

Zeitschrift: Trans : Publikationsreihe des Fachvereins der Studierenden am Departement Architektur der ETH Zürich
Herausgeber: Departement Architektur der ETH Zürich
Band: - (2009)
Heft: 16

Artikel: Suburbia in Addis Abeba : kulturelle Transfers von den USA nach Äthiopien
Autor: Himmelreich, Jørg
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-918951>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 17.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Suburbia in Addis Abeba

Jörg Himmelreich

Kulturelle Transfers von den USA nach Äthiopien

Marketing für eine afrikanische Suburbia

Entlang der Hauptstrassen in Addis Abeba sind derzeit grosse Werbetafeln allgegenwärtig. Mit Dimensionen von Fassaden, werden auf ihnen (neben Konsumgütern internationaler Brands) besonders häufig neue Einfamilienhausquartiere angepriesen. Anhand der wiederkehrenden Kontaktadressen ist ersichtlich: Etwa ein Dutzend Bauträger (Real Estate Developer) versucht im grossen Stil, neue Wohnsiedlungen an die Bewohner der Hauptstadt zu verkaufen. Eine riesige Tafel der Sunshine Construction Real Estate zum Beispiel zeigt ein komplett neues Stadtquartier: Zu sehen sind weiss verputzte oder steinverkleidete Ein- und Mehrfamilienhäuser mit geneigten roten Sattel- und Zeldächern. Im Zentrum des Plakates sind zwei Häuser hervorgehoben: Eines in «moderner» und eines in symmetrisch «klassizierender» Formsprache. Eine Gruppe Äthiopier in Anzügen und Businesskleidern ist am Rand der Tafel abgebildet, die bewundernd auf die Häuser zeigt. Junge Paare flanieren unter Palmenalleen und entlang von Rasenflächen. Auf den überdachten Stellplätzen eines Hauses parken zwei PKWs. Die Sujets zeigen, dass hier Architektur auf eine geläufige Art vermarktet wird, indem Bauten als Schlüssel zu Prestige und als Garant von Lifestyle angepriesen werden. Die Botschaft ist eindeutig: Die Siedlung zeigt den Erfolg und sozialen Stand ihrer Bewohner und verspricht familiäres Glück. Einem westlichen Betrachter mag diese Rhetorik bekannt vorkommen, schliesslich wurden in Nordamerika und Europa seit mehreren Jahrzehnten mit den gleichen marketing-technischen Bildern identische städtebauliche Modelle erfolgreich vermarktet und flächendeckend realisiert. Ein bewährtes Marketingkonzept hat offensichtlich in Äthiopien Fuss gefasst und erfolgreich den Sprung auf einen neuen Kontinent geschafft.

Die Werbetafeln erregen im ersten Moment wegen ihrer Grösse und plakativen Erzählweise Aufmerksamkeit. Erstaunlicher sind Sie auf den zweiten Blick aber deshalb, weil ihr gezeigtes städtebauliches Ideal in grossem Kontrast zu der städtischen Umgebung steht, in der sie platziert sind. Denn hinter den Plakaten versteckt – zu Hintergründen der «potemkinschen» Plakatkulisse degradiert – erstrecken sich vollkommen anders strukturierte städtische Quartiere. Vergleicht man plakatiertes Ideal und städtebauliche Realität der Innenstadt, erscheint die Werbung wie eine Antithese des Status quo: Denn derzeit leben fast alle Bewohner der Hauptstadt in eingeschossigen, informell entstandenen Wohnquartieren. Als Bricolage verschiedener Baumaterialien bildet sie ein dichtes, manchmal fast labyrinthisches Gefüge. Da sie in erster Linie auf Fussgänger ausgerichtet sind, beherbergen sie einen Mix aus verschiedensten Programmen: Wohnen, Arbeiten, Handel, Lager, Versorgung und Freizeitaktivitäten sind kompakt gemischt. Freiflächen und Restflächen werden zur Tierhaltung benutzt. Wird neuer Innenraum benötigt und ist Freiraum verfügbar,



Luftbild vom Gebiet östlich der Stadtgrenze von Addis Abeba, ca. 2005. Am rechten Bildrand sind zwei vom Bauträger Ayat entwickelte suburbane Einfamilienhausquartiere anhand ihrer rasterartigen Layouts zu erkennen.



Werbetafel von Sunshine Construction Real Estate, Addis Abeba, 2009. Foto: Jörg Himmelreich.

wird an die bestehenden Strukturen angebaut. Dieses Modell einer dichten, rhizomartigen und durchmischten Stadtstruktur, wird von den Einheimischen stolz als «Mixcity» bezeichnet.

Das auf dem Plakat angepriesene suburbane Modell hingegen propagiert in allen diesen Belangen das Gegenteil: Es ist geprägt von der Monofunktionalität eines reinen Wohnquartiers und weniger dicht. Ähnliche Materialien und Farben verstärken den Eindruck des Einheitlichen, auch wenn jedes Gebäude durch Giebel und Erker den Ausdruck des Einzigartigen zu suchen scheint. Die architektonischen Objekte präsentieren sich als geschlossene Entwürfe, die eine Erweiterung für wachsende Familien ausschliessen. Die Infrastruktur ist vorrangig auf Automobilität ausgerichtet. Freie Flächen werden als Strassen und Stellplätze oder als dekorative Grünflächen benutzt.



Neue Mehrfamilienhausquartiere nahe dem Flughafen Bole, Addis Abeba, 2008. Foto: Jörg Himmelreich.

Macht man sich auf die Suche nach den beworbenen neuen Stadtquartieren, stellt man fest, dass diese nicht bloss Fiktion der Immobilienentwickler sind, sondern dass bereits mehrere suburbane Siedlungen realisiert wurden. Da sie nach geometrischen Mustern parzelliert sind, lassen sie sich leicht auf Luftbildern wie Google Earth identifizieren. Sie liegen ausserhalb der Stadtgrenzen und sind wie Inseln im ruralen Umland platziert. Mit einem Auto benötigt man von der Stadtgrenze aus circa zehn Minuten, um sie zu erreichen, da sie meistens an Schnellstrassen angelagert sind. Besonders auffällig sind grosse Entwicklungen vom Real Estate Developer Ayat östlich von Addis Abeba. Geordnet in zwei Feldern, mit parallelen Erschliessungsstrassen und einheitlich grauen Dächern, sind sie derzeit die am einfachsten zu identifizierende städtebauliche Figur in Addis Abeba.

Modernisierung und Translokationen

Doch nicht nur an ihren Rändern befindet sich die Hauptstadt in einem Zustand der Transformation. In Zusammenarbeit mit verschiedenen internationalen Hilfsorganisationen arbeitet die Regierung an grundlegenden Infrastrukturprojekten¹ in deren Zusammenhang mitunter ganzer Stadtquartiere ausgetauscht werden. Im Zuge des *Grand Housing Programs* zum Beispiel, welches in Zusammenarbeit mit der deutschen Entwicklungshilfeorganisation GTZ entwickelt wird, werden informelle Quartiere vollständig durch Mehrfamilienhausanlagen ersetzt. Dabei wird deutlich, dass derzeit nicht nur mit dem Bau der suburbanen Einfamilienhausquartiere für die Mittel- und Oberschicht ausserhalb der Stadtgrenze ein westliches Gegenmodell zur bestehenden Mixcity umgesetzt wird: Auch in der Innenstadt werden für Bewohner mit geringen Einkommen westliche Siedlungsmodelle implantiert.

¹ Neben dem Grand Housing Program gibt es unter anderem Programme zu Verbesserungen der schlechten Trinkwasserversorgung und zum Ausbau der Kanalisation.

Auch Strassenbauprojekte sind Teil dieses umfangreichen Modernisierungsprogramms. Kürzlich wurde das letzte Teilstück einer autobahnartig ausgebauten Ringstrasse für Addis Abeba fertiggestellt. Diese soll in den kommenden Jahren durch ein System von Schnellstrassen ergänzt werden, welches die Hauptstadt besser mit ihrem Umland vernetzen wird. Die neuen Tangenten, zusammen mit der Tatsache, dass immer mehr Bewohner der Hauptstadt ein Auto besitzen, sind wesentliche Voraussetzung für die beschriebenen Entwicklungen an der Peripherie. Die neuen Strassen machen es attraktiver, mit dem Auto zwischen Stadtrand und Innenstadt zu pendeln. Die Entwicklung bringt entscheidende Veränderungen für die Sozialstruktur der bestehenden Stadt mit sich: Die dichte Innenstadt mit ihrer Durchmischung sozialer Klassen und Programme wird ausgehöhlt durch soziale Segregation und räumliche Entflechtung.

Die Modernisierung der Hauptstadt, welche grundsätzlich zu befürworten ist, zeigt an dieser Stelle ihr janusköpfiges Gesicht. Denn im Falle der Suburbanisierung ist ihr Preis eine zunehmende Automobilität und geht einher mit den allgemein bekannten Problemen von steigendem Energieverbrauch, belastetem Klima und verminderter Luftqualität der Hauptstadt. Die kritische Frage drängt sich auf, ob die Modernisierung von Addis Abeba unausweichlich mit dem umfassenden Adaptieren urbaner Konzepte der Westlichen Welt verknüpft sein muss?

Besucht man die neuen Siedlungen an den Stadträndern, sticht ins Auge, dass sie in architektonischer Hinsicht stark US-amerikanische Vorbilder adaptieren. Auf grosser Massstabsebene erinnert die grossflächige, monofunktionale Zonierung als reine Einfamilienhaussiedlungen mit ihren rasterartigen Strassenlayouts und die Lage im Umland der Stadt unmittelbar an suburbane Siedlungen in den Vereinigten Staaten. Im kleinen Massstab finden sich ebenfalls viele Ähnlichkeiten. Das Formenvokabular der Architekturdetails evoziert ebenfalls Vergleiche zu amerikanischen Vorbildern. Die meisten Einfamilienhäuser sind als gestaffelte Kompositionen aus zueinander verschobenen Volumina gestaltet. Es finden sich geneigte Dächer, Rundbogenfenster, «klassisierende» Eingangsportiken und schmiedeeiserne Gittertore.

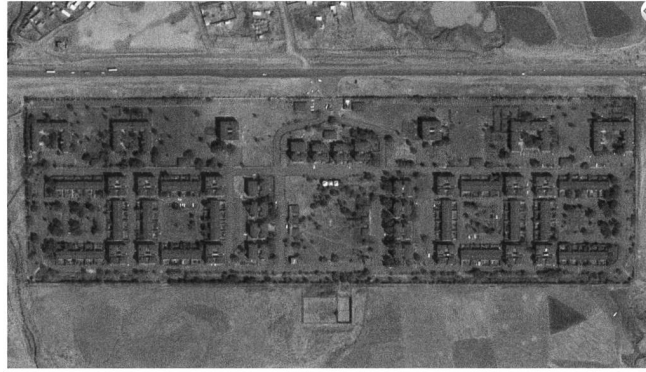
Es drängt sich die Frage auf, wie die urbanen Konzepte und architektonischen Formen ihren Weg aus den USA nach Äthiopien gefunden haben. Eine Untersuchung der Beziehungen beider Länder offenbart interessante und vielschichtige Verbindungen.² Am Beginn des Verhältnisses stand nämlich zuerst eine Konfrontation. Denn in Äthiopien übernahm mit der Revolution von 1974 das kommunistische Regime des Derg die Macht. Nachdem das afrikanische Land



Rohbau, CMC Areal in Addis Abeba, 2009.
Die Formsprache verweist auf US-amerikanische Vorbilder. Foto: Jörg Himmelreich.



Werbetafel von Obadi Real Estate, Sodere, 2009.
Foto: Jörg Himmelreich.



Links: *Bole Homes*, Addis Abeba, 1970, Luftbild, Zustand 2009. Diese von US-Amerikanern erbaute Siedlung kann als erste suburbane Siedlung in Äthiopien bezeichnet werden.

Rechts: *CMC Siedlung*, Addis Abeba, Luftbild, Zustand 2009. Diese umschlossene Siedlung wurde 1992 eröffnet. Sie liegt im Osten ausserhalb der Stadtgrenze von Addis Abeba. In Auftrag gegeben von der Kommunistischen Regierung des Derg, sollte sie ausländischen Diplomaten ansprechenden Wohnraum bieten. Das Bauvorhaben war nicht bloss eine Geste der Freundlichkeit, denn von der Konzentration der Ausländer versprach sich die Regierung auch eine einfache Kontrollierbarkeit der Bewohner.

über Jahrhunderte neutral war, entschied sich die Regierung in der Folge für eine Annäherung an den Ostblock und damit zu einer Parteinahme, die es nicht nur auf die andere geopolitische Seite der USA treten liess, sondern durch die es sogar zum Schauplatz eines Stellvertreterkrieges des «Kalten Krieges» wurde. Denn die Vereinigten Staaten unterstützten zu dieser Zeit Somalia, das mit Äthiopien in mehreren kriegesischen Streitigkeiten um Grenzregionen verwickelt war.

Erst mit dem Zusammenbruch des Ostblocks und nach der zweiten äthiopischen Revolution im Jahre 1991 änderte sich das Verhältnis zwischen den USA und Äthiopien grundlegend. Äthiopien war danach für die Vereinigten Staaten nicht mehr eine feindliche Kommunistische Keimzelle in Afrika, sondern wurde als einziger christlicher Staat auf dem Kontinent plötzlich mit anderen Augen gesehen. Hatten die USA im Kalten Krieg viele islamische und islamistische Regierungen und Gruppen unterstützt, in der Hoffnung, kommunistische Staaten zu schwächen oder ihre Einflussphären zu beschränken, wurde ihnen dies immer mehr zum Verhängnis. Denn die von ihnen unterstützten Gruppen kehrten ihre Aktivitäten zunehmend gegen die USA selber. So wurden aus ehemaligen Feinden neue Verbündete. Die USA stoppten ihre Unterstützung für das instabile moslemische Somalia und nahmen Beziehungen zum christlich dominierten Äthiopien auf. Im Gegenzug für finanzielle und militärische Unterstützung nutzen die USA es seitdem als strategische Basis am Horn von Afrika. Schätzungsweise 200 Agenten von CIA und FBI sind derzeit allein in der Hauptstadt stationiert, um US-amerikanische Interessen nachzugehen.³

Die politischen Verknüpfungen mögen die Voraussetzungen für einen Kulturaustausch sein, doch findet er sicherlich noch stärker über familiäre Verbindungen und die Wirkung von Massenmedien statt. Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, dass die zahlenmässig grösste Gruppe der äthiopischen Diaspora in den USA lebt, Schätzungen sprechen von 1.5 Millionen.⁴ Besuche bei Verwandten in den Vereinigten Staaten wird die Begeisterung für die wirtschaftliche Prosperität der USA und damit auch für das dort beliebte Städtebauliche Modell «Suburbia» geweckt haben. Es gibt auch ein frühes Anschauungsbeispiel für eine suburbane Siedlung in Addis Abeba selber, welches das Interesse der Hauptstädter geweckt haben mag: 1970 erbauten Amerikaner ein Wohnquartier mit dem Namen *Bole Homes*. Es lag in einer gewissen Distanz zur Stadt, in unmittelbarer Nähe zum Flughafen *Bole International*.⁵ Längst hat sich die Stadt entlang der Tangente der Bole Road bis zum Flughafen ausgeweitet und das suburbane Quartier in die Stadtstruktur integriert. Dass Bole Homes seither eines der beliebtesten Wohnquartiere der Hauptstadt ist, zeigt die Wertschätzung, welche die Bewohner von Addis Abeba der Typologie des suburbanen Einfamilienhauses entgegenbringen.

- 2 Im Laufe der Geschichte, versuchte Äthiopien, sich Einflüssen anderer Länder so gut es ging zu entziehen. Während der Kolonialzeit waren es vor allem europäische Mächte, mit denen sich Äthiopien ungewollt kulturell und militärisch auseinandersetzen musste. Mehrfach wehrte Äthiopien erfolgreich Invasionsversuche Italiens ab. In den 1930er Jahren gelang es dem faschistischen Italien letztlich dennoch, für eine Dekade sich des Landes zu bemächtigen. Die von den Italienern in einigen Städten initiierten urbanen Impulse und Neuordnungen sind zwar heute noch in den Städten sichtbar, wurden jedoch von den äthiopischen Behörden nicht weitergeführt. Man kann vielleicht sogar von einer Resistenz Äthopiens gegenüber fremden Einflüssen sprechen. Umso bemerkenswerter ist die derzeit stattfindende Amerikanisierung.
- 3 «Freibrief für die CIA», in: *Der Siegel* (2007), Nr. 24, S. 107.
- 4 Christian Peters-Berries, Äthiopien und die Weltwirtschaftskrise, 14.10.2004. Veröffentlicht auf der Homepage der Heinrich-Böll-Stiftung, <http://www.boell.de/internationalepolitik/ausensicherheit/ausensicherheit-5342.html>, Stand 07.2009.
- 5 1975 wurde die von Amerikanern errichtete und bewohnte Siedlung *Bole Homes* vom Derg-Regime enteignet.



Bole Homes ist nur ein Beispiel für die Präsenz amerikanischer Kultur in der Hauptstadt. Eine Amerikanisierung ist überall erkennbar. Hamburger- und Steakrestaurants spriessen, insbesondere in den Quartieren mit wohlhabenden Bewohnern wie etwa Bole, aus dem Boden. Besonders auffällig sind Cafés wie Kaldi's Coffee, die annähernd vollständig Konzept, Logos und Einrichtungsstandards der US-Kette Starbucks imitieren. Noch viel deutlicher sind US-Einflüsse in den Medien spürbar. Hollywood-Filme sind in den Kinos derart erfolgreich, dass sich die US-Produktionsfirmen manchmal dazu entscheiden, eine Premiere in Addis Abeba zu veranstalten, noch bevor ein Film in den USA selber im Kino zu sehen ist. Im äthiopischen Fernsehen werden viele Amerikanische TV-Serien gezeigt. In ihnen ist ein amerikanischer «Lifestyle» und damit auch Suburbia allgegenwärtig. Auch äthiopische Musiker wählen immer wieder suburbane Innen- und Aussenräume als Kulisse ihrer Musikvideos. Die Pop-Kultur prägt damit die Wahrnehmung des frei stehenden Einfamilienhauses als Prestige- und Lifestyle-Objekte. Die von der US-Marketing-Industrie entwickelten Bilder sind unübersehbar über die Massenmedien und persönliche Anschauung nach Afrika geschwappt und damit zu kollektiven Wünschen und Sehnsüchten geworden. Das Verlangen nach Modernisierung manifestiert sich im Bedürfnis einen «American Dream» zu leben. Damit erschafft sie einen Bedarf, auf welchen die Bauträger mit den am Anfang des Artikels beschriebenen Plakaten lediglich noch Bezug nehmen müssen.

Ökonomische Triebkräfte

Von 1975–1993, der Periode der Kommunistischen Regierung, war der Immobilienmarkt von staatlicher Seite streng reguliert.⁶ Während dieser Zeit gehörten alle Grundstücke der öffentlichen Hand. Man versuchte, es gleichmässig zu verteilen, indem Nutzungsrechte gestreut an Privatpersonen und Institutionen verpachtet wurden. Grundstücksgrössen waren auf maximal 500 m² beschränkt und auch Wohnungen waren in ihren Abmessungen limitiert. Ausserhalb der Stadtgrenze von Addis Abeba durfte, abgesehen von landwirtschaftlichen Gehöften, überhaupt nicht gebaut werden.⁷ Erst der bereits beschriebene Regierungswechsel im Jahr 1993 führte zu einer gesetzlichen Liberalisierung. Im Zusammenhang mit Bemühungen, ein marktorientiertes Wirtschaftssystem zu etablieren, wurden viele der Baubeschränkungen abgeschafft. Man hielt zwar am öffentlichen Landbesitz und dem Pachtsystem fest, hob aber alle Grössenbeschränkungen auf.⁸ Dies ist insbesondere der Mittel- und Oberschicht entgegengekommen, die ein Interesse am Pachten von Grundstücken über 500 m² hat, auf denen sie freistehende Einfamilienhäuser errichten können. Freie Areale dieser Grösse sind innerhalb der bisherigen Stadtgrenze jedoch fast nicht mehr verfügbar. Da die Regierung ein Interesse hat, zahlungskräftige

Links: *Ayat Development*, Addis Abeba, Luftbild, die Bauarbeiten begannen 1997, Zustand 2009. Die Siedlung öffnete ein neues Kapitel der Immobilienentwicklung, da es das erste von einer Bauträgergesellschaft finanzierte Projekt gewesen ist. Das Luftbild zeigt das lineare Layout des Strassenrasters.

Rechts: Suburbane Entwicklungen im Osten von Addis Abeba, ca. 2001, Zustand 2009.



Filiale von *Kaldi's Coffee*, Addis Abeba, 2008. Foto: Bisrat Kifle.

- 6 Baymot Tsegaye, *Assessment on the Spatial Dimensions of Residential Real Estate Developments. The Case of Addis Abeba*, Master Thesis at Addis Abeba University, 2008, S. 65. Innerhalb der letzten 50 Jahre gab es in der äthiopischen Politik radikale Veränderungen in der Baugesetzgebung. Vor 1975 basierte das System auf feudalistischen Grundsätzen. Grossgrundbesitzer pachteten Land innerhalb der Stadtgrenze und errichteten Mietshäuser. Es gab keine Einschränkung bezüglich der Grundstückspreise, und Häuser konnten ohne Einschränkungen ge- und verkauft werden. Vor 1975 besaßen schätzungsweise 5% der Bewohner von Addis Abeba 95% des städtischen Areals. Häuser wurden hauptsächlich von den Grossgrundbesitzern oder von Privatpersonen zu ihrem eigenen Gebrauch errichtet.
- 7 Wubshet Berhanu, *Urban Politics & the Formation of Social and Spatial Patterns in Ethiopia. The Case of Housing Areas in Addis Abeba*, Doktorarbeit an der NTNU Trondheim, 2002.
- 8 Baymot Tsegaye, *Assessment on the Spatial Dimensions of Residential Real Estate Developments. The Case of Addis Abeba*, Master Thesis an der Universität von Addis Abeba, 2008, S. 65–66.



Bewohner zu binden und nahe der Innenstadt zu halten, verabschiedete man sich vom Bauverbot im ruralen Umland und befürwortete die neuen Siedlungen an den Stadträndern.

Erst die Liberalisierung des Marktes ermöglichte das Auftreten der erwähnten Real Estate Developer als neue Akteure auf dem äthiopischen Immobilienmarkt. Neben gelegentlich ebenfalls als Finanzier auftretenden Kooperativen sind sie die wichtigsten Triebkräfte bei der Entwicklung neuer Siedlungen. Die Gesellschaft Ayat war der ersten Bauträger, der im östlichen Umland von Addis Abeba Tausende von Einfamilienhäusern verwirklichte. Als er 1997 die ersten 3000 Häuser fertigstellte und in kürzester Zeit verkaufte, zeigte sich das grosse Kaufinteresse. Da in Äthiopien Baukredite unüblich sind und fast alle Häuser mit Bargeld bezahlt werden, garantieren die Projekte den Bauträgern schnelle Profite.⁹ Das Anschauungsbeispiel löste einen Boom aus: Die Zahl der Siedlungen und Bauträger vermehrte sich gleichermassen sprunghaft. Schätzungsweise 60 äthiopische und sechs ausländische Bauträger sind mittlerweile im Land tätig, mit einem registrierten Investitionskapital von 1.6 Billionen Birr, was circa US\$ 160 Millionen entspricht.¹⁰ Auch für die Kunden sind die Häuser bisher eine lohnende Wertanlage gewesen, denn in manchen Gegenden verdoppelte oder verdreifachte sich der Marktwert der Immobilien in nur wenigen Jahren. Zwischen 2003 und 2008 stiegen die Preise besonders schnell.¹¹ Ein Haus im beschriebenen, von Ayat entwickelten Areal kostet nach der Fertigstellung ca. US\$ 30'000 und wurde bei einem Wiederverkauf teilweise für US\$ 200'000–250'000 gehandelt. Diese lukrativen Bedingungen haben zu einer Kaufeuphorie für suburbane Häuser geführt. Auch die Unzuverlässigkeit der Gesellschaften bezüglich ihrer Zeitpläne konnte die Nachfrage nicht bremsen und das, obwohl viele Häuser erst Jahre nach den versprochenen Terminen fertiggestellt oder sogar nie vollendet wurden.

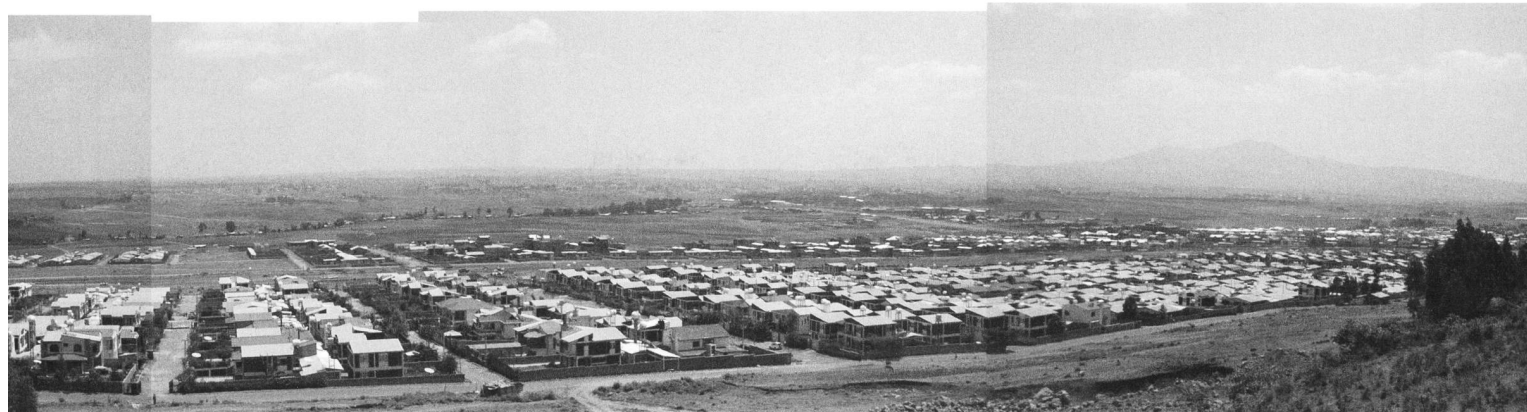
Betrachtet man genauer, wer die Kunden dieser Immobilien sind, fällt auf, dass sie sich nicht nur aus der Oberschicht des Landes zusammensetzen. Ein grosser Teil von Ihnen stellt nämlich die Diaspora. Wie schon beschrieben, lebt die grösste Gruppe Exil-Äthiopier in den USA. Viele von ihnen kaufen sich die angebotenen Häuser, entweder als Wertanlage, um ihre Angehörigen in Äthiopien darin wohnen zu lassen, um sie zu vermieten, oder weil sie vorhaben, als Rentner selber nach Äthiopien in ihre Immobilie zu ziehen. Die Diaspora stellt ganze 70% der Kundschaft der Bauträger. 50% von ihnen sind wiederum aus den USA.¹² Die Real Estate Developer schätzen die auswärtigen Kunden, da sie fast immer die Kaufsumme in bar zahlen. Auch der Regierung sind die ins Land fliessenden Devisen willkommen. Man kann davon ausgehen, dass die Liberalisierung des Immobilienmarktes von vorneherein auf ausländische

⁹ Ethiopian News and Information Blog, <http://addiszena.wordpress.com/2009/01/15/buying-real-estate-in-ethiopia/>, Stand Juni 2009.

¹⁰ Ebda.

¹¹ Ebda.

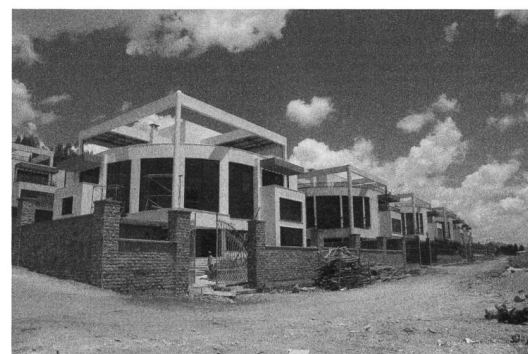
¹² Ethiopian News and Information Blog, <http://addiszena.wordpress.com/2009/01/15/buying-real-estate-in-ethiopia/> Die Zahlenangaben stammen von Samuel Taffese, Proprietor und Managing Director der Sunshine Real Estate Plc.



Investitionen abgezielt hat. Doch das politische Interesse, welches mit den suburbanen Siedlungen verknüpft ist, geht über Devisenzufluss noch hinaus. Noch lieber wäre es der Regierung nämlich, wenn möglichst viele US-Äthiopier in ihre Heimat zurückkehren würden. Denn die Diaspora ist nicht nur solvent, sondern meist ebenfalls gut ausgebildet. Premierminister Meles Zenawi setzt sich persönlich dafür ein, dass die Diaspora nach Äthiopien zurückkommt, um dort Führungsaufgaben zu übernehmen. Zur Überzeugung werden im Falle der Übersiedelung nicht nur kostenlose Flugtickets ausgegeben, sondern auch Unterkunft und Grundstücke in Wunschlagen kostenfrei zur Verfügung gestellt. Im Jahr 2001 verschenkte die Regierung sogar bereits Grundstücke mit fertiggestellten Kellergeschossen, wenn Diaspora-Äthiopier nur an einem Rekrutierungsfestival in Washington teilnahmen. Diese Strategie zahlte sich jedoch nicht aus, da die meisten der Beschenkten die Grundstücke später weiterverkauften, statt nach Afrika umzuziehen. Dennoch hat diese Strategie der Regierung für den Erwerb von Immobilien im Heimatland zusätzlich Werbung gemacht.

Man mag es kritisch beurteilen, dass mit den neuen Siedlungen aus ökonomischen Überlegungen die Werte der «Mixcity» – Dichte, soziale und programmatische Mischung – preisgegeben werden. Vielleicht ist es aber zu kurz gegriffen zu glauben, dass im Zuge eines zweifelhaften Modernisierungsdenkens und für schnelle Devisen eine unkontrollierte städtebauliche Entropie in Kauf genommen wird. Es liesse sich genauso gut eine längerfristige Strategie hinter der aktuellen Baupolitik vermuten. Die Stadt muss ohnehin neue Siedlungsgebiete erschliessen. Derzeit leben bereits circa vier Millionen Menschen in der Hauptstadt. Bei einem erwarteten jährlichen Bevölkerungswachstum von 6% bleibt es nicht aus, dass neue Flächen für Siedlungen erschlossen werden müssen. In diesem Zusammenhang könnten die neuen Siedlungen als Ankerpunkte einer grösser angelegten Stadterweiterung gedeutet werden. Denn vergleicht man Luftbilder aus der letzten Dekade, erkennt man, dass die suburbanen Siedlungen keine Inseln in der Landschaft bleiben werden. Die Freiflächen zwischen alter Stadtgrenze und den neuen Siedlungen beginnen sich sukzessive zu füllen. Die Stadtgrenze wird sich bei anhaltender Entwicklung in wenigen Jahren um mehrere Kilometer verschoben haben. Die neuen Siedlungen wirken dabei bereits jetzt als Entwicklungstangenten, entlang derer sich die Stadt entwickelt. Blickt man zurück in die Geschichte, finden sich wiederholt ähnliche Beispiele, wie die Stadt Strukturen absorbiert hat, die zur Zeit ihrer Erstellung eher Fremdkörper in ihrem Gefüge darstellten. Flughäfen, Freiflächen für Botschaften oder Hotels, die zu ihrer Erbauung oft jenseits der Siedlungsgebiete lagen, sind mittlerweile im homogenen Gefüge der Stadt integriert und mit ihr verwachsen.¹³

Einfamilienhaussiedlung von Ayat, Addis Abeba. Die Bauarbeiten begannen 1997. Zustand 2008. Foto: Bisrat Kifle.



Einfamilienhaussiedlung von Feba Real Estate, 2009. Foto: Jörg Himmelreich.

¹³ Obwohl die politischen Systeme wechselten, wurden immer wieder neue Strukturen ausserhalb der Stadtgrenze von Addis Abeba genehmigt und damit Stossrichtungen für die kontinuierliche Erweiterung der Hauptstadt vorgegeben. Schon in der frühen Stadtgeschichte finden sich solche Beispiele. So schenkte zum Beispiel Kaiser Menelik II. – kurz nachdem Addis Abeba als neue Hauptstadt ausgesucht wurde – ausländischen Diplomaten grosse Grundstücke an schlecht erschlossenen Enden der Stadt zum Bau ihrer Botschaften. Sein Plan, dass die Ausländer Strassen anlegen würden, um mit dem Zentrum der Residenzstadt verbunden zu sein, ging auf. Die grosszügige Geste war ein Schachzug, durch den er nicht nur gratis Strassen erhielt, sondern damit auch Tangenten, entlang derer die Hauptstadt wuchs.



Links: Entlang der CMC-Ayat Road, einer Schnellstrasse, die aus östlicher Richtung aus Addis Abbeba führt, entstehen neue Bürohochhäuser. Die Restflächen werden von neuen temporären Programmen okkupiert. 2008. Foto: Bisrat Kifle.

Rechts: Einfamilienhaussiedlung, entwickelt von Feba Real Estate, 2009. Foto: Bisrat Kifle.

Finanzkrise als Chance zur Transformation

Als im September 2008 die Banken- und Finanzkrise um sich griff, wurde das in Äthiopien eher beiläufig wahrgenommen. Fast niemand nahm an, dass die Welle der finanziellen Krise auch Äthiopien treffen könnte. Denn der Staat hatte weder eine Börse, die einbrechen könnte, noch hatte die Regierung in riskante Fonds investiert. So schien zuerst auch unrealistisch, dass der anhaltende Bauboom abreißen könnte. Doch allmählich wurde klar, dass eine Wirtschaftskrise die Diaspora in den USA und anderen Staaten schwächen würde. Und damit wuchs die Gefahr, dass die für viele Äthiopier lebenswichtigen Unterstützungszahlungen von ausländischen Verwandten geringer werden oder gar ausbleiben könnten. Welche Lücken sich in den Einkommen äthiopischer Haushalte nach der Börsenimplosion und den negativen Auswirkungen auf die Realwirtschaft in den nächsten Monaten auftun werden, ist noch gar nicht abschätzbar. Experten gehen davon aus, dass die «Rettungspakete» der Industrienationen für ihre landeseigene Wirtschaft zu Kürzungen der Entwicklungshilfeszahlungen führen werden. Ein Teil des ehrgeizigen äthiopischen Modernisierungsprogramms – vor allem die Verbesserungen der Infrastruktur – wird mit kommerziellen Krediten finanziert. In Zeiten allgemeiner Unsicherheit, in der selbst als wohlhabend und solide eingeschätzte Staaten wie Island kurz vor dem Staatsbankrott stehen, werden die Kreditlinien für arme Länder wie Äthiopien nicht nur teurer, sie werden einfach gekappt. Wenn Überweisungen aus dem Ausland und die Entwicklungshilfe spärlicher fließen, die verfügbaren Einkommen in Äthiopien also sinken, lässt auch die Bereitschaft der lokalen Banken nach, den momentan noch boomenden privaten Immobilienmarkt weiter mit Krediten zu finanzieren. Wie schwer es bereits ist, die zahlreichen nur halbfertigen Bauvorhaben in der Hauptstadt Addis Abeba fertigzustellen, wird bei einer Fahrt durch die Stadt deutlich. Das Stadtbild ist geprägt von Baugruben, Bauten im Rohzustand und Bauskeletten. Letztere werden wohl noch länger in den Himmel ragen. Die Krise trifft auch die suburbanen Siedlungsprojekte massgebend: Wegen der Krise können Diaspora-Äthiopier derzeit fast überhaupt nicht dazu bewegt werden, neue Immobilien in Äthiopien zu kaufen. Und auch für bereits verkaufte Häuser bleiben die Zahlungen aus. Gesellschaften wie Ropack International Housing Project, haben derzeit Probleme, die Zahlungen für Hunderte Häuser einzutreiben, die sie in den letzten Jahren verkauft hatten.¹⁴

¹⁴ Ethiopian News and Information Blog, <http://addiszena.wordpress.com/2009/01/15/buying-real-estate-in-ethiopia/>, Stand Juli 2009.

¹⁵ Ebda.



Die Krise zeigt ihre Auswirkungen bereits auch in den suburbanen Siedlungen. Viele Baustellen wurden stillgelegt, da die Käufer ausgeblieben sind. An manchen Stellen sieht man keine Bauarbeiter mehr, sondern lediglich Wächter, welche die unfertigen Rohbauten bewachen. Währenddessen beginnen andere Programme die Freiflächen in Besitz zu nehmen und die Monofunktionalität der Siedlungen zu unterhöhlen. Händler nutzen Brachflächen zur Lagerung und Präsentation von Waren. Während der Rohbau eines Supermarktes im Ayat-Areal im Stillstand schlummert, siedeln sich informelle Läden und Geschäfte entlang den Hauptstrassen an. In Gehdistanz gelegen, bieten sie den Siedlern eine Alternative zum Einkaufen mit dem Auto. Auch erste Tiere finden sich auf den Freiflächen und grasen zwischen Baumaschinen. Und auch eine Alternative zu den homogenen Planungen der Developer zeichnet sich ab. Da einige der Häuser schon zu den Boomzeiten nie fertiggestellt wurden, beginnen die Bewohner, die Häuser nach ihren eigenen Vorstellungen und je nach günstig verfügbaren Baumaterialien selber zu vollenden.¹⁵

Die Zeit wird zeigen, ob die suburbanen Siedlungen von der sich ausbreitenden Siedlungsstruktur von Addis Abeba integriert werden. Vielleicht werden sie in Zukunft ähnlich wie *Bole Homes* zu Komponenten einer vielschichtigen und heterogen gemischten Stadtstruktur. Die Finanzkrise hat zumindest eine Pause im Suburbanisierungsprozess herbeigeführt und man wird sehen, ob die informellen Kräfte Suburbia in den kommenden Jahren weiter transformieren werden.

Händler verkaufen auf einer Brache neben der CMC-Ayat Road schmiedeeiserne Tore und Zäune, 2009. Foto: Jörg Himmelreich.

Jörg Himmelreich ist Architekt und Architekturhistoriker. Die Untersuchungen zum Themenbereich «Suburbia» als globales Phänomen entstanden im Rahmen seiner Forschungstätigkeit für das Netzwerk Stadt und Landschaft (NSL) an der Professur von Prof. Marc Angélil an der ETH Zürich. Er arbeitet als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Departement Architektur der ETH Zürich und ist freischaffend als Autor und Lektor tätig.

Bisrat Kifle sei herzlich für seine Unterstützung beim Schreiben dieses Artikels gedankt, insbesondere für seine wertvollen Informationen über die städtebaulichen Entwicklungen in Addis Abeba.