nicht an die Kinder weitergeben möchten: „All my worry is related to this repayment! The problem maybe of dying before the end of the financing. I have the responsibility for the children!“<sup>82</sup> (HH 8).

Die Ausprägungen der auf die Frage der doppelten Einnahmen in Gerji geäußerten Aussagen dürften vor dem Hintergrund der dortigen sozio-ökonomischen Situation und auch der beobachteten, besseren Haushaltsausstattung nachvollziehbar sein.

Die aus den offenen Antworten deutlich gewordene starke *Willingness-to-pay*<sup>83</sup> scheint im Einklang der durch den Eigentumsdiskurs strukturierten typischen Aussage „Whatever the hardship is, we want to be owners.“ zu stehen. Der Versuch der Beschreibung der alltäglichen Praktiken der Bewohner deutet an, dass hier etwas Mächtiges wirkt. Die übliche Assoziation der *hardship* in Bezug auf Eigentum, gemeint ist „Lieber jetzt die Zähne zusammenbeißen und durch“ (HH 3) und der hier gleichzeitig ausgedrückte Wille, die *hardship* und alle *headaches* eines Tages hinter sich zu lassen und endlich die Besitzurkunde in den Händen zu halten, prägt die Wirklichkeit der Bewohner. Es ist ihnen deutlich anzumerken. Die Diskurse in Bezug auf Eigentum contra Miete und die modernen Condominium-Wohnungen und deren schwierige *Affordability* sind gedanklich in den unteren Einkommensgruppen von Addis Abeba angekommen. Im Willen auch der für äthiopische Maßstäbe in Armut lebenden Bewohner, die *hardship* um jeden Preis zu meistern, könnte eine Form der Erzeugung von Wirklichkeit durch die Diskurse gesehen werden.

---

<sup>81</sup> Den Angaben zufolge wegen der hohen Rückzahlungsbelastung aber auch aufgrund der Teuerungsrate.

<sup>82</sup> Question to her: „How much is affordable?“ Answer: „50 Birr.“

<sup>83</sup> Die Zahlungsdisziplin wurde bereits im Management Manual (2006:7) als sehr hoch eingeschätzt und es waren keine Zahlungsausfälle bekannt.

## **F Die Macht der Diskurse – Eine Synthese**

In der Hauptstadt Äthiopiens, die inzwischen mehr als vier Millionen Einwohner zählt (MWUD et al. 2006), verlangen nicht nur das quantitative und qualitative Wohnraumproblem umfassende und angemessene Antworten von Politik und Privatwirtschaft. Das Ausmaß an Armut in Addis Abeba prägt auch die Wohnbedingungen der großen Mehrheit der Bevölkerung. Die Stadtregierung unter dem Bürgermeister Arkebe Oqubay hat sich vor fünf Jahren im Rahmen ihres *Master Plan* das Ziel gesetzt, mit einem öffentlich vorfinanzierten und hoch subventionierten Wohnungsbauprogramm ein Massenprodukt durch die Strategie des mehrgeschossigen *low-cost Housing* anzubieten. Ein Anspruch des hierfür konzipierten *Integrated Housing Development Program* (IHDP) lautet, Einwohnern von Addis Abeba die Chance des Erwerbs von Wohneigentum zu geben. Zielgruppe sind Haushalte der unteren und mittleren Einkommensschicht. Eine Ressourcenverteilung mittels Vorfinanzierung und Subventionen aus dem städtischen Budget an diejenigen, die Wohnraum am dringendsten benötigten, sollte demnach auch Arme dazu bewegen, ihr wenn auch geringes, Sparpotenzial für ein *asset* und eine langfristige Sicherheit zu mobilisieren. Die im urbanen Äthiopien drängende Schaffung von Einkommensmöglichkeiten im durch Ausbildung geförderten und kooperativ eingebundenen privaten Bausektor steht als weiteres wichtiges Ziel des öffentlichen Wohnungsbauprogramms.

Das im IHDP entwickelte Konzept des Eigentumswohnungsbaus in Addis Abeba stellte die Diskussionsgrundlage für die vorliegende Arbeit. Die Entscheidung, von einer Evaluierung dieses Wohnungsbauprogramms und der finanziellen Aspekte seiner Umsetzung abzusehen, muss im Hinblick auf die Praxisrelevanz der Ergebnisse aus dem eigentlichen Forschungsinteresse relativiert werden. Auch wenn bezüglich der Vermutungen und Fakten, die zur Evaluation des IHDP von Experten bereits festgehalten wurden, keine weitgehend neuen Erkenntnisse gesammelt werden konnten, hat der Forschungsprozess dieser Arbeit Fragen aufgeworfen, die im Kontext des Eigentumswohnungsbaus und seiner Finanzierung anscheinend noch nicht gestellt wurden. Vor dem Hintergrund der geplanten Ausdehnung des Programms in periphere Lagen südlich von Addis Abeba mit mehr als 200.000 Wohneinheiten (informelle Gespräche mit Experten) wird die Stadtregierung ihre Ausgabenstrategie nicht aufrechterhalten können. Banken werden die bisher aus dem

städtischen Budget getätigte Vorfinanzierung übernehmen. Vieles deutet darauf hin, dass Letztere und auch die kostspielige Subventionierung verschiedener Kostenaspekte nicht nachhaltig sind. Wegen der zunehmend offensichtlichen Subventionierung von Wohneigentum für die Mittelklasse wird die Armutsorientierung des städtischen Haushaltes durch Wissenschaftler der Universität Addis Abeba und Experten der GTZ und der Weltbank bereits in Frage gestellt.

Angesichts des in Experteninterviews angedeuteten Rückzuges der Stadtregierung aus der bisherigen Ausgabenpolitik und einer dringlichen, wenn auch noch nicht öffentlich diskutierten Umverteilung der Subventionen sollten die diskursive Formation „Wohneigentum ist die Lösung des Wohnungsproblems in Addis Abeba“ und ihre Konsequenzen von allen Beteiligten kritisch betrachtet werden.

In den Teilen C und D dieser Arbeit wurde dargelegt, dass die Vermutung, Eigentum an Wohnraum würde als alleinige Option durch die Wohnungspolitik der Stadtregierung und des darauf gründenden IHDP propagiert, zutrifft. Die gesichteten Dokumente hatten diese Vermutung hervorgerufen. Innerhalb der in Teil E analysierten Haushaltsinterviews wurden deutliche Hinweise darauf gefunden, dass den Einwohnern von Addis Abeba, v. a. den ehemaligen Bewohnern von *Kebele*-Mietwohnungen effektiv keine Wahlmöglichkeiten im Wohnen gegeben sind. Die diskursive Struktur der Eigentumsmaxime als „Zeichen der Zeit“ (BOURDIEU 2002:40), welche sich durch alle Einkommensgruppen und die gesamte Gesellschaft zieht, scheint umgekehrt die Wahrnehmung von Optionen zu prägen. Die Wechselbeziehung zwischen Diskurs und gelebter Praxis, die aus der Perspektive auf Politik, Institutionen und Alltag der Bewohner nachgezeichnet wurde, verbindet durch vorstrukturierte Wirklichkeitskonstruktionen und Handlungspräferenzen hinsichtlich Eigentum und Miete auch die Ebenen untereinander. Lassen sich Anzeichen eines hegemonialen Diskurses ausmachen, der durch seine Wirksamkeit andere Optionen, d. h. Alternativen zu Wohneigentum nicht mehr denkbar erscheinen lässt?

Die vorliegende Arbeit hat FOUCAULTs Empfehlung entsprechend versucht, den Existenzbedingungen dieses Eigentumsdiskurses nachzugehen. Aus einer poststrukturalistischen Sichtweise, die die Bedeutung von sprachlichen Strukturen und deren Offenheit für die Wirkung von Vorstellungen und Normen in der Praxis anerkennt, ging es darum, einen Zugang zum sozialen Diskurs zu suchen. Die hier gemeinte gesellschaftliche Interaktion, die Begriffe, Themen und Gegenstände in

ihrem zeitlichen und lokalen Kontext erzeugt, bezeichnet diesen „Diskurs ohne Akteure.“

Der im Eigentumswohnungsbau gefundene Lösungsansatz für das Wohnungsproblem in Addis Abeba ist in einen sozialpolitischen Diskurs eingebettet, der als historisch produziert und durch *Episteme* vorstrukturiert bezeichnet werden kann. Aus diesem in Kapitel C1 skizzierten Entwicklungs- und Modernisierungsdiskurs scheinen sich die Existenzbedingungen des Eigentumsdiskurses, der sich im aktuell stattfindenden Eigentumswohnungsbau materialisiert, abzuleiten. Der prägende Einfluss der *Episteme* – jener Ordnungsschemata, die auch in Äthiopien nach westlichem Vorbild Entwicklung überwiegend mit Modernisierung und Wachstum gleichsetzen, zeigt sich in der normativen und scheinbar kollektiven Definition von Stadtentwicklung durch zu erreichende Zahlen an fertig gestellten Wohnungen. Die kollektiven Werte und Normen hinsichtlich einer aufholenden Entwicklung und Modernisierung orientieren sich, wie im sich veränderten Stadtbild Addis Abebas ersichtlich, am Beispiel des Westens. Durch die schnellstmögliche Schaffung von sichtbaren mehrstöckigen Condominium-Häusern, die der Bevölkerung Wohneigentum und höheren Wohlstand „versprechen“, wird der Entwicklungs- und Modernisierungsdiskurs Realität.

Im äthiopischen Kontext ist mit diesem übergeordneten sozialen Diskurs die Thematik der Armutsreduzierung eng verknüpft. Die Erreichung jenes Hauptziels der *Millennium Development Goals* (MDG) erfährt auch innerhalb der Stadtentwicklung höchste Priorität und wird u. a. in die diskursive Struktur „Eigentum ist der Schlüssel zur Armutsreduzierung“ übersetzt. Wohneigentum erhält, wie in Kapitel C 2 und C 3 dargestellt, über den Automatismus seiner Kapitalisierung eine auch auf internationaler Ebene geteilte und machtvolle Unterstützung. Grundlegende Bedeutungsassoziationen von Wohneigentum, die sich in das Alltagswissen aller Einkommensgruppen innerhalb Addis Abebas eingeschrieben haben, scheinen durch den Entwicklungsdiskurs auf der Metaebene produziert.

*Creation and distribution of wealth* als angestrebte Konsequenz des Wohnungsbauprogramms erfolgt, doch nach Einschätzung von Experten vorwiegend in einer Form, die die mittlere und obere Einkommenschicht mit Subventionen fördert. Eine Stärkung der Mittelklasse ist nicht nur in Äthiopien ein wichtiges wahlpolitisches Ziel der Eliten.

Im Beziehungsgeflecht des wohnungspolitischen Diskurses wird in Wohneigentum neben dem Mechanismus zur Reduzierung der Armut die Voraussetzung dafür gesehen, dass die geschaffene Wohnsubstanz gut erhalten bleibt. Auf diese Weise wird die Rolle des Eigentümers als verantwortungsbewusster Bürger, der Interesse an der Pflege und Unterhaltung seines Eigenheims hat, produziert. Diese normative Regelhaftigkeit, mit der Eigentümer und Substanzerhaltung verknüpft werden, scheint in Addis Abeba nicht hinterfragt zu sein und keinen Bezug zur Realität der Finanzierungssituation von Haushalten der unteren bis mittleren Einkommensgruppe zu haben. Es muss der Eindruck entstehen, der Fortbestand der baulichen Substanz sei innerhalb der Logik von Regierung und IHDP weitaus relevanter als Grundbedürfnisse großer Teile der Bevölkerung zu decken, die sich angesichts der Finanzierung ihres Eigentums überfordert fühlen. Die Praktiken der neuen Eigentümer von Condominium-Wohnungen hinsichtlich *maintenance* und auch dessen finanzielle Kosten sind derzeit noch nicht absehbar sowie vom Qualitätsstandard des Neubaus<sup>84</sup> abhängig. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Mehrheit der ärmeren Bewohner aufgrund ihres Erfahrungshorizontes als Mieter keine Vorstellung von einer solchen Mehrbelastung machen kann.

Der diskursanalytische Versuch, die in Addis Abeba relevante Bedeutungsformation „Wohneigentum als Allheilmittel“ zu dekonstruieren, dürfte ein Beziehungsgeflecht aus verschiedenen Assoziationen mit Eigentum herausgearbeitet haben, dessen Strukturen alle betrachteten Ebenen durchzieht und Realitäten schafft.

Innerhalb der urbanen Wohnungsbaupolitik seit der Kaiserzeit lassen sich die auch in anderen Entwicklungsländern zu findenden diskursiven Strukturen mit der Aussage „Eigentum statt Miete“ ausmachen, die scheinbar unabhängig von der dominierenden Ideologie und Gesellschaftsform produziert werden. Die marxistische Ideologie in Äthiopien unterlag einerseits dem „Credo sozialpolitischer Diskurse des 19. Jahrhunderts [...], aus allen Menschen „Besitzer“ eines noch so kleinen Häuschens“ (BOURDIEU 2002:15) zu machen. Andererseits hat sie das Bild des feudalistischen Mietverhältnisses geprägt, dessen schlechter Ruf noch heute Denken und Wahrnehmung zu beeinflussen scheint. Der unveränderte „Diskurs ohne Akteure“ sieht das *other* zu *landlordism* auch heute noch immer nicht im Mieterschutz durch die

---

<sup>84</sup> Dieser wichtige, v. a. viele Bewohner in Gerji nicht zufrieden stellende Aspekt war nicht Teil dieser Arbeit

Politik, sondern nur in einer Option – in Wohnungseigentum für die gesamte Gesellschaft. Dieses Ideal scheint in Addis Abeba zur wenig hinterfragten Vorstellung, ja Norm etabliert, nicht zuletzt wegen der bereits in der Vergangenheit marginalisierten und verfehlten Mietpolitik der Regierung. Insofern könnte auf eine hegemoniale Wirkung der diskursiven Strukturen geschlossen werden.

Teil D dieser Arbeit hat nachgezeichnet, wie das Konzept des *Integrated Housing Development Program* die Verknüpfung von Aussagen, die den sozialpolitischen Diskurs um alle Themen bezüglich Wohneigentums strukturieren, in seinem praktischen Kontext umsetzt. Finanzierungsfragen, die zunehmend als essentielle Erfolgsfaktoren für Lösungsansätze für urbane Wohnungsmisereen angesehen werden, bekommen, wie in Teil C und D skizziert, auch in der Diskursrealität im Kontext von Addis Abeba ein größeres Gewicht.

Die gesellschaftliche Relevanz von Eigentum an Wohnraum scheint im äthiopischen Kontext sehr hoch zu sein. Die verschiedenen empirischen Ergebnisse deuten darauf hin, dass Eigentum an einer Wohnung (mehr noch an einem Haus) aus einer Vielzahl von Gründen als fest etablierte Wunschvorstellung jedes Erwachsenen angesehen werden kann, unabhängig von der jeweiligen Kaufkraft. Eigentum ist das, was zumindest die mittlere und ältere Generation aus der Kindheit kennt, da das elterliche Haus das Eigene war. Für die hohe Relevanz von Wohneigentum und eine anscheinend verinnerlichte Norm spricht der Umstand, dass der elterliche Einfluss sehr prägend war, wenn sich die Befragten nicht schon selbst zur Eigentumsidee inspiriert hatten. Die diskursive Struktur, jeder müsse es spätestens in der reifen Lebensphase zu einem Haus gebracht haben, verknüpft sich mit der gesellschaftlich etablierten Norm, etwas Wertvolles zu vererben.

Bedeutungszuschreibungen bezüglich *home ownership*, die in wiederholter Form auftreten, betreffen Unabhängigkeit von Fremdbestimmung, Nutzungsfreiheit hinsichtlich der Wohnung, die allgemein sehr geschätzten besseren Wohnbedingungen und das Bewusstsein einer festen Bleibe. Die Assoziationen der Eigentumswohnung mit einer *Chance*, gemeint ist die Einmaligkeit dieser Gelegenheit angesichts der Knappheit an Wohnraum, scheint sich zu einer regelhaften Aussage zu formieren, die die *Beneficiaries* und die ihnen nahe stehenden Personen teilen und in der Praxis leben. Dennoch sind die konkreten Assoziationen der Bewohner sehr differenziert. Freude über die *Chance*, Eigentum und Wohnqualität erwerben zu

dürfen bzw. die gleichzeitige Sorge, dies aus Mangel an Alternativen zu müssen, scheinen maßgeblich von persönlichem Erfahrungshorizont und sozio-ökonomischer Situation beeinflusst.

Die Assoziation der neuen Situation mit einem Schuldenberg und Ungewissheit darüber, ob und wie die angebotene Form der Rückzahlung bewältigt werden kann, wird von den in dieser Studie Befragten der *low-income* Haushalte geteilt. Ungeachtet dessen scheint es eher diese Gruppe zu sein, in deren Vorstellung die Mietoption, so preisgünstig sie auch sein mag, keinen Platz mehr hat. Das Credo „Eigentum anstelle von Miete“ scheint die Wahrnehmung und unbewusste Handlungsdisposition zu prägen, eine *hardship* um jeden Preis anzunehmen. Dabei ist die sehr häufig ausgedrückte Assoziation der momentanen Situation mit *hardship* bereits in Form finanzieller Ängste, psychischer Belastungen und Einsparungen am täglichen Bedarf im Alltag angekommen. Die auch wegen fehlender Alternativen auf Eigentum orientierten Denkschemata scheinen jedoch tatsächlich eine innere Überzeugung bei den Bewohnern zu bewirken. Diese mag die Erklärung für eine außerordentlich hohe Zahlungsbereitschaft trotz der selbst als kritisch eingeschätzten finanziellen Lage sein.

Die beschriebenen diskursiven Strukturen, die sich bis in die untere Einkommensgruppe ziehen, scheinen für die Wahrnehmung und Handlungslogik der Bewohner so wirkungsmächtig, dass die Priorität der Rückzahlung vor allen anderen Bedürfnissen steht. Die Aussage „Whatever the hardship is, I wanted to be an owner of this house“ (HH 1) und die in der Praxis dafür eingegangenen finanziellen, und früher nicht gekannten *burden* der Kreditschuld bei einer Bank dürften ein Beleg für die Macht des Eigentumsdiskurses sein. Durch die gelebte Praxis der *Beneficiaries* materialisiert sich der Diskurs in der sozialen Wirklichkeit und erhält gleichzeitig in der Praxis Bestätigung seiner Aussageregeln. Es spricht einiges dafür, dass die diskursive und gelebte Problematik der *Affordability* für die Mehrheit der Stadtbevölkerung sich gegenseitig bedingt, auch wenn der Zeitpunkt für eine solche Einschätzung sehr früh erscheint.

Im Hinblick auf die vorgesehene umfangreiche Ausdehnung des Eigentumswohnungsbaus auf periphere Lagen der Hauptstadt und auch auf die größeren Städte des Landes wären Fragen der *Affordability* für eine Erweiterung der Zielgruppe in die unteren Einkommensgruppen relevant. Wenn die auf der Ebene des IHDP debattierten, verringerten Subventionen für weitere große Standorte von

Condominium-Häusern das öffentlich Sagbare erreichen und sich in der Praxis durchsetzen, würden in der Konsequenz die realen Kosten des Wohnungsbaus auf den Verkaufspreis der Wohnungen umgelegt werden (Interviews mit Experten der GTZ). In diesem Fall würde eine Erweiterung der Zielgruppe nicht sehr wahrscheinlich sein.

Die bereits unter umfangreicher Subventionierung für notwendig erachtete Strategie der Untervermietung von Condominium-Wohnungen durch einkommensschwache Haushalte würde vermutlich noch stärkere Ausmaße annehmen. Die momentan vorhandene, hohe *Willingness-to-pay* könnte bei fehlenden Einkommensmöglichkeiten am leichtesten durch Erhöhung der Mieteinnahmen durch Untervermietung oder gar durch Komplettvermietung wie in Gerji gewährleistet bleiben. Inwiefern dies im Sinne des Programmzieles wäre, scheint fraglich. Das im Diskurs marginalisierte Thema des Mietens und die diskursive Struktur der Willkür des Vermieters hätte jedenfalls seine Relevanz innerhalb der Praktiken. Bereits jetzt erzielen Haushalte, bspw. Befragte der unteren Einkommensgruppe durch Untervermietung ihrer Küche Mieteinnahmen, die ihre eigenen monatlichen Rückzahlungsverpflichtungen übersteigen. Die Problematik der *Affordability* der Condominium-Wohnungen scheint in der Diskursrealität in Addis Abeba erheblich stärkeres Gewicht zu haben als die *Affordability* des ebenso knappen Mietwohnraums. Ob hier hegemoniale Strukturen wirken, wäre eine wohnungspolitisch relevante Frage.

Dass diese Praxis der Untervermietung vorrangig in fehlenden bzw. im Kontext der neuen Wohnsituation nicht mehr vorhandenen Einkommensmöglichkeiten begründet ist, könnte mit den vorgenommenen Einsparungen vieler Haushalte an den alltäglichen Ausgaben belegt werden.

Wie steht der Diskurs in Beziehung zur Realität der Armen? Wissenschaftler der Universität Addis Abeba und auch Verantwortliche der GTZ sind sich einig, dass zur Situation der unteren urbanen Einkommensgruppen ein erheblicher Forschungsbedarf besteht. Die wenigen räumlich sowie thematisch sehr eingegrenzten bisherigen Studien über das Wohnraumproblem in Addis Abeba beschränken sich auf eine Beschreibung der miserablen Wohnbedingungen, lassen die Wünsche und Vorstellungen, aber auch die eingeschränkten Möglichkeiten der armen Stadtbevölkerung hinsichtlich ihrer Versorgung mit Wohnraum aber fast



vollständig außer Acht. Verlässliche Informationen über die realen Bedürfnisse und die Kaufkraft derjenigen, die *Housing* am dringendsten benötigen, müssen als Grundlage der Wohnungspolitik und Projektplanungen dienen (TEBAREK LIKA MEGENTO 2007).

Gerade vor dem Hintergrund der geplanten Ausdehnung des in Addis Abeba gefundenen Lösungsansatzes, die in Massenfertigung geschaffenen Wohnungen nur als Eigentumswohnungen und nicht als Mietwohnungen anzubieten, ist eine kritische Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen der Bevölkerungsmehrheit der Stadt gefragt. Was bedeutet es, wenn sich über 400.000 Bewerber für eine Condominium-Wohnung registrieren lassen, wenn keine anderen Optionen zur Verbesserung ihrer Wohnbedingungen zur Auswahl stehen? Geht es ihnen wirklich um die Möglichkeit, eine Unterkunft auf Kreditbasis zu erwerben? Wie würden Haushalte entscheiden, die ja in der Mehrheit das Mietverhältnis kennen, wenn bezahlbare Mietwohnungen und Mieterschutz gegeben wären? Vieles deutet darauf hin, dass diese Möglichkeit noch nicht den Weg in das diskursive Feld gefunden hat. Die Eigentumsmaxime in der Diskursrealität Äthiopiens scheint die Möglichkeit, im sozialen Wohnungsbau verstärkt auf die Privatwirtschaft zu setzen, auszuschließen.

Die bisherige Mietpolitik der Stadtregierung zeigt, dass der öffentliche Sektor nicht gewillt und nicht in der Lage ist, neuen Mietwohnraum zu schaffen. Vermutlich kann nur die private Bauwirtschaft sichtbare und diskutierbare Akzente setzen und die Vorteile der Mietoption vermarkten.

Aufgabe der Stadtregierung wäre es, die dem privaten Sektor durch die Wohnungspolitik auferlegten Hindernisse abzubauen und der Privatwirtschaft stattdessen positive Anreize zur Investition in den sozialen Wohnungsbau zu geben. Die entsprechenden Empfehlungen von ORAAMP liegen seit langem vor und müssten in die Praxis umgesetzt werden. Dass es in Addis Abeba nicht an privaten Investoren mangelt, macht die veränderte städtische Landschaft sichtbar.

Ein weiteres wichtiges Handlungsfeld stellt die Aufwertung bestehenden Wohnraumes durch verschiedene Strategien dar. Auch hier könnte die Privatwirtschaft durch eine unterstützende Politik zu stärkerem Engagement angeregt werden. Dass eine Verbesserung von Wohnbedingungen für die Mehrheit der Stadtbevölkerung von Addis Abeba durch den aktuell bestehenden Fokus auf den Bau von Eigentumswohnungen erreicht werden kann, ist wenig realistisch.

## **G    Literaturverzeichnis**

Abraham Tekeste, Mai. G. (2006): Challenges, Strategies and Best Practices of the City Development of Addis Ababa 2003-2005, City Government of Addis Ababa (ed.).

ADDIS ABABA CITY ADMINISTRATION (2001): Lease Policy and Implementation Summary, Section One (Draft) April 2001, Addis Ababa.

ADDIS ABABA CITY GOVERNMENT et al. (2002): Addis Ababa in Action: Progress Through Partnership. City Development Plan 2001-2010, Executive Summary, August 2002, Addis Ababa.

ADDIS ABABA CITY PROVISIONAL ADMINISTRATION (2006): Model Regulation and Code of Conduct of Condominium Property owners/ Dwellers/ Association, Addis Ababa.

Addis Ababa City Administration, Housing Agency (2007) Housing Development Programme – Procedures for the Transfer of Houses, June 2007, Addis Ababa.

Addis Ababa City Government, HDPO (Eds.)(2007): Integrated Housing Development Program, October 2007, Addis Ababa.

Andreasen, J. (1990): Urban-Rural Linkages and their Impact on Urban Housing in Kenya, in: Baker, J. (Ed.) (1990): Small Town Africa – Studies in Rural-Urban Interaction, The Scandinavian Institute of African Studies, Uppsala, 161-171.

Arkebe Oqubay (2005): Making Addis Ababa the Diplomatic City of Africa, [http://www.worldmayor.com/manifestos05/addis\\_ababa\\_05.html](http://www.worldmayor.com/manifestos05/addis_ababa_05.html), abgerufen am 17.02.2007

Arkebe Oqubay (2006) in: MWUD et al. (Eds.)(2006): Integrated Housing Development Program. Volume I. Addis Ababa.

Assefaw Endeshaw (2002): Ethiopia. Perspectives of Change and Renewal, Seng Lee Press, Singapore.

Baker, J. (1992): The Gurage of Ethiopia. Rural-Urban Interaction and Entrepreneurship, in: Baker, J. & Pedersen, P. O. (1992): The Rural-Urban Interface in Africa – Expansion and Adaptation, The Scandinavian Institute of African Studies, Uppsala, 125-147.

Barnes, T. J. (2006): Wirtschaftsgeographie als “Trading Zone”, in: Berndt, C., Glückler, J. (Hrsg.)(2006): Denkanstöße zu einer anderen Geographie der Ökonomie, transcript, Bielefeld, 25-46.

BFAI (2007): Äthopiens Infrastruktur wird modernisiert und erhält Milliardenbeträge <http://www.bfai.de/fdb-SE,MKT200801108010,Google.html>, abgerufen am 20.03.2008

Boleat, M. (1987): Housing Finance Institutions, in: Rodwin, L. (Hrsg.) (1987): Shelter, Settlement and Development, Allen&Unwin, Boston/London, 151-178.

- Bourdieu, P. (1993): Sozialer Sinn – Kritik der theoretischen Vernunft, Suhrkamp, Frankfurt am Main.
- Bourdieu, P. (2002): Der Einzige und sein Eigenheim. Erweiterte Neuauflage der Schriften zu Politik und Kultur 3, 2. Auflage, VSA-Verlag, Hamburg.
- Buckley, R. M. (1999): Housing Finance in Developing Countries: A Review of the World Bank's Experience, in: Datta, K. und Jones, G. A. (Hrsg.) (1999): Housing and Finance in Developing Countries, Routledge, London/New York, 44-55.
- Cole, R. L. (1996): Housing in Addis Ababa. Household Survey Report, PADCO, Addis Ababa.
- Defert, D. et al. (Hrsg.) (2005): Michel Foucault. Analytik der Macht, Suhrkamp Verlag, Frankfurt am Main.
- Department of Housing (2004): Strategic Plan 2004-2007, Addis Ababa.
- De Soto, H. (2002): Freiheit für das Kapital! Warum der Kapitalismus nicht weltweit funktioniert, Rowohlt, Berlin.
- Diaz-Bone (2006): Siegfried Jäger im Gespräch mit Rainer Diaz-Bone: Kritische Diskursanalyse: Zur Ausarbeitung einer problembezogenen Diskursanalyse im Anschluss an Foucault, FQS 7(3), Art. 21.  
<http://www.qualitative-research.net/fqs/>, abgerufen am 19.11.2007
- Dörfler, T., Graefe, O.; Müller-Mahn, D. (2003): Habitus und Feld – Anregungen für eine Neuorientierung der geographischen Entwicklungsforschung auf der Grundlage von Bourdieus „Theorie der Praxis“, in: Geographica Helvetica, 58, Heft 1, 11-23.
- Escobar, A. (1995): Encountering Development. The Making and Unmaking of the Third World, Princeton University Press, Princeton.
- Fein, R., Lohnert, B. (2006): Assessment of the Integrated Housing Development Program (Housing Development Project Office). Contribution of the research project „Potentials of different housing strategies – the case of Addis Ababa, Ethiopia“, University of Bayreuth, Department for Development Studies in Geography, in: MWUD et al. (Eds.) (2006): Integrated Housing Development Program. Volume I. Addis Ababa.
- Fein, R. (2007): Baseline-Studies 2006 – Basic Results, unpublished, University of Bayreuth, Department for Development Studies in Geography.
- Fekade, W. (2000): Deficits of Formal Urban Land Management and Informal Responses under Rapid Urban Growth, an International Perspective, in: Habitat International, Vol. 24, 127-150.
- Feller, G. (2006): GTZ helps roll back slums in Ethiopia, in: African business, September / August 2006, 24-25.

- Ferguson, B. (2004): The Key Importance of Housing Microfinance, in: Daphnis, F., Ferguson, B. (Eds.)(2004): Housing Microfinance, Kumarian Press, Bloomfield, S. 15-32.
- Flick, U. (2004): Qualitative Sozialforschung. Eine Einführung, 2. Aufl., Rowohlt, Reinbek.
- Flick, U.; von Kardoff, E.; Steinke, I. (2000): Qualitative Forschung. Ein Handbuch. Reinbek.
- Foucault, M. (1971): Die Ordnung der Dinge. Eine Archäologie der Humanwissenschaften, Suhrkamp Verlag, Frankfurt am Main.
- Gebhardt, H. et al. (2007): Neue Kulturgeographie? Perspektiven, Potentiale und Probleme, in: Geographische Rundschau, 59, Heft 7/8, 12-20.
- Gibson-Graham, J.K. (2000): Poststructural Interventions, in: Sheppard, E. & Barnes, T. J. (Eds.) (2000): A Companion to Economic Geography, Blackwell, Oxford, 95-111.
- Gilbert, A. & Gugler, J. (1992): Cities, Poverty and Development, 2. Aufl., Oxford University Press, New York.
- Glasze, Georg (2007). Vorschläge zur Operationalisierung der Diskurstheorie von Laclau und Mouffe in einer Triangulation von lexikometrischen und interpretativen Methoden [73 Absätze]. *Forum Qualitative Sozialforschung / Forum: Qualitative Social Research*, 8 (2), Art. 14. <http://www.qualitative-research.net/fqs-texte/2-07/07-2-14-d.htm>, abgerufen am 08.02.2008
- GTZ, GAAP (2004): Grand Addis Ababa Housing Program – Considerations on SME, training, standards, stakeholder involvement & organizational structures (draft), Addis Ababa.
- Hardoy, J. E., Satterthwaite, D. (1981): Shelter, need and response, John Wiley & Sons, Chichester. S. 309 f.
- Hubbard, P. et al. (2005, 2<sup>nd</sup> Ed.):Thinking Geographically, Continuum, London.
- Jara Garcia, J. (1975): Die Archäologie des Wissens. Zu Michel Foucaults Theorie der Wissensbildung, Dissertationsdruck, München.
- Datta, K. und Jones, G. A. (1999): From Self Help to Self-Finance, in: Datta, K. und Jones, G. A. (Hrsg.) (1999): Housing and Finance in Developing Countries, Routledge, London/New York, 3-25.
- Jäger, S. (2001): Diskurs und Wissen, in: Keller, R., Hirsland, A., Schneider, W., Viehöver, W. (Hrsg.)(2001): Handbuch sozialwissenschaftliche Diskursanalyse. Band I: Theorien und Methoden, Leske + Budrich, Opladen, 81-112.

Kamete, A. (2001): The Quest for Affordable Urban Housing: A Study of Approaches and Results in Harare - Zimbabwe, in: Development Southern Africa, Vol. 18, No. 1, 2001, 31-44.

Keller, R. (2001): Wissenssoziologische Diskursanalyse, in: Keller, R., Hirsland, A., Schneider, W., Viehöver, W. (Hrsg.)(2001): Handbuch sozialwissenschaftliche Diskursanalyse, Band I: Theorien und Methoden, Leske + Budrich, Opladen, 113-144.

Keller, R. (2006): Wissenssoziologische Diskursanalyse, in: Keller, R., Hirsland, A., Schneider, W., Viehöver, W. (Hrsg.)(2006): Handbuch sozialwissenschaftliche Diskursanalyse, Band I: Theorien und Methoden, 2. akt. u. erw. Auflage, Leske + Budrich, Opladen, 115-146.

Keller, R. (2004): Diskursforschung. Eine Einführung für SozialwissenschaftlerInnen, Leske + Budrich, Opladen.

Klemm, Jana & Glasze, Georg (2004, April). Methodische Probleme Foucault-inspirierter Diskursanalysen in den Sozialwissenschaften. Tagungsbericht: "Praxis-Workshop Diskursanalyse". *Forum Qualitative Sozialforschung / Forum: Qualitative Social Research* [On-line Journal], 6(2), Art. 24.

<http://www.qualitative-research.net/fqs-texte/2-05/05-2-24-d.htm>, angerufen am 08.02.2008

Kreutzmann, H. (2003): Theorie und Praxis in der Entwicklungsforschung, in: *Geographica Helvetica*, 58, Heft 1, 2-10.

Landwehr, A. (2001): Geschichte des Sagbaren. Einführung in die historische Diskursanalyse, edition diskord, Tübingen.

Lavagno, C. (2006): Michel Foucault: Ethnologie der eigenen Kultur, in: Moebius, S., Quadflieg, D. (Hrsg.)(2006): Kultur – Theorien der Gegenwart, Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden, S. 42-50.

Lohnert, B. (2004): Vom Hüttendorf zur Eigenheimsiedlung. Selbsthilfe im städtischen Wohnungsbau. Ist Kapstadt das Modell für das neue Südafrika?, Universitätsverlag Rasch, Osnabrück.

Mai, G. (2006): Der Reformprozess der Stadt Addis Abeba 2003 – 2005. Herausforderungen, Strategien und Wirkungen der Stadtentwicklung und der Etablierung der kommunalen Selbstverwaltung in Addis Abeba, Äthiopien.

Mattisek, A., Reuber, P. (2004): Die Diskursanalyse als Methode in der Geographie – Ansätze und Potentiale. *Geographische Zeitschrift*, Band 92 / 2004, S. 229-242.

Mayring, P. (2002): Einführung in die Qualitative Sozialforschung, 5. Aufl., Beltz Verlag, Weinheim und Basel.

Mbembe, A. (2001): On the Postcolony, University of California Press, Berkeley.

Ministry of Finance and Economic Development (MoFED) (2006): Ethiopia: Building on Progress. A Plan for Accelerated and Sustained Development to End Poverty (PASDEP) (2005/06-2009/10) Volume I: Main Text, Addis Ababa. (<http://www.mofaed.org/macro/PASDEP%20Final%20English.pdf>)

MWUD et al. (Eds.)(2006): Integrated Housing Development Program. Volume I. Addis Ababa.

Mitchell, T. (2005): The Work of Economics: How a Discipline makes its World, in: Mackenzie, D. Muniesa ;Siu, L. (Eds.): Do Economists make markets? On the Performativity of Economics. Princeton University Press, Princeton, 297-320.

Mudimbe, V.Y. (1988): The Invention of Africa: Gnosis, Philosophy, and the Order of Knowledge.

Nesru Sultan (2007): Meeting the Housing Demand of the Urban Poor through Condominium Housing in Addis Ababa: The Case of Arada Sub-City, unpublished MA-Thesis, Addis Ababa University.

Njoh, A. J. (1999): Urban planning, Housing and Spatial Structures in Sub-Saharan Africa – Nature, Impact and Development Implications of exogenous Forces, Ashgate, Aldershot/Brookfield.

Nohlen, D. (Hrsg.)(2002): Lexikon Dritte Welt. Länder Organisationen, Theorien, Begriffe, Personen, Rowohlt Taschenbuch Verlag, Reinbek.

Nyamu-Musembi, C. (2006): Breathing Life into Dead Theories about Property Rights: De Soto and Land Relations in Rural Africa, IDS Working Paper 272.

ORAAMP (2000): City Development Plan 2001-2010. Addis Ababa

ORAAMP (City Government of Addis Ababa Works and Urban Development Bureau, Office for the Revision of the Addis Ababa Master Plan) (2001): Structure Plan: Housing Component – Improvement and development Strategy: Guidelines, Regulations, Norms and Standards, May 2001; November 2001, Addis Ababa.

Power, M. (2003): Rethinking Development Geographies, Routledge, London & New York.

Rauch, T. (2003): Bessere Rahmenbedingungen allein beseitigen die Armut nicht! Eine theoriegeleitete Vier-Ebenen-Strategie für entwicklungspolitische Interventionen, in: Geographica Helvetica, 58, Heft 1, 35-46.

Renaud, B. (1987): Financing Shelter, in: Rodwin, L. (Hrsg.) (1987): Shelter, Settlement and Development, Allen&Unwin, Boston/London, 179-203.

Reuber, P. & Pfaffenbach, C. (2005): Methoden der empirischen Humangeographie, Westermann, Braunschweig.

Schmid, C. (2005): Stadt, Raum und Gesellschaft. Henri Lefèbvre und die Theorie des Raumes, Steiner. Stuttgart.

Solomon Mulugeta (1997): Policy Responses to the Urban Shelter Problem in Ethiopia: the Case of pre-1991 Addis Ababa; In: Fukui, K.; Kurimoto, E.; Shigeta, M. (Eds.): Ethiopia in Broader Perspective, Vol. 1, 98-115.

Solomon Mulugeta (1999): Public Ownership of Urban Land and Low-income Home Ownership in Addis Ababa, Ethiopia, in: Eastern Africa Social Science Research Review, OSSREA, Vol. XV, No. 1, 79-96.

Sophos Sophianos (2007): A Study conducted on Building Utilization of Condominiums, in: Ministry of Works and Urban Development (Ed.)(2007): Condominium Housing Operational Management, Addis Ababa.

Tadesse Gebre Giorgis (2000): The Urban Housing Situation in Ethiopia; Paper presented at the "Symposium for Reviewing Ethiopia's Socioeconomic Performance 1991-1999", Paper No. 42., Addis Ababa.

Tebarek Lika Megento (2007): Slum Clearance and Upgrading Schemes in the City of Addis Ababa with due reference to the Ongoing Condominium Housing Projects and Land Issuances to Investors, PhD Proposal, Addis Ababa University.

Tipple, G. (2000): Extending Themselves – User initiated Transformation of Government-built Housing in Development Countries, Liverpool University Press, Liverpool.

Turner, J.F.C. (1976): Housing by People, Marion Boyars, London.

Tym, R. (1984): Finance and Affordability, in: Payne, G. K. (Hrsg.) (1984): Low-Income Housing in The Developing World – The Role of Sites and Services and Settlement Upgrading, Wiley&Sons, Chichester/New York, 209-220.

UNCHS (1995): Shelter Provision and Employment Generation, Eigenverlag, Nairobi.

UN-HABITAT (2002): Financing Adequate Shelter for All – Addressing the Housing Finance Problem in Developing Countries, Eigenverlag, Nairobi.

UN-HABITAT (2003): Rental Housing. An essential option for the urban poor in developing countries, Nairobi.

UN-HABITAT (2005): Financing Urban Shelter. Global Report on Human Settlements 2005, United Nations Human Settlement Programme, Earthscan, London.

UN-HABITAT (2007): Creating a Financial Framework, Volume1: Financial Policy Making, Financial Planning, Citizen Participation, Evaluating Financial Condition., Earthscan, London.

WORLD BANK (Ed.) (1996): Toward Environmentally Sustainable Development in Sub-Saharan Africa – A World Bank Agenda, Eigenverlag, Washington.

WORLD BANK (2005): Critique of the Condominium Programme, Draft, June 2005, Background Paper: Sumila Gulyani et al. (2004): Delivery of urban land and housing in Addis Ababa., Addis Ababa.

WORLD BANK (2007): Ethiopia. The Challenge of Urbanization and Poverty Alleviation, Draft, June 2007, Danvers.

Wacquant, L. J. D. (1996): Auf dem Weg zu einer Sozialpraxeologie. Struktur und Logik der Soziologie Pierre Bourdieus, in: Bourdieu, P. & Wacquant, L. J.D. (1996): Reflexive Anthropologie, Suhrkamp, Frankfurt am Main, 17-95.

Wolff, P. (2005): Entwicklungspolitik und Armutsbekämpfung, in: Messner, D. & Scholz, I.(Hrsg.)(2005): Zukunftsfragen der Entwicklungspolitik, DIE, Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden, 107-118.

Yewoineshet Meazah Haregewoin (2007): Integrated Housing Development Programs for Urban Poverty Alleviation and Sustainable Urbanization. The Case of Addis Ababa.

[http://www.enhr2007rotterdam.nl/documents/W17\\_paper\\_Yewoineshet.pdf](http://www.enhr2007rotterdam.nl/documents/W17_paper_Yewoineshet.pdf)

Ziai, A. (2006): Zwischen Global Governance und Post-Development. Entwicklungspolitik aus diskursanalytischer Perspektive, Westfälisches Dampfboot, Münster.

Addis Fortune 18.11.2007

<http://www.addisfortune.com/CBE%20Begins%20Loan%20Approvals%20for%20Condo%20Lottery%20Winners.htm>, abgerufen am 17.02.2008

<http://www.addisfortune.com/Vol%208%20No%20394%20Archive/City%20to%20Issue%20First%20Bond%20to%20CBE,.htm> abgerufen am 17.02.2008

The Ethiopian Herald 19.12.2007: To address slum dwelling and homelessness in urban Ethiopia



Anhang

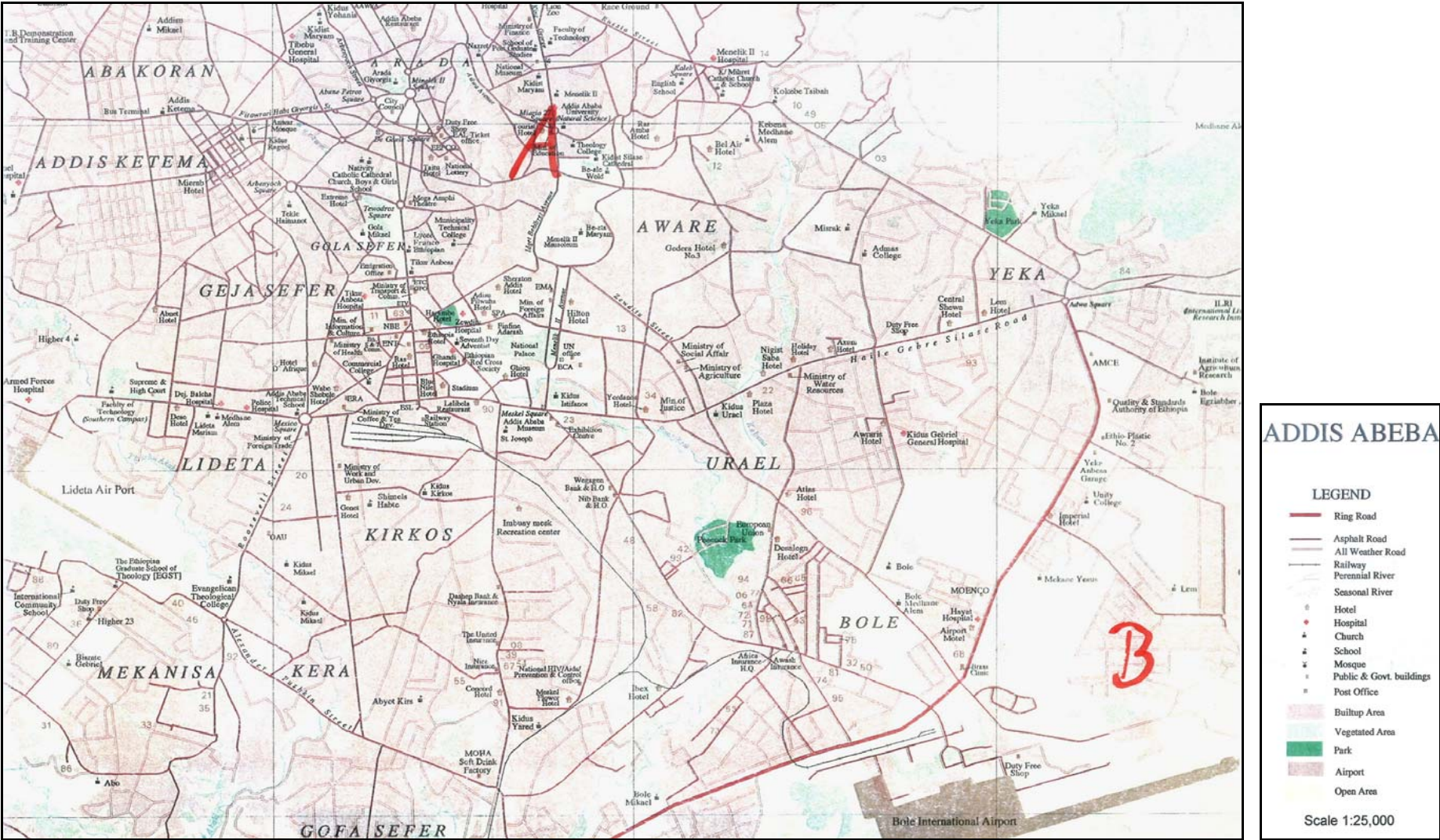


Abb. 1: Stadtplan Addis Abeba (Quelle: Ethiopian Mapping Agency, 2002), nicht maßstabsgetreu (A: Untersuchungsgebiet Tourist Hotel Site, B: Untersuchungsgebiet Gerji)

## Questionnaire for Condominium Dwellers

Research Area / Sub City \_\_\_\_\_

Apartment Type + Floor \_\_\_\_\_ Kebele / Block \_\_\_\_\_ House-No./ Apartment-No. \_\_\_\_\_

Date: \_\_\_\_\_

Interviewer: \_\_\_\_\_

1. How many persons are living in this dwelling? \_\_\_\_\_
2. Are there more adult persons living here since New Year? \_\_\_\_\_ (aged 18 and older)
3. Is this a rented dwelling?  yes  no (*go on with 6.*)
4. How much is the monthly rent (without water and electricity)? \_\_\_\_\_ Birr
5. How do you feel about the monthly amount? \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
6. How do you feel about being a tenant? \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
7. Do you own this dwelling?  yes  no (*go on with 10.*)
8. How much is the down payment? \_\_\_\_\_
9. How much is the monthly payment? \_\_\_\_\_
10. How long will you have to pay this monthly amount? \_\_\_\_\_
11. How do you feel about the total costs / the monthly amount / length of time ? \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
12. Who should support you in financing your down payment ? \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

13. Who should support you in financing your monthly payment? \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

14. How should this support look like ? \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**MEANING OF OWNERSHIP**

15. In what kind of dwelling did you live when you were a child?  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

own dwelling (mostly)

rented dwelling (mostly)

16. IF NOT OWN dwelling: Did /do your parents wish to own a dwelling? Did they often talk about an own dwelling? \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

17. How long have you been living in your former dwelling? Was it a rented dwelling? \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

18. What kind of future dwelling did you wish for before you moved here? Why ? \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

19. What did / would your father say about the condominium? \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

20. What did / would your brother say about the condominium? \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

21. IF Christian: What did your priest say about the condominium? \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

---

---

22. What did your friend say? \_\_\_\_\_

---

---

23. What were the main problems you had in the former dwelling? \_\_\_\_\_

---

---

24. Would you prefer to go back if you could?       no     yes- Why? \_\_\_\_\_

---

---

*IF tenant: Go on with 33.*

25. When and how did the wish of buying your own dwelling come to your mind? \_\_\_\_\_

---

---

26. Did anybody inspire you to get this idea? Who? \_\_\_\_\_

---

---

27. Have you ever prayed for an own dwelling? \_\_\_\_\_

---

---

28. Did you know how to finance the down payment and the monthly rates before you moved here? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

29. Do you have to reduce your daily expences because of the financing? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

30. What do you know about your title deed? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

31. Where do you keep your title deed? \_\_\_\_\_

---

32. Do you feel secure with the title deed? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

33. Do you feel more secure than in your former dwelling? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

*IF tenant: Go on with 36.*

34. You are owner of your dwelling – how do you feel about that? What does it mean to you?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

35. Would you prefer to rent this condominium-unit, if the rent would be less than your monthly repayment?

---

---

---

---

---

---

---

36. Have you tried to find another dwelling to rent for a cheaper price?

yes             no - Why?

---

---

---

**FINANCE OF OWNERSHIP AND CONSEQUENCES**

---

37. What is your household planning to buy next month ? \_\_\_\_\_

---

38. Please name four essential costs you have to cope with every month. Can you make a hierarchy ?

---

---

---

---

39. If you had double household income only one time, what would you do with the money?

---

---

---

40. If you had double household income from now on , what would you do with the money?

---

---

*IF tenant: Go on with 48.*

41. Did you ever think about selling the unit ? \_\_\_\_\_

---

42. Was there any change in occupations of adult household members since New Year?(aged 18 and older)

no             yes, \_\_\_\_\_

43. Is there any household income from rent?

- no (*go on with 46.*)       yes
- regular (every month, fortnight or week)       irregular, only sometimes
- money only       money and non-financial \_\_\_\_\_       only non-financial \_\_\_\_\_

44. How much is the rent? \_\_\_\_\_ Birr / month

45. Was there an increase in household income from rent since New Year?

- no       yes, \_\_\_\_\_ Birr / month

46. How do you finance the repayment?

- own savings       support from relatives       loan/credit
- lease-purchase agreement       savings association       monthly income       subletting

47. Who provided the loan / credit for the repayment?

\_\_\_\_\_

48. Have you improved your living conditions by moving into this dwelling?       yes       no

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

49. IF NO: How could a solution look like?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

50. Is there anything else you would like to tell us?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

*Thank you very much for your cooperation!*

Name of the interviewee:

Age of interviewee:

Remarks of the interviewers

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Interviewee:

Date:

Interviewer:

---

- 1. Hintergrund bzw. Vorgeschichte des Condominium-Programms**
- 2. Idee des Konzept von Eigentum an Condominium-Wohnungen**
- 3. Zielgruppe des Konzeptes**
- 3. Finanzierungskonzept und Subventionen im Condominium-Wohnungsbau**
- 4. Option der Vermietung von Condominium-Wohnungen durch die Stadt**
- 5. Probleme bezügl. des Condominium-Wohnungsbaus**