

# Diskussionspapiere

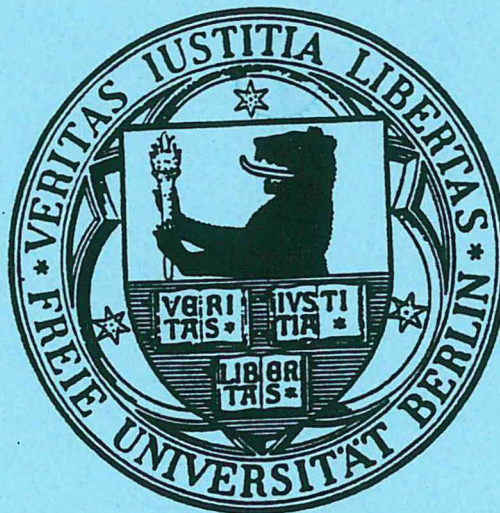
Herausgegeben von  
Marin Trenk und Dieter Weiss

Freie Universität Berlin  
Fachbereich Wirtschaftswissenschaft  
Fachgebiet Volkswirtschaft des Vorderen Orients

Nr.8

Manuel Schiffler

Überlebensökonomie, Wohnungsbau und informelle Kredite  
in einem tunesischen Armenviertel.



Berlin 1990



Manuel Schiffler

**Überlebensökonomie, Wohnungsbau und informelle Kredite  
in einem tunesischen Armenviertel.**

Berlin 1990



## Gliederung

0. Einleitung	1
1. Entstehung des Viertels	2
1.1. Die Struktur des Landbesitzes	2
1.2. Das Wachstum	3
1.3. Die Landverkäufer	4
1.4. Die Landkäufer	7
1.5 Die Infrastruktur	8
2. Überlebensökonomie	10
2.1. Beschäftigung	10
2.2. Einkommen	11
2.3. Verbrauch	14
2.4. Hausarbeit	15
2.5. Ersparnis	15
3. Informeller Wohnungsbau	18
3.1. Hohe Investitionen	18
3.2. Informelle Beschäftigung am Bau	18
3.3. Sozial angepaßte Wohnformen	20
3.4. Evolutives Bauen	22
3.5. Kosten	22
3.6. Bedeutung der Selbsthilfe	23
3.7. Technische Mängel	26
3.8. "Anarchischer" Wohnungsbau?	27
4. Informelle Kredite	30
4.1. Die Bedeutung informeller Kredite	30
4.2. Kredite der Baustoffhändler	32
4.3. Kredite der Landverkäufer	33
4.4. Kredite der Arbeitgeber	34
4.5. Kredite von Verwandten und Freunden	35
5. Zusammenfassung	37
Literaturverzeichnis	



## 0. Einleitung

Ettadhemen, etwa acht Kilometer nordwestlich des Zentrums der tunesischen Hauptstadt gelegen, ist eines der ärmsten Viertel der Stadt und die größte der mehr als zehn sogenannten Spontansiedlungen rund um Tunis. Noch vor einer Generation befand sich an dieser Stelle fruchtbares Ackerland und ein unscheinbares kleines Dorf. Doch in den Jahren zwischen 1975 und 1989 wuchs die Bevölkerung von 7 000 Einwohnern auf 150 000 Einwohner an. Die Siedlung, deren "Hauptstraße" heute über zwei Kilometer lang ist, entstand illegal und ohne Infrastruktur auf staatlichem Land, das informelle Makler auf eigene Rechnung verkauft hatten.

Ein durchschnittlicher Haushalt aus diesem Viertel, bestehend aus sechs Personen, verdient etwa 400 DM im Monat. Dennoch ist es den Bewohnern gelungen, in den letzten fünfzehn Jahren feste Häuser im Wert von ungefähr 500 Millionen DM zu bauen! Im folgenden soll untersucht werden, wie das Viertel entstanden ist und wie dieser erstaunlich umfangreiche Wohnungsbau von den Niedrigeinkommen-Haushalten finanziert werden konnte.

Um diese Fragen zu beantworten, habe ich im Sommer 1989 drei Monate lang bei einer Familie in Ettadhemen gelebt. Außerdem stützt sich die Arbeit auf eine Umfrage mit Fragebogen vor Ort, auf Gespräche mit Beamten und Stadtplanern sowie auf das Studium der vorwiegend tunesischen Literatur zu diesem Thema. Methodisch habe ich dabei versucht, einen Mittelweg zwischen einem mehr "qualitativ-ethnologischen" Weg und einem eher "quantitativ-ökonomischen" Ansatz zu gehen. Dabei habe ich mich besonders von dem Buch "Listen to the People" von Lawrence F. Salmen anregen lassen, der einen solchen Ansatz zur Evaluierung von Stadtentwicklungsprojekten in lateinamerikanischen Armentsiedlungen erprobt hat <sup>1</sup>.

---

1 Salmen, Lawrence F.: Listen to the People. Participant-Observer Evaluation of Development Projects. World Bank, Oxford University Press, 1987

## 1. Die Entstehung des Viertels

### 1.1. Struktur des Landbesitzes

Ende der sechziger Jahre bestand das Gebiet der heutigen Spontansiedlung Ettadhamen aus Ackerland, auf dem Oliven, Obst und Gemüse angebaut wurden. Dieses fruchtbare Land war ein wichtiges Gebiet für die Versorgung von Tunis mit frischen Agrarprodukten.

Zur Zeit der französischen Kolonialherrschaft hatte dieses Land entweder religiösen Stiftungen (Habous-Land) oder europäischen Siedlern gehört <sup>2</sup>. Nach der Unabhängigkeit wurde zunächst das Habous-Land (1956) und dann der Besitz der Siedler (1964) enteignet. In einigen Fällen gingen die Grundstücke in das Eigentum einer staatlichen Institution über <sup>3</sup>, der die Bauern eine geringe Pacht zahlten. In anderen Fällen fand keine Eintragung im Grundbuch statt. Die Eigentumsverhältnisse blieben formal ungeklärt, während sich die Bauern im Laufe der Jahre "gewohnheitsrechtlich" als Eigentümer des Landes betrachteten. In einigen Fällen soll Land brachgelegen haben.

Das gesamte Gebiet war Teil des Gouvernorats (Landkreises) von Ariana und lag damit administrativ außerhalb des Stadtgebietes von Tunis. Für dieses ländliche Gebiet galt damals die Vorschrift, daß der Verkauf von Land mit einer Fläche unter einem Hektar nur mit einer Genehmigung des Gouverneurs möglich war. Dieses rechtliche Hemmnis bremste zunächst noch den Landverkauf an die Bewohner der wachsenden Hauptstadt.

---

2 Letzteres wird in der tunesischen Literatur übergangen. Die typischen französischen Farmen und sogar eine verfallene Kirche sind heute noch - insbesondere in M'Nihla, der ehemaligen Ville Jacques - zu sehen

3 der "Organisation de la Mise en Valeur de la Vallée du Medjerda"/ OMVVM



## 1.2. Das Wachstum

1966 gründete die staatliche tunesische Wohnungsbaugesellschaft <sup>4</sup> am südöstlichen Rand des beschriebenen Gebiets eine kleine Siedlung mit 132 Häusern mit dem Namen Cité Ettadhamen (Viertel der Solidarität).

Nur wenige Jahre darauf begannen die Bauern rund um die Siedlung mit dem Verkauf von Land. Um die Cité Ettadhamen herum entstanden, aus billigem Betonstein und mit Wellblechdächern, die ersten ohne Baugenehmigung errichteten Häuser. Nachdem 1976 die Genehmigungspflicht für Landverkäufe unter einem Hektar aufgehoben worden war, vervielfachte sich die Zahl der Landverkäufe. Das Viertel, das noch 1975 nur 7000 Einwohner gezählt hatte, verschmolz mit dem benachbarten Dorf Douar Hicher und wuchs in den folgenden Jahren zur größten Spontansiedlung Tunesiens heran.

Der Name Ettadhamen hatte ursprünglich die solidarische Fürsorge des Staates für die Armen ausdrücken sollen. In der Realität verwandelte sich diese Bedeutung in ihr genaues Gegenteil: Ettadhamen ist in Tunesien zum sichtbarsten Symbol für die Unzulänglichkeit staatlicher Politik auf dem Gebiet der Stadtplanung und des sozialen Wohnungsbaus geworden.

Einen Eindruck von der Konfusion und den Schwierigkeiten, denen sich lokale Planer gegenübersehen, vermitteln die widersprüchlichen Angaben über die Einwohnerzahl von Ettadhamen-Douar Hicher, wie das Viertel seit 1985 offiziell heißt. Die Volkszählung von 1989 ergab eine amtliche Einwohnerzahl von 103 000. Die tatsächliche Zahl liege jedoch mit Sicherheit höher, wie der Vize-Präsident des Institut National de la Statistique mir gegenüber offen eingestand. Die Gemeindeverwaltung hingegen schätzt die Einwohnerzahl aufgrund der Angaben durch die lokalen Parteizellen auf etwa 180 000. An der Universität von Tunis schließlich zeigt man sich von beiden Zahlen überrascht: Hier geht man nämlich bereits seit Jahren von 200 000 Einwohnern aus.

---

<sup>4</sup> die "Société Nationale Immobilière de Tunisie"/ SNIT

Auf einer so unsicheren Datenbasis aufbauend ist jede Planung oder Forschung zumindest fragwürdig<sup>5</sup>. Um für diese Arbeit eine Datengrundlage zu haben, gehe ich - trotz aller Vorbehalte - im folgenden davon aus, daß 1989 ungefähr 150 000 Menschen in Ettadhamen-Douar Hicher lebten.

### 1.3. Die Landverkäufer

Die Landverkäufer teilen sich in zwei Gruppen auf: Bauern und informelle Grundstücksmakler. Die Bauern verkauften das Land, das sie zum Teil bereits seit Generationen bewirtschaftet hatten. Die weit bedeutenderen informellen Grundstücksmakler dagegen sind Stadtbewohner, die nie zuvor in diesem Gebiet gelebt hatten und denen es gelang, die Lücke im Angebot preiswerten Baulandes durch den Staat geschickt auszunutzen.

Auf welche Weise genau sich diese Maklern das Land aneigneten, ist mir nicht endgültig klar geworden. Die folgenden Beschreibungen beruhen auf einigen recht knappen Angaben in Veröffentlichungen des District de Tunis und auf Erzählungen der Bewohner.

Die informellen Grundstücksmakler besaßen ein Startkapital und verfügten über genaue Kenntnisse des Verwaltungsapparates und des Rechtssystems. Um den Käufern glaubhaft zu machen, daß der Boden ihnen gehöre, wurden zwei Zeugen bestochen: Sie sagten vor einem Notar aus, daß die betreffende Person seit langen Jahren ein bestimmtes Stück Land bestelle. Mit der so erhaltenen notariellen Beglaubigung wurde beim Katasteramt eine Eingabe zur "Klärung der Besitzverhältnisse" eingereicht. Ein solches Verfahren dauert in Tunesien, wenn es jemals abgeschlossen wird, mehrere Jahre. Das Schicksal der Eingabe interessierte den Landverkäufer nicht weiter. Denn er erhielt vom Katasteramt als Beleg ein Stück Papier, versehen mit seinem Namen, der Lagebeschreibung des Grundstückes und allen Zeichen bürokratischer Macht und Legitimität wie Briefkopf, Unterschrift und Stempel. Der nächste und meist letzte Schritt war einfach: Das mit den wohlbekannten Insignien der Autorität versehene Papier wurde dem - eventuell mit einer geringen Summe bestochenen - dörflichen Gendarmerievorsteher präsentiert,

---

<sup>5</sup> Die hohe Schwankungsbreite der Angaben scheint mir keine tunesische Besonderheit zu sein. Wahrscheinlich sind entsprechende Daten aus Ländern mit einer stärker rudimentären Verwaltung sogar noch weniger zu gebrauchen. Eine genauere Datenerhebung wäre natürlich mit hohen Kosten verbunden und stünde vermutlich in keinem Verhältnis zu dem sich daraus möglicherweise ergebenden Nutzen.

der wiederum interessierten Landkäufern versicherte, es könne davon ausgegangen werden, daß das Eigentum an dem Grundstück keinem anderen als dem Inhaber des Dokumentes zustehe. Auf diesem Weg wurden Tausende Parzellen ohne Infrastruktur illegal verkauft.

Im Ergebnis war dem tunesischen Staat, der formal nach der Unabhängigkeit als alleiniger Eigentümer das Land der Siedler und das *Habous*-Land übernommen hatte, nahezu der gesamte Erlös aus dem Verkauf dieses Landes entgangen.

Die informellen Grundstücksmakler hingegen konnten sich - unter großem Risiko, aber mit geringer Anstrengung - ein oft beachtliches Vermögen aneignen. Während zwischen 1966 und 1984 das allgemeine Preisniveau um das Dreieinhalbfache gestiegen war, nahm der Preis für einen Quadratmeter Land in Ettadhamen um das sechzigfache von 0,25 Dinar (1966) auf 15 Dinar (1984) zu. Die Gewinne der Landverkäufer werden für 1974-84 auf etwa 10 Millionen Dinar geschätzt (zum Wechselkurs von 1979 entspräche dies 45 Millionen DM) <sup>6</sup>.

Einen großen Teil dieses Geldes haben die Landverkäufer innerhalb des Viertels in von den Bewohnern dringend benötigte gewinnbringende Einrichtungen investiert: Als erstes wurden Cafés und eintrittspflichtige private Badehäuser (*Hammamat*) errichtet. Die Badehäuser sind für die Menschen wichtig, weil kaum ein Haus über eine Dusche verfügt. Daneben wurde in Handwerks- und Handelsbetriebe investiert: Kfz-Werkstätten, Schreinereien, Textilbetriebe und Baustoffhandelsunternehmen sind nur einige Beispiele für die vielfältigen Aktivitäten der ehemaligen Landverkäufer.

Ihren Wohlstand tragen die "neuen Reichen" auch offen zur Schau: Inmitten des Armenviertels Ettadhamen leben sie in ihren geräumigen Villen mit Vorgarten, gekachelten Terrassen, schmiedeeisernen Toren und mit Glassplittern bewehrten Mauern.

Schließlich unternahmen einige Landverkäufer die Pilgerfahrt nach Mekka, woraufhin die Bewohner des Viertels den Ehrentitel *Haj* vor ihren Namen setzten.

---

<sup>6</sup> Morched Chebbi nach "La Presse" vom 21.4.87

Eine Reihe der ehemaligen Landverkäufer sind außerdem in die Regierungspartei<sup>7</sup> eingetreten und pflegen enge Kontakte zu der Gemeindeverwaltung und der Polizei.

Auf diesem Weg haben einige der ehemaligen Landverkäufer ihre Position in dem Viertel heute so weit gefestigt, daß sie sozial, wirtschaftlich und politisch nahezu unangreifbar geworden sind.

Morched Chebbi, Soziologe und Stadtplaner bei der Planungsbehörde District de Tunis, faßt die Rolle der Landverkäufer unter Benutzung der soziologischen Begriffe "Patron" und "Klientel" zusammen:

"En vendant des petites parcelles de terrains et en accordant des facilités de paiement, le lotisseur clandestin pose les premiers fondements du réseau clientaire, les acquéreurs devenant en quelques sortes ses obligés. L'argent récupéré de la vente des terrains est recyclé dans des activités commerciales. Les commerces permettent par la pratique de la vente à crédit de tisser de nouvelles relations avec la population, relations de dépendance, puisque les clients de ces communes sont les obligés du patron.

De proche en proche, ce réseau clientaire est renforcé par le rôle joué par le lotisseur clandestin au sein des structures politiques locales. En bénéficiant du soutien de la population, il finit par assumer au sein des structures politiques locales des responsabilités qui font de lui un notable."<sup>8</sup>

Die von Chebbi geschilderte überragende Stellung der ehemaligen Landverkäufer, die mit Hilfe informeller Kredite ihre Klienten in Abhängigkeit halten, trifft jedoch nicht in allen Fällen zu. In Ettadhamen war zum Zeitpunkt meiner Untersuchung keineswegs allen Landverkäufern der Aufstieg zum Notablen gelungen. Einer der Landverkäufer lebt heute, verspottet von den Nachbarn, wieder in Armut. Und oft kennen Frauen und junge Leute nicht mehr den Namen desjenigen, der ihrer Familie mehr als zehn Jahre zuvor ihr Grundstück verkauft hat.

---

7 die ehemalige "Parti Socialiste Doustourien"/ PSD Bourguibas, 1988 umbenannt in "Rassemblement Constitutionnel Démocratique"/ RCD.

8 Chebbi, Morched: Migrations résidentielles et formation de la nouvelle périphérie dans le grand Tunis, Communication orale au Séminaire "L'Entrée dans la Ville", Hammamet 26-28 Novembre 1987, S.7

#### 1.4. Die Landkäufer

Die Bezieher niedriger bzw. unregelmäßiger Einkommen sind in Tunesien vom formellen Wohnungsbausektor ausgeschlossen. Die Wohnungsmieten oder die Monatsraten auf Kredite für den Kauf einer Wohnung sind für sie unerschwinglich.

Den Familien der Unterschicht, die in beengten Wohnverhältnissen mit steigender Kinderzahl wohnen mußten, blieb kaum eine andere Wahl, als sich in "Spontansiedlungen" wie in Ettadhamen niederzulassen. Nur hier waren Grundstücke in der Preislage zu kaufen, die sie sich leisten konnten. Die Preise waren jedoch nicht ohne Grund niedrig: Die Grundstücke lagen am Stadtrand, weit entfernt von den Beschäftigungszentren, und sie verfügten nicht über die notwendige Infrastruktur.

Die Landverkäufer in Ettadhamen boten ihren Kunden die Bezahlung in Raten an, wodurch vielen Haushalten erst der Erwerb eines Grundstückes möglich wurde.

Im Unterschied zu den näher an der Stadtmitte gelegenen älteren Spontansiedlungen, den aus der Kolonialzeit vermachten *Gourbivilles*, kommt die Mehrheit der Bewohner von Ettadhamen-Douar Hicher nicht unmittelbar vom Land. Etwa drei Viertel der Einwohner hatten zuvor bereits in der *Medina*<sup>9</sup> oder den *Gourbivilles*<sup>10</sup> von Tunis gelebt<sup>11</sup>.

Das rasche Wachstum von Ettadhamen und die rege Nachfrage nach Land war schließlich dadurch mitbedingt, daß sich Tunesien Ende der siebziger Jahre in einer wirtschaftlichen Boomphase befand und daher auch die Unterschicht eine im Vergleich zu Krisenjahren relativ hohe Kaufkraft besaß.

---

9 die Medina ist die Altstadt von Tunis.

10 Gourbis ist die Bezeichnung für die fensterlosen Lehmhütten auf dem Land und in den älteren städtischen Spontansiedlungen, den *Gourbivilles*.

11 Chebbi, Morched: *L'Habitat Spontané péri-urbain dans le District de Tunis*, District de Tunis, Tunis 1986, S.130.

### 1.5. Die Infrastruktur

Nahezu die gesamte Cité Ettadhamen wurde, wie bereits gesagt, auf Ackerland ohne jegliche Infrastruktur errichtet. Es fehlte an allem: festen Straßen, Kanalisation, Müllabfuhr, Gesundheitsposten, Wasser, Strom, Schulen und Beschäftigungsmöglichkeiten.

Inzwischen hat sich die Situation in diesem Bereich deutlich verbessert. In den meisten Untervierteln von Ettadhamen-Douar Hicher ist bis heute zumindest ein Teil der Infrastruktur im Rahmen eines Stadtteilsanierungsprojektes nachträglich erstellt worden. Das Projekt wurde teilweise durch einen Kredit der Weltbank in Höhe von zehn Millionen US-\$ finanziert. Dies darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, daß besonders in den jüngeren Untervierteln auch heute noch die Infrastruktur fast völlig fehlt.

Beispielsweise werden nach jedem Regen die unbefestigten Wege für Fahrzeuge nahezu unpassierbar. Auf dem Weg zur Busstation am Rand des Viertels werden Schuhe und Hose oder Rock unvermeidlich mit Matsch verdreht. Die Bewohner nennen ihr Viertel daher auch *Hai al Tab'ah*, das Viertel des Schlamms.

Doch auch wenn es im Sommer monatelang nicht geregnet hat, bilden sich auf den Wegen breite Tümpel aus Brauchwasser, das eimerweise auf die Straße ausgegossen wird, weil keine Kanalisation vorhanden ist. Außerdem erreicht die Müllabfuhr keineswegs alle Unterviertel gleichmäßig. Der Abfall wird in der Regel zu irgendeinem unbebauten Grundstück getragen, wo dann Ziegen und Schafe die Essensreste auffressen und der verbleibende stinkende Rest, so gut es eben geht, verbrannt wird. Aufgrund dieser hygienischen Zustände ist vermutlich in Ettadhamen die Kindersterblichkeit höher und die Lebenserwartung geringer als im tunesischen Durchschnitt.

Zudem ist die Gesundheitsversorgung unzureichend. Selbst nachdem einige wenige Krankenstationen errichtet worden sind, müssen die Leute - meist Frauen mit Kindern - noch lange Schlange stehen, um dann hastig mit einem Rezept für teure Medikamente aus der Apotheke abgefertigt zu werden, oder um einen Termin in ein paar Wochen zu erhalten.

Das größte Problem für die Leute in den jüngeren Untervierteln ist jedoch, daß sie über keinen Wasseranschluß verfügen. Das Wasser steht zwar kostenlos zur Verfügung, aber man muß es über eine Entfernung von teilweise bis zu zwei Kilometern jeden zweiten oder dritten Tag in den üblichen 200 Liter-Plastiktonnen in Schubkarren herankarren oder heranrollen - eine unendliche Plackerei, die fast immer den Frauen aufgebürdet wird. Die Alternative ist, das Wasser von den allgegenwärtigen Wasserverkäufern mit ihren Eselskarren zu erstehen. In diesem Fall müssen Haushalte ohne Wasseranschluß jedoch oft mehr für Wasser bezahlen als solche mit Wasseranschluß, obwohl letztere mit der Wasserrechnung einen Teil der Kosten für die Erstellung der Wasserleitungen und der Kanalisation tragen.

Auch fehlende Stromanschlüsse machen das Leben schwerer: Getränke sind im Sommer lauwarm, zur Zimmerbeleuchtung müssen stinkende Petroleumlampen erhalten, und Fernseher werden mit teuren Autobatterien betrieben.

In allen Untervierteln zufriedenstellend ist alleine die Versorgung mit nahegelegenen Grundschulen, was aus der hohen Priorität dieses Bereiches in der tunesischen Entwicklungsplanung resultiert und der großen Wertschätzung vieler Familien für die Ausbildung ihrer Kinder entspricht. Praktisch alle Kinder besuchen die Grundschule. In einer Klasse werden bis zu 50 Kinder unterrichtet, und der Stundenplan verteilt sich schichtenweise auf den ganzen Tag, um die Gebäude und das knappe Lehrangebot voll nutzen zu können. Schwieriger ist der Besuch einer höheren Schule. Nur wenige Kinder gehen über die achte Klasse hinaus zur Schule. Dann müssen sie stundenlange Wege zu Fuß oder in den überfüllten Bussen zu den Gymnasien in anderen Vierteln der Stadt in Kauf nehmen.

## 2. Überlebensökonomie

Die große Mehrheit der Einwohner von Ettadhamen muß Tag für Tag ihren Konsum auf niedrigem Niveau begrenzen und nach vielfältigen Nebeneinkünften suchen, um ihren prekären Lebensstandard halten zu können.

Arbeitslosigkeit, Preissteigerungen, Krankheit oder ein Unfall sind ständige Gefahren für das soziale und ökonomische Überleben von Familien, die nicht den Schutz einer Sozialversicherung genießen.

Weil ein großer Teil der Familien nur unter großen Opfern ihren bescheidenen Lebensstandard halten kann und täglich um ihr ökonomisches und soziales Überleben kämpfen muß, auch wenn das rein physische Überleben gewährleistet ist, benutze ich im folgenden den Begriff Überlebensökonomie für die nähere Untersuchung der Einnahmen und Ausgaben der Haushalte in Ettadhamen.

### 2.1. Beschäftigung

Wie die von mir durchgeführte Befragung von 60 Beschäftigten ergab, verteilt sich die Beschäftigung auf den Bausektor (33%), die Dienstleistungen (37%), das Handwerk (17%) und die Industrie (13%). 10% der Beschäftigten waren Frauen, die meist als Näherinnen in der Textilindustrie arbeiteten. Neben den registrierten Textilunternehmen des formellen Sektors, an denen übrigens deutsche Unternehmen oft mehrheitlich beteiligt sind, existieren in Ettadhamen einige versteckte informelle Textilwerkstätten, die bis zu 20 junge Frauen beschäftigen. Sie zahlen keinerlei Sozialabgaben oder Steuern, sind oft Unterauftragnehmer größerer Betriebe und Händler und stellen zum Teil die bekannten billigen "Markenhemden" für den Export her. Die Arbeitsbedingungen in den informellen Werkstätten sollen nach Auskunft der Frauen besser sein als in den Bekleidungsunternehmen des formellen Sektors, wo die Kontrollen (Sprechverbot!) strenger, Entlassungen leichter und Überstunden häufiger sind. Eigentümer dieser Betriebe sind teils die ehemaligen Landverkäufer, teils aber auch Personen, die ihr Startkapital durch Arbeit im Ausland verdient haben.

Nur etwa ein Drittel der arbeitenden Bevölkerung von Ettadhamen war innerhalb des Viertels beschäftigt.



Die Einrichtung einer Industriezone bei Douar Hicher mit 140 kleinen und mittleren Betrieben mit oft ausländischer Beteiligung hat dieses Problem nur teilweise beseitigt. Dort werden u.a. Kleider, Schuhe, Pharmazeutika, Kosmetika, Düngemittel und Nahrungsmittelkonserven produziert. Meist arbeiten dort die jüngeren Frauen und Männer, wobei die Fluktuation wegen der harten Arbeitsbedingungen stark ist.

Die Arbeitslosigkeit ist hoch. Sie ist jedoch schwer abzuschätzen, da viele Jugendliche und verheiratete Frauen sich nicht als arbeitslos bezeichnen, aber unter Umständen eine Beschäftigung annehmen würden. Unter den von mir Befragten bezeichneten sich neun Personen als arbeitslos (15% der Beschäftigten). Beschäftigte im informellen Sektor habe ich dabei als beschäftigt eingestuft, wenn sie ganztags außer Hauses arbeiteten. Unter Einbeziehung der oben angedeuteten verdeckten Arbeitslosigkeit dürfte die tatsächliche Arbeitslosenquote bei über 20% liegen.

## 2.2. Einkommen

Das monetäre Einkommen wurde auf der Grundlage einer Umfrage unter 46 Haushalten in zwei Untervierteln von Ettadhamen ermittelt<sup>12</sup>. Dabei wurden die Haushalte nicht nach ihrem Einkommen gefragt, sondern nach ihren Ausgaben für bestimmte Zwecke. Die Ausgaben wurden zu diesem Zweck in zwei Komponenten aufgeteilt: Erstens die Ausgaben für den Wohnungsbau und zweitens die noch weiter untergliederten laufenden Ausgaben für alle anderen Zwecke. Um den Anteil der Ausgaben für den Wohnungsbau an den Gesamtausgaben zu ermitteln, wurden zunächst die Kosten und die Dauer des Hausbaus ermittelt. Die jährlichen Wohnungsbaukosten wurden dann in Beziehung gesetzt zu dem durch Deflationierung mit dem Konsumentenpreisindex geschätzten Einkommen des Haushalts zur Zeit des Hausbaus. Die laufenden Ausgaben für andere Zwecke wurden durch direkte Befragung ermittelt. Da ich zuvor zwei Monate in dem Viertel gewohnt hatte und durch die Hilfe meines Übersetzers konnte ich die Plausibilität dieser Angaben überprüfen.

---

<sup>12</sup> Das eine Unterviertel im Süden war etwas wohlhabender und besser mit Infrastruktur ausgestattet, das zweite im Norden etwas ärmer und fast ohne Infrastruktur.

Im Ergebnis ermittelte ich ein durchschnittliches monatliches Haushaltseinkommen von etwas über 200 Dinar (etwa 430 DM) <sup>13</sup>.

Dieses auf der Grundlage der *Ausgaben* der Haushalte ermittelte Ergebnis weicht deutlich von den Ergebnissen bei Umfragen ab, in denen die Haushalte direkt nach ihrem *Einkommen* gefragt wurden. So hat beispielsweise der District de Tunis auf diese Weise bei einer Umfrage in dem Unterviertel El Bassatine 1988 ein monatliches Median-Haushaltseinkommen von nur 88,5 Dinar festgestellt! <sup>14</sup>

Das Gesamteinkommen wird gering angegeben, weil die Bewohner fürchten, andernfalls höhere Gebühren oder Steuern zahlen zu müssen. Die Falschangaben lassen sich in drei Bereiche gliedern: Erstens geben die Haushalte zu niedrige Haupteinkommen an, zweitens werden Nebeneinkommen und Transfers nicht benannt und drittens wird die Beschäftigung von Frauen und Kindern verschwiegen.

Transfers sind in erster Linie Überweisungen von im Ausland - besonders in Frankreich, Italien und Libyen - arbeitenden Familienangehörigen. Außerdem zählen zu den Transfers Renten und die Sozialhilfe, die meist in Sachleistungen ausgezahlt wird. Beispielsweise werden an bedürftige Familien, die übrigens von der lokalen Zelle der Regierungspartei ausgewählt werden, bei der Einschulung der Kinder Schulmaterial verschenkt oder der Arzt für die Beschneidung des Sohnes bezahlt.

Nebeneinkommen ergeben sich aus Gelegenheitsarbeiten nach Feierabend oder während des Urlaubs. In dem Haushalt, in dem ich wohnte, schätze ich die Nebeneinkommen des Mannes, die jedoch stark schwankend und unsicher sind, auf etwa 20% des Haupteinkommens <sup>15</sup>. Einige Kinder arbeiten ab zwölf Jahren. Teils arbeiten sie während der Schulferien, teils haben sie die Schule verlassen und arbeiten als Handwerksgehilfen, Verkäufer, in Imbißstuben usw.

---

13 Das Median-Einkommen liegt wegen der linksschiefen Einkommensverteilung niedriger und beträgt 184 Dinar.

1 Tunesischer Dinar = 2,15 DM (1989)

14 Ein geringer Teil der Diskrepanz läßt sich dadurch erklären, daß die Umfrage ein Jahr vor der von mir durchgeführten Umfrage stattfand und das genannte Unterviertel ein besonders armes Gebiet ist.

15 Dieser Fall scheint typisch zu sein. Extrem hohe Anteile der Nebeneinkommen wie in Ägypten, wo das Nebeneinkommen oft das Haupteinkommen um das Mehrfache übersteigt, sind in Tunesien unüblich.

Die Frauen arbeiten in Textilfabriken oder sie stellen in Hausarbeit Produkte her, deren Verkauf zum Haushaltseinkommen beiträgt. Zum Beispiel bin ich während meiner Umfrage auf eine Familie gestoßen, in der die 50jährige Mutter auf einem Gaskocher in einem Topf Zucker und roten Farbstoff schmolz, um daraus in kleinen Metallformen Dauerlutscher herzustellen und sie an die Besitzer der zahlreichen kleinen Lebensmittelläden im Viertel zu verkaufen. Nach eigenen Angaben verdient die Frau damit heute vier Dinar am Tag - genausoviel, wie ihr Mann als Arbeiter bei der Gemeinde erhält, obwohl die Frau mit Hilfe ihrer ältesten Tochter gleichzeitig den Haushalt führen muß.

Innerhalb des Viertels gibt es markante Einkommensunterschiede. Zur Oberschicht von Ettadhamen zählen vor allem die ehemaligen Landverkäufer, Ärzte, Selbständige, Händler und Taxifahrer. Unter ihnen sind einige, die ihr Startkapital sowie das Geld für ihr Haus im Ausland (Frankreich, Italien oder Libyen) verdient haben. Zur recht breiten Mittelschicht in dem Viertel können Vorarbeiter am Bau (*Tâcherons*) und in den Fabriken, Handwerker, Beamte, Angestellte in staatlichen Betrieben und Verkäufer mit einem eigenem Laden gezählt werden. Die Unterschicht schließlich besteht aus ungelernten Bau- und Fabrikarbeitern, angestellten Verkäufern, Straßenreinigern und Kellnern, wenn sie nur ein einziges Einkommen in der Familie haben. Die Bezieher niedriger Einkommen sind besonders häufig von Arbeitslosigkeit betroffen.

Eine besonders arme Familie mit vier kleinen Kindern rechnete mir vor, wofür sie ihr karges Einkommen ausgibt: Zum Frühstück essen sie Brot und saure Milch; mittags *Couscous* und etwas Gemüse, die abends aufgewärmt werden; sowie ein wenig gezuckerten Tee. Dies kostet sie etwa 45 Dinar im Monat. Für Fleisch oder Früchte bleibt kein Geld übrig. Von den Gaskartuschen zum Kochen, Seife, Waschpulver und dem Lampenpetroleum abgesehen gibt es keine anderen regelmäßigen Ausgaben. Da der Vater kaum ins Kaffeehaus geht und nicht raucht, kann die Familie ein wenig sparen und davon an Festtagen etwas besser essen oder manchmal sogar ein Kleidungsstück kaufen.

Die Familie versucht, wo es nur geht, Ausgaben zu vermeiden. Der Vater war lange Zeit täglich vier Stunden zu Fuß zu seiner Arbeit auf einer Baustelle gelaufen, um die beiden Busfahrtscheine im Wert von zusammen 500 Millimes, einem halben Dinar am Tag, zu sparen. Die Mutter rollt seit Jahren zwei- bis dreimal in der Woche auf einem teils steil ansteigenden Weg eine 200 Liter Wasser fassende

Plastiktonne von der etwa 600 Meter entfernten Wasserstelle zum Haus, um den teuren Wasserverkäufer mit Eselskarren, der 600 Millimes pro Faß verlangt, zu umgehen. Schließlich sammeln die Kinder auf der Müllhalde vor dem Haus Pappe und Milchtüten für das Teefeuer, um Holzkohle einzusparen.

Die sozialen Unterschiede prägen auch ein erkennbares Süd-Nord-Gefälle innerhalb von Ettadhamen. In dem südlichen, oft bereits über ein Jahrzehnt alten Teil des Viertels sind die Einkommen höher, die Häuser sind aus besserem Material gebaut und die Infrastruktur ist besser. In dem nördlichen, noch jungen Teil dagegen sind die Einkommen niedriger, die Häuser sind aus billigerem Material gebaut und die Infrastruktur ist noch kaum vorhanden.

### 2.3. Verbrauch

Ein durchschnittlicher tunesischer Niedrigeinkommen-Haushalt gibt nach offiziellen Angaben von seinem Einkommen 50% für Nahrungsmittel, 11% für Wohnung und Möbel sowie 39% für sonstige Güter aus <sup>16</sup>.

Diese Angaben werden durch die Ergebnisse der von mir bei 46 Haushalten in Ettadhamen durchgeführten Umfrage weitgehend bestätigt. Es tritt jedoch besonders eine interessante Abweichung auf: Durchschnittlich gaben die Haushalte in Ettadhamen von ihrem Einkommen 45% für Nahrungsmittel, 18% für den Wohnungsbau und Möbel sowie 37% für sonstige Güter aus <sup>17</sup>. Der Ausgabenanteil für Wohnungsbau (18% im Vergleich zu 11%) liegt in Ettadhamen also deutlich höher als im übrigen Tunesien.

Dies ist in einem jungen Viertel mit erheblicher Bautätigkeit nicht weiter verwunderlich. Um die für den Wohnungsbau notwendigen Mittel aufzubringen, wird der laufende Konsum, insbesondere der Verbrauch von Nahrungsmitteln, eingeschränkt. Dieses Ergebnis wird durch die Aussage zahlreicher Bewohner gestützt, daß sie während des Wohnungsbaus den Verbrauch an Früchten und Fleisch stark einschränken.

---

16 *Annuaire Statistique de la Tunisie, Indice Spécifique des Prix de l'année 1985, Institut Nationale de Statistique, Année 1986, Tunis 1987*

17 Hierin sind die Ausgaben (und teils auch Einnahmen) im Zusammenhang mit Festen (Beschneidung, Verlobung, Hochzeit, Begräbnis; Opferfest, *Moulid*-Fest usw.) nicht erfaßt.

## 2.4. Hausarbeit

Durch Hausarbeit leisten Frauen und Männer einen Beitrag dazu, die Ausgaben des Haushaltes zu entlasten. Wegen der Bewertungs- und Zeitmessungsproblemen konnte ich die Bedeutung der Hausarbeit nicht näher quantifizieren, sondern nur verschiedene Formen der Hausarbeit registrieren.

Die häusliche Tätigkeit der Frauen geht weit über Einkaufen, Essenzubereitung, Spülen, Waschen, Putzen und die Betreuung der Kinder hinaus. Um nur zwei Beispiele zu nennen: Die Frauen verarbeiten bei der sogenannten 'Aoula im Sommer in mehrtägiger Gemeinschaftsarbeit Hartweizengrieß (*Semoule*) zu höherwertigem *Couscous*. Dabei sparen sie mehr Geld ein, als ihre Männer in der gleichen Zeit verdienen. Außerdem weben die Frauen Decken und Teppiche, die sich bei Bedarf gut verkaufen lassen.

Die Produkte der urbanen Landwirtschaft, die von Männern und von Frauen betrieben wird, werden in der Regel vom Haushalt direkt verbraucht. In Ettadhamen dürfte der Wert dieser Produktion allerdings nicht sehr hoch liegen. Nur wenige Familien halten eine einzelne Kuh, ein paar Ziegen oder Hühner. Die Grundstücke mit einem eigenen Nutzgarten sind selten und der Anbau von Obst und Gemüse erfolgt nur in kleinem Maßstab. Einer der befragten Haushalte hatte auch einen eigenen Brunnen. Am Rande und teils auch noch in dem Viertel gibt es noch einige größere Felder, die jedoch ständig von der Überbauung bedroht sind.

Männer und Frauen beteiligen sich außerdem am Wohnungsbau. Dieser Bereich wird weiter unten ausführlich behandelt.

## 2.5. Ersparnis

Die Ersparnis in Ettadhamen findet überwiegend in Form von Sachersparnis statt. In einer Überlebensökonomie spielt die liquiditätsnahe Sachersparnis eine große Rolle, da sie im Notfall das finanzielle Auffangnetz der Familie ist.

In der ungefähren Reihenfolge ihrer Bedeutung für die Bewohner von Ettadhamen werden im folgenden sieben verschiedene Formen der Ersparnis unterschieden.

Die wichtigste Form der Ersparnis ist der weiter unten ausführlich behandelte Kauf von Grundstücken und der Wohnungsbau. Sie ist wertmäßig bedeutender als alle anderen Formen der Ersparnis zusammen. Da ein Verkauf in der Regel zu einem Preis möglich ist, der auch inflationsbereinigt deutlich über den Erstellungskosten liegt, ist diese Anlageform auch rentabel. Die Armen sparen also vorwiegend in Form von Ziegeln, Stahl und Zement.

Zweitens ist Schmuck fester Bestandteil des in arabischen Ländern üblichen Brautgeldes. In vielen Fällen wird der Schmuck jedoch wenige Jahre nach der Hochzeit wieder verkauft, um Geld für den Bau eines Hauses zu erhalten.

Drittens werden Teppiche und Decken von den Frauen in Hausarbeit aus Wolle gewebt und können zur Finanzierung größerer Ausgaben oder in Notzeiten verkauft werden.

gb18

Viertens weisen dauerhafte Konsumgüter (vorwiegend Fernseher und Kühlschränke), im Gegensatz zu Schmuck, mit der Zeit einen hohen Wertverlust auf. Oft werden sie in guten Zeiten zu Gebrauchszwecken gekauft, müssen aber bald darauf, z.B. wegen Arbeitslosigkeit, mit großem Verlust wieder verkauft werden.

Fünftens sind Nutztiere wie Schafe, Ziegen und Hühner eine Form der Realersparnis. In Ettadhamen sieht man sie jedoch relativ selten. Sie laufen frei herum und ernähren sich von Abfällen. Heute besitzt, anders als in den ländlich geprägten *Gourbivilles* der Kolonialzeit, nur noch ein kleiner Teil der Haushalte Nutztiere.

Sechstens wird Bargeld kurz- und mittelfristig gespart, um der Familie bei Festen (Opferfest, *Moulid*-Fest) ein angemessenes Essen zu ermöglichen und um Kleider zu kaufen. Zur Beschneidung, Verlobung oder Hochzeit müssen bedeutende Beträge gespart werden. Zu Verlobungen und Hochzeiten erscheinen in der Regel über 100 Gäste. Bei Beschneidung und Hochzeit wird ein Teil der Ausgaben durch Geldgeschenke der Gäste ausgeglichen.

Siebtens ist die Bankersparnis wenig verbreitet. Die Bezieher von Einkommen aus dem formellen Sektor unterhalten zwar bei der Post Girokonten, doch sind dort keine nennenswerten Beträge gespart. In Ettadhamen gibt es nur eine Bankfiliale. Dort werden Sparguthaben mit 6% verzinst, wodurch bei einer etwas höheren Inflationsrate nicht einmal der Geldwertverlust ausgeglichen wird (negative Realzinsen). In der Schalterhalle herrscht die meiste Zeit des Tages über gähnende Leere. Viele Bewohner von Ettadhamen haben in ihrem Leben noch nie eine Bank von innen gesehen.

### 3. Informeller Wohnungsbau

#### 3.1. Hohe Investitionen

Die Bauleistung im informellen Sektor Tunesiens ist beachtlich. Der Universitätsdozent Moncef Bouchrara behauptet, daß nicht, wie die offiziellen Quellen es angeben, 40000 Wohnungen jährlich in Tunesien gebaut werden, sondern etwa 80000 bzw. 10 Wohnungen pro 1000 Einwohner. Bouchrara kommentiert: "Tunisia is probably beating the world record in building houses per capita and per year" <sup>18</sup>.

Von den knapp 1,4 Millionen Einwohnern des Ballungsraums von Tunis leben etwa 30% in Spontansiedlungen <sup>19</sup>. Die größte unter ihnen ist Ettadhamen-Douar Hicher.

Der Gegenwartswert des von den Haushalten in den vergangenen 15 Jahren in Immobilien angelegten Kapitalstocks lag 1989 schätzungsweise bei über 250 Millionen Dinar beziehungsweise umgerechnet 500 Mio.DM <sup>20</sup>.

#### 3.2. Informelle Beschäftigung am Bau

Die Durchführung des Wohnungsbaus liegt in den Händen von selbständigen Maurern und Handwerkern, die mit einer kleinen Gruppe von zwei bis zehn Helfern alle am Bau anfallenden Arbeiten zu geringen Kosten übernehmen. Diese sogenannten "freien" Maurer oder *Tâcherons* (sie übernehmen eine *Tâche*, eine bestimmte Aufgabe) zahlen weder Steuern noch Sozialversicherungsbeiträge. Sie werden in ihrem Stamm-Café oder zu Hause kontaktiert und durch mündliche Abmachung engagiert. In der Regel werden sie für eine bestimmte Baustufe (z.B. Erstellen des Fundaments) eingestellt und nach Arbeitszeit in Tagen bezahlt.

---

18 Bouchrara, Moncef: *Building Grassroots Constituencies for Economic Change*. Adress to the International Conference on the Informal Sector held at Washington D.C., October 26-27, 1987, S.33. Zum Vergleich: In der Bundesrepublik wurden 1988 208000 Wohnungen bzw. 3,5 Wohnungen pro 1000 Einwohner erstellt (Frankfurter Rundschau 15.6.1989)

19 District de Tunis 1986

20 Ausgehend von einer Einwohnerzahl von 150 000, einer Haushaltsgröße von durchschnittlich 5,6 Personen und davon, daß durchschnittlich 1,15 Haushalte in einem Haus leben (wie sich aus der Umfrage ergab), schätze ich die Zahl der Häuser für 1989 auf 23 000. Diese werden zu einem durchschnittlichen Wiedererstellungswert von 11000 Dinar bewertet.



Die Charakteristika der selbständigen Maurer und Handwerker im informellen Sektor von Tunis entsprechen weitgehend den Merkmalen des informellen Sektors nach der inzwischen fast klassischen Definition durch die ILO <sup>21</sup>: Es werden überwiegend einheimische Ressourcen eingesetzt (auch wenn diese in diesem Fall unter hohem Kapitaleinsatz im formellen Sektor hergestellt werden; Tunesien ist Selbstversorger bei Zement, Baustahl und Ziegeln), es herrschen Familienbetriebe vor (die Maurer stellen vorwiegend Verwandte oder Personen aus der eigenen Heimatregion als Helfer ein), der Wirkungsbereich ist klein (in der Regel auf das eigene Viertel beschränkt), die Arbeitsintensität ist hoch (es werden nur selten Kräne oder Mischmaschinen benutzt) und die Arbeitsqualifikation wurde außerhalb des formellen Bildungssystems erworben (learning by doing, kaum Berufsschulen).

Bemerkenswert ist die enge Verzahnung zwischen formellem und informellem Bausektor, die jedoch in dieser Arbeit nur am Rande behandelt werden kann <sup>22</sup>: Bauunternehmen des formellen Sektors beschäftigen *Tâcherons* und deren Helfer als Unterauftragnehmer, um ihre Kosten (keine Sozialversicherung) zu senken und um dringende Aufträge rechtzeitig abwickeln zu können. Wenn ein Arbeiter verunglückt, wird in einigen Fällen sein Name auf einem vordatierten Blankoformular der Sozialversicherung eingetragen. Wenn dies nicht möglich ist, bleibt den "freien" Maurern und ihre Helfern im Falle einer Krankheit oder eines Unfalls nur die Unterstützung ihrer in der Regel ärmlichen Familie. Die Sicherheitsvorkehrungen am Bau sind selbstverständlich nicht mit deutschen Verhältnissen zu vergleichen: Die zusammengenagelten Holzgerüste bestehen nur aus einem dünnen Brett (denn Holz ist teuer), haben kein Geländer, es gibt keine Helme usw. Die *Tâcherons* werden oft nach Arbeitsleistung bezahlt, wobei beispielsweise für jeden Quadratmeter Putz ein Pauschalsatz festgelegt wird. Diese besonders harte Akkordarbeit wird als *Ouafqa* (Vereinbarung) bezeichnet. Andererseits ziehen die *Tâcherons* auch ihren Nutzen aus dem formellen Sektor: Ihnen wird vorgeworfen, Baumaterial für ihre eigenen Häuser abzuzweigen. Außerdem haben viele Maurer und Handwerker des informellen Sektors ihre Ausbildung in Bauunternehmen des formellen Sektors erhalten.

---

21 zitiert aus: Baldeaux, Dieter: Entwicklungspotentiale in Slumgebieten, Forschungsberichte des Bundesministeriums für wirtschaftliche Zusammenarbeit, Band 44, Köln 1983, S.29f.

22 Boubekeur, Sid (Hrsg.): Economie de la Construction à Tunis, L'Harmattan, Villes et Entreprises, Paris 1987, S.81ff.

Doch auch der informelle Sektor ist offenbar innovativ: Eine bestimmte Technik des Dachbaus beispielsweise, erfunden von einem *Tâcheron* namens Hassad aus dem Dorf Korba im Cap Bon, verbreitete sich rasch unter Maurern des informellen Sektors und wurde schließlich unter dem Namen "Plancher Hassad" auch vom formellen Bausektor übernommen<sup>23</sup>.

### 3.3. Sozial angepaßte Wohnformen

Der am weitesten verbreitete Haustyp im informellen Wohnungsbau von Tunis ist das sogenannte *Haouch* (arab. Hof). Das *Haouch* ist besonders in den ländlichen Regionen Tunesiens verbreitet und besteht in seiner vollendeten Form aus Zimmern, die sich rechteckig um einen Innenhof gruppieren, das sogenannte *Ouast ad-Dar* (wörtlich: Mitte des Hauses). In den städtischen Spontansiedlungen ist das *Haouch* jedoch meist unvollendet, das heißt der Hof wird nicht auf allen Seiten vom eigenen Haus abgeschlossen, sondern nur durch eine Mauer oder durch die Wand des Nachbarhauses. Nach außen ist das *Haouch* fensterlos oder nur mit kleinen Fenstern versehen, um die Privatsphäre vor neugierigen Blicken zu schützen. Die Fenster liegen auf der Innenseite, hin zum *Ouast ad-Dar*, das zugleich Arbeitsbereich der Frau und sozialer Mittelpunkt des Hauses ist: Hier wird das Essen zubereitet, werden die Kleider gewaschen, spielen die Kinder, hier übernachtet im Sommer die Familie im Freien und nicht zuletzt können hier die traditionellen großen Familienfeste gefeiert werden. Der *Haouch* ist also eine Wohnform, die der Lebensform der meisten tunesischen Familien gut entspricht und daher sozial angepaßt ist.

Daneben existieren Häuser, die als "Villa" bezeichnet werden. Diese Häuser sind dadurch gekennzeichnet, daß das Haus an keiner Seite direkt an das Nachbargrundstück grenzt und somit auf allen Seiten ein schmaler Freiraum zwischen dem Haus und der Umfriedungsmauer besteht. Dieser Haustyp wurde, im Gegensatz zum tunesischen *Haouch*, aus Europa übernommen. Besonders die wohlhabenden Tunesier bevorzugen diesen "städtischen" Haustyp. Von Größe und Ausstattung haben diese Häuser in der Regel wenig gemeinsam mit dem, was man in Deutschland als Villa bezeichnen würde.

---

23 Besbes, Hachmi: Le Plancher Hassad à Korba. Thèse de Doctorat, Institut Technologique d'Art, d'Architecture et d'Urbanisme de Tunis, Tunis 1987

Die ärmsten Haushalte leben in sogenannten *Gourbis*. Die *Gourbis* bestehen aus einem einzigen fensterlosen Raum. Von wenigen Ausnahmen abgesehen, existieren sie in ihrer ursprünglichen Form, aus Lehm und Stroh, heute nur noch auf dem Land. In der Kolonialzeit und auch noch lange Jahre danach existierten rund um Tunis ganze Stadtviertel aus diesen Hütten, die *Gourbivilles*. Heute sind die Lehmhütten zwar verschwunden, aber allein in Ettadhamen leben noch Hunderte Familien in fensterlosen Behausungen aus Betonstein und mit Wellblechdächern, die von den Bewohnern als *Gourbi* bezeichnet.

Am Rande einer Müllhalde in dem Viertel Cité 2 Mars habe ich eine solche Familie kennengelernt. Bei meinem ersten Besuch hätte ich ihren *Gourbi* beinahe übersehen: Unauffällig schmiegt sich die mit grauem Betonstein ummauerte Parzelle an die Rückseite eines größeren Hauses, so daß man sie leicht für einen Ziegenstall oder Lagerraum hätte halten können.

Der Vater ist Gelegenheitsarbeiter auf dem Bau und oft wochen- oder monatelang ohne Arbeit. In dem etwa drei Meter breiten und vier Meter langen *Gourbi* lebt er mit seiner Frau und vier Kindern. In dem dunklen, von einer Petroleumlampe schwach erleuchteten Inneren liegen einige schmutzige und zerrissene Matratzen. In dem engen, steinigen und sandigen "Hof" vor dem *Gourbi* findet fast das ganze Familienleben statt: Hier können die Kinder spielen, hier bereitet die Mutter die Mahlzeiten zu und wäscht die Kleider. In einer Ecke des Hofes befindet sich ein enger Verschlag über einer tiefen Grube, die der Familie als Toilette dient.

Am Rande von Ettadhamen befinden sich Hochhaussiedlungen des staatlichen sozialen Wohnungsbaus. Das Wohnen in einer dieser Siedlungen liegt außerhalb der finanziellen Möglichkeiten der meisten Bewohner des Viertels. Doch viele Bewohner von Ettadhamen sagen, daß das Wohnen in den ein- oder zweistöckigen Häusern des Viertels weit angenehmer sei als in den Hochhäusern. Dort könnten beispielsweise keine Feste gefeiert werden. In einem *Haouch* dagegen können die etwa 100 Personen, die zu einer arabischen Beschneidung, Verlobung oder Hochzeit erscheinen, stehend und sitzend im Hof und auf dem Dach Platz finden. Außerdem würden dort für die Frauen viele häusliche Arbeiten erschwert. In einem *Haouch* wird das *Ouast al-Dar* zum Wäschetrocknen, zur Verarbeitung des *Couscous*, zum Brotbacken, dem Weben von Decken usw. verwendet. Schließlich sei in den Hochhäusern die Lärmbelästigung durch die Nachbarn groß und die Hitze im Sommer unerträglich.

### 3.4. Evolutives Bauen

Der Wohnungsbau in Ettadhamen ist grundsätzlich evolutiv. Das gesamte Viertel gleicht einer großen Baustelle: Überall sieht man unverputzte Wände und Stahlbetonskelette, die sich oft im ersten Stock bewohnter Häuser befinden, sowie in Hinterhöfen gelagerte Ziegel, Sand und Kies. Kaum ein Haushalt trägt sich nicht mit weiteren Ausbauplänen, kaum ein Haus kann als fertig ausgebaut gelten. Das Erdgeschoß wird, je nach den finanziellen Möglichkeiten des Haushaltes, entweder in einem Sommer, oder Zimmer für Zimmer über Jahre hinweg gebaut. Danach tritt oft eine mehrjährige Pause ein, bis ein erstes Stockwerk gebaut werden kann. Bei vielen ärmeren Haushalten bleibt diese Erweiterung jedoch für immer ein unerfüllbarer Wunsch.

Nahezu alle Häuser werden mit einem Skelett aus Stahlbeton gebaut. Zur Ausfachung werden in den meisten Fällen Hohlblockziegel verwendet, während einige ärmere Haushalte, besonders im Norden des Viertels, noch die billigeren Betonsteine benutzen.

### 3.5. Kosten

Um die Kosten der Erstellung des Rohbaus eines Hauses im informellen Sektor abzuschätzen, versuchte ich, durch Gespräche mit Maurern und durch Beobachtungen am Bau Arbeitszeiten und Baustoffmengen abzuschätzen und habe sie mit den laufenden Löhnen und Baustoffpreisen bewertet. Die Kosten sind stark davon abhängig, wie das Haus beschaffen ist. Zu diesem Zweck mußten eine Reihe von Annahmen über die Art des Hauses gemacht werden, die natürlich nicht auf alle Häuser in Ettadhamen zutreffen. Auf diesem Weg schätzte ich die Kosten für ein fertiges Haus mit zwei Stockwerken und 72 Quadratmetern überdachter Fläche zu Preisen und Löhnen vom August 1989 auf 8 375 Dinar. Ein solches Haus ist jedoch von etwas unterdurchschnittlicher Größe, wie aus der von mir durchgeführten Umfrage hervorging. Durch Preisbereinigung der in der Umfrage erhobenen Wohnungsbaukosten ergab sich schließlich, daß die Wiederherstellungskosten für ein durchschnittliches Haus in Preisen von 1989 bei 11 000 Dinar (24 000 DM) liegen  
24

---

24 Bei einem durchschnittlichen Jahreseinkommen von 2400 Dinar pro Haushalt liegt das Verhältnis zwischen Wohnungsbaukosten und Jahreseinkommen bei 4,6 zu 1. Zum Vergleich: In der Bundesre-

Diese Preise liegen deutlich unter den Preisen für die Häuser der staatlichen Wohnungsbaugesellschaft "Société Nationale Immobilière de Tunisie"/SNIT, die mit Abstand die meisten Wohnungen im formellen Wohnungsbausektor Tunesiens erstellt. Die Preise für eine einstöckige SNIT-Wohnung lagen 1988 zwischen 16 300 und 21 800 Dinar <sup>25</sup>. Als Gründe für die Kostendifferenz werden neben der Gewinnmarge der privaten Bauunternehmen die gesetzlichen Lohnnebenkosten und die Verwaltungskosten im formellen Sektor genannt.

Eine Studie, die auf der Befragung von 30 *Tâcherons* und 30 Haushalten beruht, kam zu dem Schluß, daß die Kosten des Wohnungsbaus im informellen Sektor etwa halb so hoch liegen wie im staatlichen Wohnungsbau <sup>26</sup>. Die entscheidende methodische Schwäche eines jeden solchen Vergleichs ist allerdings, daß es nahezu unmöglich ist, zwei Häuser von genau gleicher Qualität zu finden.

Als weiterer Kostenfaktor im informellen Wohnungsbau wird der hohe Flächenbedarf wegen der horizontalen Bauweise genannt. Tatsächlich ist der Unterschied in der Wohnungsdichte jedoch nur gering: In den weit verbreiteten fünfstöckigen Hochhaussiedlungen in den Vororten von Tunis entfallen wegen der vorgeschriebenen großen horizontalen Abstände nur etwa 70 Wohnungen auf einen Hektar, während in den dicht bebauten Spontansiedlungen bis zu 50 Häuser bzw. Wohnungen auf einem Hektar stehen <sup>27</sup>. Die Wohnungsdichte in Spontansiedlungen wird sich zudem erhöhen, wenn die Häuser vertikal fertig ausgebaut sind.

### 3.6. Bedeutung der Selbsthilfe

Die Selbsthilfe ist im informellen Wohnungsbau Tunesiens weit verbreitet. Um ihre Bedeutung besser abschätzen zu können, wird sie in drei Bereiche unterteilt: Familiäre Selbsthilfe, Nachbarschaftshilfe und Selbsthilfegruppen.

---

publik beträgt dieses Verhältnis etwa 8 zu 1 (durchschnittliche Kosten eines Einfamilienhauses: knapp 300 000 DM), in Frankreich 5 zu 1 und in Großbritannien 4 zu 1. Vgl. Angaben des Verbandes der deutschen Bausparkassen in: Frankfurter Rundschau 12.6.89.

<sup>25</sup> La Presse 30.8.88

<sup>26</sup> Boubekeur 1987, a.a.O. S.79 und S.43ff. Zum Vergleich: Für die Bundesrepublik wird geschätzt, daß ein "schwarz" gebautes Haus etwa ein Drittel des regulären Preises kostet. Vgl. Czada u.a.1987, S.278.

<sup>27</sup> Gespräch mit M.El Menzi, Berater der staatlichen Wohnungsbaugesellschaft SPROLS, 13.9.89

Die familiäre Selbsthilfe, tief verwurzelt in der arabischen Tradition der Solidarität innerhalb der Großfamilie, ist in Ettadhamen weit verbreitet. Im Wohnungsbau ist sie am häufigsten beim Ausgießen des Daches, einer Terrasse oder des Bodens anzutreffen, wobei in kurzer Zeit zahlreiche ungelernete Arbeitskräfte benötigt werden. Oft kommen an Wochenenden Großfamilien aus allen Teilen von Tunis zusammen, um mit zehn bis zwanzig Personen diese Arbeiten zu verrichten. Die Hilfe erfolgt ohne Bezahlung und auf der Basis von Gegenseitigkeit.

Ein Beispiel für die Grenzen der familiären Selbsthilfe lieferte der Bau eines zweiten Stockwerkes durch meinen Nachbarn Abdallah. Während der Sommermonate hatte Abdallah seinen Jahresurlaub genommen und zwei ausgebildete Maurer angestellt. Abdallah nahm zwar an den Arbeiten teil, doch für eine solide Stahlbetonkonstruktion fehlen ihm die Fachkenntnisse: Die Stahlträger müssen richtig gebogen und fest miteinander verbunden werden; die Holzverschalung muß dicht sitzen; das Mischungsverhältnis des Betons muß stimmen; die Holzkonstruktion, die das Dach bis zum Trocknen des Betons hält, muß stabil gebaut werden; und schließlich muß der Putz richtig angemischt und glatt gestrichen werden.

Abdallah hatte, darin sicher untypisch, in Tunis keine männlichen Verwandten in arbeitsfähigem Alter, die ihm hätten helfen können. Für das Betonieren der Decke mußte er daher eine Mischmaschine und sogar einen kleinen Kran mieten, um den flüssigen Beton auf das Dach zu hieven, und einen Tag lang zwei Maurer und acht Arbeiter bezahlen.

Die Nachbarschaftshilfe ist in Ettadhamen nicht selbstverständlich. Sie scheint in den ärmeren Untervierteln stärker ausgeprägt zu sein. Im Durchschnitt gaben 35% der Haushalte an, beim Wohnungsbau von den Nachbarn Hilfe erhalten zu haben. Einige Haushalte merkten verbittert an, kein einziger Nachbar sei zur Mithilfe bereit gewesen und schlossen resignierend: "Es gibt hier keine Nachbarn". Andere berichteten mit ausufernder Armbewegung: "Alle haben sie geholfen". Die Nachbarschaftshilfe erfolgt unbezahlt und auf der Grundlage der Gegenseitigkeit, wenn die Familien beider Nachbarn über ähnliche Erfahrung am Bau verfügen. Wenn jedoch ein Nachbar ausgebildeter Maurer mit langjähriger Erfahrung ist und der andere Nachbar nichts Gleichwertiges zu bieten hat, wurde, wie ich beobachten konnte, der Maurer für seine Arbeit bezahlt.

Selbsthilfegruppen, im Sinne von dauerhaften und familienübergreifenden Zusammenschlüssen von Personen zur Erreichung eines gemeinsamen Zieles, sind in Ettadhamen kaum vorhanden. Die wenigen Selbsthilfegruppen, die in dem Viertel existierten, waren kurzlebig und leisteten keinen Beitrag zum Wohnungsbau. Der Kauf der Grundstücke durch einzelne Kleinfamilien, die daraus resultierende Zersplitterung der Großfamilien und die Verteilung der Arbeitsplätze über ganz Tunis sind mögliche Gründe für das weitgehende Fehlen von Selbsthilfegruppen.

Der mögliche ökonomische Beitrag der familiären Selbsthilfe und der Nachbarschaftshilfe ist gering. Ein großer Teil der Arbeiten beim Bau eines Stahlbetonhauses kann nur von qualifizierten Arbeitern durchgeführt werden. Wenn ein oder mehrere Haushaltsmitglieder bestimmte Verrichtungen (Verputzen, Mauern, Anmischen von Beton, Mörtel und Putz) beherrschen, können etwa 10% der Wohnungsbaukosten eingespart werden. Wenn jedoch niemand im Haushalt Erfahrungen am Bau hat und nur einfache Arbeiten übernommen werden können (Ausheben von Gräben, Sand und Kies herankarren usw.), beträgt die mögliche Einsparung durch Selbsthilfe nur knapp 3% der Wohnungsbaukosten.

Damit wird eine Erfahrung der bisherigen bilateralen bundesdeutschen Entwicklungszusammenarbeit bestätigt:

"Selbst die Ressource Arbeitskraft, an sich in Entwicklungsländern reichlich vorhanden, erweist sich als Engpaßfaktor, wenn bestimmte Qualifikationen verlangt sind. Der Beitrag von Selbsthilfe und Bewohnerbeteiligung zur Verbesserung der Wohnsituation wird häufig überschätzt" <sup>28</sup>

Eine Reihe empirischer Studien in anderen Ländern bestätigt den geringen Anteil der Selbsthilfe an den Kosten des informellen Wohnungsbaus und die Vergabe großer Teile der Arbeiten an Dritte <sup>29</sup>.

---

28 Bundesministerium für Wirtschaftliche Zusammenarbeit: Sektorkonzept Wohnungsversorgung, Bonn 1986, S.15

29 Vgl. Mathey, Kosta: Selbsthilfe mit Hand und Kopf! Positionen und Stationen in einer wohnungspolitischen Debatte. In: Dialog 18, 3. Quartal 1988

### 3.7. Technische Mängel

Im informellen Wohnungsbau sind technische Mängel weit verbreitet. Dies bedeutet jedoch nicht, daß etwa durch Materialeinsparungen bei der Planung oder Durchführung des Baus die Sicherheit (Einsturzgefahr) bedroht wäre. Das Gegenteil ist der Fall: Da die "Bauherren" in ihre eigenen Häusern einziehen werden, bestehen sie gegenüber den Maurern darauf, daß ganz besonders stabil gebaut wird. Dies bleibt nicht ohne Folgen für die Kosten des Wohnungsbaus.

Tunesische Architekten kennen zahlreiche Beispiele für Überdimensionierung und Verschwendung im informellen Wohnungsbau<sup>30</sup>. So werden die Fundamente oft breiter und tiefer angelegt, als es bei der gegebenen Höhe des Hauses und Festigkeit des Untergrundes nötig wäre. Bei der Errichtung des Stahlbetonskeletts werden zu viele Stützen errichtet. Manchmal werden, in Verkennung der tragenden Funktion der Stützen, in jeder Ecke auch kleinerer Räume Stützen errichtet. Bei der Anmischung des Betons und des Mörtels wird manchmal zu viel Zement beigefügt, so daß sich der Beton dunkel verfärbt. Tür- und Fensterstürze sind oft länger als notwendig. Zum Teil werden sie, nur wenig unterhalb der Stahlbetonstützen, als Ringanker um das ganze Haus gelegt. Schließlich werden bei der Dachkonstruktion Stahlstäbe mit 10mm Durchmesser an Stellen verwendet, an denen 6mm-Stäbe ausreichend wären.

Aus diesen Gründen könnten Architekten zur Senkung der Kosten im informellen Wohnungsbau beitragen. Erste Erfahrungen zeigen jedoch, daß das vorhandene Mißtrauen der Bauherren und der Maurer gegenüber dem "fremden" (besser bezahlten, aus einer anderen Schicht und meist aus einer anderen Region stammenden) Architekten nur schwer abzubauen ist. Oft hören sich die Bauherren die Ratschläge des Architekten an und bauen dann doch, im Streben nach größtmöglicher Sicherheit, nach den Ratschlägen der Maurer.

---

30 Vgl. Sfayhi, Afifa: Rapport de Stage. Institut Technologique d'Art, d'Architecture et d'Urbanisme de Tunis/ Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine, Tunis 1987, S.25ff.



### 3.8. "Anarchischer" Wohnungsbau ?

Am nördlichen Rand des Viertels wächst Ettadhamen auch heute noch - entgegen allen Vorschriften - in unerschlossenes Ackerland hinein. Die Behörden bezeichnen diese Form des von ihnen nicht kontrollierten Bauens als "anarchischen" Wohnungsbau.

Die Bewohner hingegen nennen dieses Gebiet, weil dort nahezu alle Häuser wegen fehlender Baugenehmigungen nachts gebaut worden sind, "*Hai al Leil*", das Viertel der Nacht.

Baugenehmigungen sind äußerst schwierig zu erhalten. Sie dürfen nur ausgestellt werden, wenn der Bauherr belegen kann, daß er Eigentümer des Landes ist, daß der Flächennutzungsplan das Grundstück als Bauland ausweist, daß alle Grundsteuern plus eine Gebühr bezahlt sind, daß ein Plan des Gebäudes vorliegt und die zuständigen staatlichen Unternehmen den baldigen Anschluß an die Infrastruktur planen<sup>31</sup>. Der Spielraum für Korruption ist natürlich groß.

Vor der Einrichtung einer Gemeindeverwaltung im Jahre 1985 kümmerte sich noch niemand um die Einhaltung dieser Bestimmungen. Seitdem überwacht jedoch die Nationalgarde verstärkt die Bautätigkeit am Rand des Viertels. Wird jemand beim Bauen ohne Genehmigung ertappt, dann wird das Haus abgerissen<sup>32</sup>. Danach ist der illegale Wohnungsbau vorläufig zurückgegangen.

Bald fanden clevere Grundstückskäufer jedoch einen Weg, trotzdem auf dem billig erstandenen Land zu bauen. Dabei machten sie sich ein Gesetz aus dem Jahre 1979, den *Code de l'Urbanisme*, zunutze. Dieses Gesetz besagt, daß es nicht gestattet ist, ein ohne Baugenehmigung errichtetes Haus abzureißen, wenn dessen Dach bereits fertiggestellt worden ist. Der Bauherr kommt mit einer geringen Geldstrafe davon.

---

31 La Presse 12.1.89

32 In zahlreichen anderen Ländern finden sich ähnliche Vorschriften, die aber in der Regel nicht in letzter Konsequenz durchgesetzt werden, so z.B. in Marokko (Oestereich 1980) oder in Ägypten (Steinberg 1986)

Das Ergebnis ist ein Lotteriespiel mit hohem Einsatz: Wer unentdeckt das Dach seines Hauses fertigstellt, hat sein Ziel erreicht, auf billigem Land ein eigenes Haus nach eigenen Plänen zu bauen. Wer jedoch von einer Streife der Nationalgarde beim Bauen entdeckt wird, dessen Haus wird abgerissen. Die mühsam erarbeiteten Ersparnisse vieler Jahre und oft auch die Darlehen Verwandter stehen dabei auf dem Spiel.

Die Gemeindeverwaltung betont, daß sie im vergangenen Jahr Dutzende Häuser abreißen ließ. Tatsächlich sah ich rechts und links der "Piste Chinoise", einer in den siebziger Jahren von chinesischen Bauunternehmen errichteten Straße nördlich des Viertels, zahlreiche Ruinen abgerissener Häuser.

Unterbrochen wurde diese Abrißwelle erst von den Parlamentswahlen im April 1989. Um nicht Proteststimmen für die islamischen Fundamentalisten zu provozieren, wagten die Behörden keine Abrisse und in den Monaten vor der Wahl wurde so viel gebaut wie Jahre zuvor nicht mehr.

Auf diese Weise entsteht im "Viertel der Nacht" ohne Genehmigung und ohne Infrastruktur ein neues Wohngebiet, das eines Tages unter hohem Aufwand mit Infrastruktur versehen werden muß, während der ältere Teil von Ettadhamen gleichzeitig teuer saniert wird.

Der ehemalige Bürgermeister von Ettadhamen, Ali Schaousch, beschreibt dieses Dilemma:

"Wir haben das Viertel saniert, ohne gleichzeitig den anarchischen Wohnungsbau kontrollieren zu können.

Wir waren wie ein Mann, der seinem eigenen Schatten hinterherjagt." <sup>33</sup>

Nach den Parlamentswahlen begann die Regierung, schärfer gegen den informellen Wohnungsbau vorzugehen. Der Code de l'Urbanisme wird geändert, um auch bereits fertiggestellte Häuser abreißen zu können sowie Haftstrafen und höhere Geldbußen zu verhängen. Parallel dazu wird der staatliche formelle Wohnungsbau stärker gefördert.

---

33 Gesprächsbeitrag auf dem "Séminaire National sur l'Aménagement du Territoire", Tunis, 19.-20. September 1989

Ob diese Strategie erfolgreich durchzusetzen sein wird, solange die Stadt weiter wächst und sich eine breite Unterschicht die staatlichen Sozialwohnungen nicht leisten kann, ist sehr fraglich. Die bestehenden Spontansiedlungen werden daher weiter wachsen und in den kommenden Jahren werden neue Siedlungen hinzukommen.

## 4. Informelle Kredite

### 4.1. Die Bedeutung informeller Kredite

Das Eingehen von Schulden scheint für die Bewohner von Ettadhamen eine selbstverständliche Angelegenheit zu sein. Von 49 befragten Haushalten gaben 40 (82%) bei einem je etwa halbstündigen Gespräch an der Haustür an, sich für den Kauf ihres Grundstückes oder den Bau ihres Hauses verschuldet zu haben. Kein einziger Gesprächspartner beklagte sich über eine zu hohe Rückzahlungslast. Im Gegenteil: Manche Haushalte bedauerten, daß es ihnen nicht gelungen sei, einen Kredit zu erhalten.

Ohne die Existenz informeller Verschuldungsbeziehungen wären in Ettadhamen, trotz des für europäische Begriffe hohen Anteils der Selbstfinanzierung, die außerordentlich hohen Investitionen in den Wohnungsbau des Viertels in dieser Höhe nicht möglich gewesen. Durchschnittlich sind zwischen 10% und 20% der Wohnungsbauinvestitionen durch informelle Kredite finanziert worden<sup>34</sup>.

Die Bewohner von Armenvierteln erhalten in aller Regel keine Bankkredite. Sie sind aus dem formellen Finanzsektor ausgeschlossen<sup>35</sup>.

Dies liegt daran, daß erstens die meisten Haushalte ein zu niedriges Einkommen haben, um Kredite zu Marktzinsen zurückzahlen zu können, und zweitens ein illegal errichtetes Haus nicht durch eine Hypothek belastet werden kann und daher diese Möglichkeit der Kreditsicherung entfällt.

Der Grundstückskauf und zu einem weit geringeren Teil auch der Wohnungsbau in Ettadhamen wird direkt oder indirekt von wohlhabenden lokalen Persönlichkeiten finanziert. In der Literatur werden diese Personen oft als Geldverleiher bezeichnet und wie folgt beschrieben:

---

34 Zum Vergleich: In Tunesien finanzierten Banken 1975-80 im privaten formellen Wohnungsbau durchschnittlich nur 8% der Investitionen, im öffentlichen Wohnungsbau 21%. Vgl. Renaud, Bertrand: Housing and Financial Institutions in Developing Countries - An Overview, World Bank Staff Working Papers 658, Washington 1984, S.22).

35 Beispielsweise sind in Kolumbien 65%, in Honduras 88% und auf den Philippinen 93% der Bevölkerung von der formellen Wohnungsbaufinanzierung ausgeschlossen. Vgl. Wegener, Raimund: Wohnungsbaufinanzierung in Entwicklungsländern: ein integrierter Ansatz. Analysen aus der Abteilung Entwicklungsländerforschung der Friedrich-Ebert-Stiftung, Nr.100, Bonn 1982, S.10f.

"Geldverleiher sind entweder reine 'moneylenders', oder sie sind zugleich Händler oder Grundbesitzer...in kaum einem Land der Welt gibt es sie nicht. Für die ärmere ländliche Bevölkerung sind Geldverleiher häufig die einzige zugängliche Quelle von Kredit. Geldverleiher sind in der Regel sehr kundennah, sie kennen die Kreditnehmer genau und können schnell, unkompliziert und bedarfsgerecht Kredite vergeben." <sup>36</sup>

Diese Charakterisierung von Schmidt trifft im wesentlichen auch auf die informellen Kreditgeber im städtischen Ettadhamen zu. In zwei Punkten fallen jedoch Unterschiede auf. Erstens scheinen den Kreditgebern in Ettadhamen die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse ihrer Kunden weniger gut bekannt zu sein, als dies in ländlichen Gebieten oft der Fall ist. Zweitens ist die Monopolstellung der "Geldverleiher", die zur Durchsetzung extrem hoher Zinsen genutzt werden kann <sup>37</sup>, in dem städtischen Armenviertel durch die Existenz anderer informeller Kreditangebote gelockert <sup>38</sup>.

Interessant erscheint die Abwesenheit von Spar- und Kreditvereinen, die in einer Reihe anderer Entwicklungsländer weit verbreitet sind <sup>39</sup>. Diese informellen Clubs, deren Mitglieder regelmäßige Sparbeiträge leisten und diese reihum an jedes der Club-Mitglieder auszahlen, scheinen in ganz Tunesien unbekannt zu sein.

Im folgenden werden vier Formen informeller Verschuldung, die im Zusammenhang mit dem Kauf von Grundstücken und dem Bau von Häusern stehen, näher betrachtet.

---

36 Schmidt, Reinhard H.: Ländliches Finanzwesen - ein Orientierungsrahmen, (BMZ/GTZ/DSE Handbuchreihe Ländliche Entwicklung), Eschborn 1987, S.48

37 Vgl. Schmidt a.a.O., S.48

38 z.B. sollen vor den Wahlen im April 1989 Vertreter der islamischen Integristen in dem Viertel eine Reihe langfristiger und zinsloser Kredite (*Qardh Hassana*) für Existenzgründungen vergeben haben

39 Vgl. World Bank: World Development Report 1989. Financial Systems and Development. Washington D.C. 1989, S.138. Dort werden Beispiele aus 18 Ländern Afrikas, Asiens und Lateinamerikas genannt.

#### 4.2. Die Kredite der Baustoffhändler

Die zu Dutzenden über das ganze Viertel Ettadhamen verstreuten größeren und kleineren Baustoffverkaufsstellen sind in der Regel im Besitz ehemaliger Landverkäufer, die eine bereits beschriebene einflußreiche wirtschaftliche und gesellschaftliche Stellung innerhalb des Viertels einnehmen. Sie verkaufen ihre Ware in der Regel gegen sofortige Barzahlung.

Einige Händler verkaufen auch gegen eine Anzahlung, wobei die Zahlung des Restpreises über einige Monate gestreckt wird. Sie gewähren dem Käufer also einen Kredit.

Meist wird dieser Ratenkauf von Baumaterial mittels vordatierter Schecks abgewickelt. Bei einigen großen Händlern können offenbar zuvor unbekannte Kunden auf diese Weise zahlen, wenn die Kaufsumme 300 Dinar überschreitet. Nur in einigen Fällen, wenn der Kunde mit dem Verkäufer gut bekannt oder mit ihm verwandt ist, wird der Kredit möglicherweise zinslos gewährt.

Die Kredite der Baustoffhändler sind immer kurzfristig. Im Sommer mit seiner regen Bautätigkeit ist die Laufzeit etwa drei Monate, im Winter bis zu sechs Monate. Die Kreditsummen übersteigen nicht 1000 Dinar und die Monatsraten liegen unter 150 Dinar.

Aufgrund des koranischen Zinsverbots sehen sich die Baustoffhändler gezwungen, vehement die Erhebung von *Riba*, von Zinsen, abzustreiten <sup>40</sup>.

Um zu überprüfen, ob Zinsen erhoben werden, habe ich die Preise, die einem Käufer für sein auf Kredit erstandenes Baumaterial vom Händler berechnet wurden, mit den mir gegenüber von demselben Händler angegebenen Preisen verglichen <sup>41</sup>.

---

<sup>40</sup> Koran, zweite Sure, Vers 275. *Riba* wird gelegentlich nur als Wucher, meist jedoch als jedes im voraus festgelegte Kapitalentgelt definiert. In der jahrhundertealten Geschichte der islamischen Wirtschaft sind übrigens zahlreiche Kniffe entwickelt worden, um ohne formale Verletzung des koranischen Verbots dennoch Zinsen zu erheben. Vgl. Rodinson, Maxime: *Islam und Kapitalismus*, Frankfurt 1986, S.71ff.

<sup>41</sup> Die Angaben des Händlers entsprachen den üblichen Preisen bei sofortiger Bezahlung.

Das Ergebnis des Vergleichs ist klar: Beim Kauf auf Kredit waren deutlich höhere Preise berechnet worden als bei sofortiger Bezahlung. Der dem Käufer verborgen bleibende implizit erhobene Nominalzinssatz lag per annum bei 45%!<sup>42</sup>

Dieser Zinssatz ist jedoch nicht unbedingt das Resultat von monopolistischem Wucher. Der Zinssatz enthält die drei Komponenten Verzichtskosten, Verwaltungskosten und Risikokosten. Nur wenn der Zinssatz durch diese Komponenten nicht in voller Höhe erklärt werden kann, liegt ein Monopolgewinn vor<sup>43</sup>.

Es war mir jedoch nicht möglich, diese Komponenten des Zinses zu quantifizieren. Da die tunesische Presse über das häufige Auftreten ungedeckter Schecks berichtete, mögen die Risikokosten eventuell sehr hoch liegen. Ohne genauere Angaben läßt sich jedoch keine Aussage treffen, ob die Zinsen wucherisch sind.

#### 4.3. Kredite der Landverkäufer

Viele Bewohner von Ettadhamen, die wegen ihrer Armut vom staatlichen sozialen Wohnungsbau ausgeschlossen waren, konnten sich den Kauf eines Grundstückes nur leisten, weil die Landverkäufer eine Bezahlung in Raten akzeptierten.

Die Auswertung des Fragebogens ergab, daß 70% der Landkäufer ihr Grundstück in Raten bezahlt hatten. Die Anzahlung betrug zwischen 20% und 50% des Kaufpreises. Die Laufzeit der Kredite schwankte zwischen sechs Monaten und drei Jahren. Nahezu alle Kredite waren zum Zeitpunkt der Untersuchung zurückgezahlt.

Ob die Landverkäufer implizit Zinsen erhoben, konnte wegen fehlender genauer Vergleichspreise bei sofortiger Zahlung nicht ermittelt werden.

Das Risiko des Zahlungsverzuges scheint recht hoch zu sein. Denn von einem Landverkäufer, der in seinem Viertel ein gewisses Ansehen genießt, wird erwartet, daß er in einer echten Notsituation des Schuldners auf die pünktlichen Bezahlung einer Rate verzichtet. Schriftliche Kaufverträge gibt es nicht. Vielen Landkäufern gelang es nach eigenen Angaben, unter Hinweis auf Arbeitslosigkeit oder Krankheit eine Stundung der Zahlung zu erreichen. Zwei besonders arme Familien ha-

---

42 Bei einer Inflationsrate von etwa 8% betrug der Realzins 37%.

43 Vgl. Anthony Bottomley: Interest Rate Determination in Underdeveloped Rural Areas, in: von Pischke et al.(Hrsg.) 1983.

ben nach über zehn Jahren noch nicht den vollen Grundstückspreis bezahlt. Andererseits haben, wie bereits erwähnt, viele Familien nach Rückzahlung des Kredits keinerlei Kontakt mehr mit dem Landverkäufer.

Als ein Beispiel für einen Grundstückskauf auf Raten sei hier der Fall einer Familie genannt, deren Mietwohnung im Rahmen der Sanierung des Viertels El Hafsia<sup>44</sup> im Stadtzentrum abgerissen worden war. Mit 350 Dinar Entschädigung und vier Kindern waren sie nach Ettadhamen gekommen und hatten sich auf einem scheinbar herrenlosen Grundstück niedergelassen und dort aus Betonstein und Wellblech einen engen *Gourbi* errichtet.

Eines Tages kam der Grundstückseigentümer vorbei, der in einem anderen Viertel wohnte. Von der Polizei eine Räumung zu verlangen, war aussichtslos. So wurde verhandelt. Schließlich einigte man sich darauf, daß die Familie 400 Dinar Anzahlung leisten und die restlichen 650 Dinar des Grundstückspreises in Raten bezahlen sollte. Durch diese Stundung, mit Hilfe der Familie und der Nachbarn sowie durch Verkauf des Hochzeitsschmucks und von selbstgewebten Teppichen konnte dann ein größeres festes Haus gebaut werden. Die Mutter erinnert sich noch genau, wann das Dach fertiggestellt wurde: Es war jener tragische Tag im Januar 1984, als in Tunesien der blutige Aufstand gegen die Erhöhung der Brotpreise losbrach.

Erst vor kurzem, sechs Jahre später, hat die Familie den Kredit auf das Grundstück abbezahlt.

#### 4.4. Kredite der Arbeitgeber

Etwa 20% der befragten Haushalte in Ettadhamen hatten bei ihrem Arbeitgeber einen Kredit aufgenommen.

Diese Art von Kredit scheint ein Privileg der Arbeiter und Angestellten des formellen, insbesondere des staatlichen Sektors zu sein. In vielen Fällen werden die Kredite aus den Überschüssen der betrieblichen Pensionsfonds bezahlt. Die Höhe

---

<sup>44</sup> Dieses dunkle, enge, schmutzige und verfallene Viertel in der Medina sah die Regierung als Schandfleck inmitten der Hauptstadt an. So wurde das gesamte Viertel mit Mitteln aus dem "Third Urban Development Project" der Weltbank abgerissen und wird zur Zeit nach Plänen international renommierter Architekten neu aufgebaut. Die Mieten werden um ein Vielfaches steigen, so daß das neue El Hafsia ein Viertel der oberen Mittelschicht sein wird.



der mir bekanntgewordenen Kredite schwankte zwischen 600 und 2000 Dinar, die Laufzeit lag zwischen sechs Monaten und zwei Jahren. Im informellen Sektor dagegen sind Arbeitgeber in der Regel nicht bereit, Gehaltsvorschüsse in dieser Höhe zu zahlen.

Den höchsten mir bekannt gewordenen Kredit dieser Art erhielt ein Fahrer bei einer großen Bank. Der Kredit über 5000 Dinar mit 15 Jahren Laufzeit ermöglichte ihm den Bau einer "Villa", die sich klar von den Häusern der Nachbarn abhob. Die Verzinsung der Arbeitgeber-Kredite liegt mit 2% bis 4% deutlich unter dem Marktzinssatz.

Da Tilgung und Zinsen direkt vom Lohn des Arbeitnehmers abgezogen werden, ist das Kreditrisiko für den Arbeitgeber gering. Die Arbeitnehmer, denen ein Kredit gewährt wird, müssen zuvor bereits einige Jahre bei der jeweiligen Gesellschaft gearbeitet haben. Für die Gesellschaft ist der Kredit eine Möglichkeit, qualifizierte Arbeitgeber enger an den Betrieb zu binden, da bei einer Kündigung der gesamte ausstehende Kreditbetrag fällig würde.

Für die Arbeitnehmer ist diese Form des Kredites wegen der niedrigen Verzinsung weit günstiger als andere Formen formeller oder kommerzieller informeller Finanzierung.

#### 4.5. Kredite von Verwandten und Freunden

Kredite von Verwandten und Freunden für den Wohnungsbau, darunter auch höhere Kredite, sind in Ettadhamen weit verbreitet. Etwa 50% der befragten Haushalte gaben an, von Freunden oder Verwandten entweder zinslose Kredite oder Zuschüsse zum Bau ihrer Wohnung erhalten zu haben.

Bei abnehmendem Verwandtschaftsgrad werden nicht so oft Geschenke und häufiger Kredite vergeben. Kredite an außerhalb der Familie stehende Freunde sind selten.

Die Kreditsummen sind sehr unterschiedlich. Im Durchschnitt liegen sie bei etwa 1000 Dinar, was etwa einem Siebtel der durchschnittlichen Wohnungsbaukosten entspricht. Der niedrigste angegebene Kredit lag bei 50 Dinar, der höchste bei 5000 Dinar. Die kleinsten Kredite waren nach wenigen Monaten zurückgezahlt,

der höchste war nach sechs Jahren noch nicht getilgt. Der Empfänger des letztgenannten Kredites, ein Taxifahrer, besaß eine hübsche "Villa" mit Vorgarten.

Informelle Kredite sind in der Regel in ein enges Geflecht gegenseitiger sozialer Beziehungen eingebettet. Oft steht dabei die Festigung persönlicher Bindungen im Vordergrund, während der ökonomischen Funktion des Kredits nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt<sup>45</sup>.

Eine Übersicht über die Charakteristika der verschiedenen Formen informeller Kredite zur Finanzierung des Wohnungsbaus in Ettadhamen gibt Tabelle 1.

---

<sup>45</sup> Vgl. Trenk, Marin: Komplexe Kreditbeziehungen - zur Analyse des informellen Finanzsektors, Dissertation an der FU Berlin, 1990.

### 5. Zusammenfassung

Die enorm hohen Wohnungsbauminvestitionen im Gegenwartswert von 500 Millionen DM in dem Armenviertel Ettadhamen, in dem das monatliche Durchschnittseinkommen eines Haushalts bei 400 DM liegt, lassen sich durch folgende sechs Gründe erklären.

Erstens ist das genannte Durchschnittseinkommen höher als erwartet. In dem Viertel leben einige sehr wohlhabende Haushalte. Auch viele der ärmeren Haushalte haben durch die Arbeit von Frauen und Kindern, durch Nebentätigkeiten und durch Überweisungen aus dem Ausland Nebeneinkommen, die sie bei Befragungen nicht angeben.

Zweitens schränken die Haushalte jahrelang ihren Konsum wegen des Wohnungsbaus deutlich ein. Insbesondere wird auf bestimmte Nahrungsmittel wie Fleisch und Obst verzichtet. Die Menschen sparen sich das Geld für ihr Haus im wahrsten Sinne des Wortes vom Mund ab.

Drittens arbeiten die Bewohner und ihre Familien beim Bau ihrer Häuser selbst mit und senken dadurch die Kosten. Oft helfen sich die Nachbarn gegenseitig. Da jedoch viele Arbeiten anspruchsvolle Fertigkeiten verlangen, ist der Beitrag der Selbsthilfe begrenzt.

Viertens ist ein Abriß der festen Häuser zumindest in dem älteren Teil des Viertels nicht denkbar. Obwohl illegal auf staatlichem Land gebaut wurde, besteht also für die Bewohner de facto Rechtssicherheit, wodurch ein mögliches Hemmnis für Erweiterungsinvestitionen wegfällt.

Fünftens ist der Wohnungsbau für die Bewohner eine wichtige Form der Realersparnis. Häuser und Grundstücke gewinnen stark an Wert und lassen sich rentabel verkaufen. Die Armen sparen also in Form von Ziegeln, Stahl und Zement.

Sechstens wurde ein Teil der Kosten durch kurz- und mittelfristige informelle Kredite von Grundstücksverkäufern, Baustoffhändlern, Arbeitgebern sowie Freunden und Verwandten vorfinanziert.

Aus diesen sechs Gründen - Nebeneinkommen, Konsumverzicht, Selbsthilfe, Rechtssicherheit, Sachsparen und informelle Kredite - war es den Bewohnern des Armenviertels Ettadhamen möglich, sich in den vergangenen 15 Jahren Häuser in einem solch erstaunlich hohen Wert zu errichten.

---

Tabelle 1: Formen informeller Wohnungsbaufinanzierung in Ettadhamen-Douar Hicher

1 DT = 2,15 DM

	Landverkäufer	Baustoffhändler	Arbeitgeber	Familie
Summe	400 bis 2000 DT	100 bis 1000 DT	250 bis 5000 DT	200 bis 5000 DT
Laufzeit	6 Monate bis 3 Jahre	2-6 Monate	6 Monate- 2 Jahre	unbestimmt
Zinsen p.a.	unbestimmbar	um 45 %	2-6 %	zinslos
Monatsrate	10-100 DT	50-150 DT	35-90 DT	10-80 DT
Verwendung	Grundstück	Baustoffe	frei	frei
Auswahl d. Kredit- nehmer	20-50 % Anzahlung	Anzahlung und Verfügung über ein Bankkonto	langjähri- ger Arbeit- nehmer	persönl. Bekannt- schaft
Sicherheit	persönliche Bekanntschaft	Girokonto und z.T.persönl. Bekanntschaft	Gehalt und pers. Bek.schaft	persönl. Bekannt- schaft
Rückzahlungs- flexibilität	groß	gering	gering	groß
Anteil der In- anspruchnahme	70%	unbekannt	20%	50%

## Literatur

- Baldeaux, Dieter: Entwicklungspotentiale in Slumgebieten, Forschungsberichte des Bundesministeriums für wirtschaftliche Zusammenarbeit, Band 44, Köln 1983
- Besbes, Hachmi: Le plancher Hassad à Korba. Thèse de doctorat, Institut Technologique d'Art, d'Architecture et d'Urbanisme de Tunis, Tunis 1987
- Anthony Bottomley: Interest Rate Determination in Underdeveloped Rural Areas, in: von Pischke; J.D. et al.(Hrsg.): Rural Financial Markets in Developing Countries - Their Use and Abuse, Baltimore 1983
- Boubekeur, Sid (Hrsg.): Economie de la Construction à Tunis, L'Harmattan, Villes et Entreprises, Paris 1987
- Bouchrara, Moncef: Building Grassroots Constituencies for Economic Change. Adress to the International Conference on the Informal Sector held at Washington D.C., October 26-27, 1987.
- Bundesministerium für Wirtschaftliche Zusammenarbeit: Sektorkonzept Wohnungsversorgung, Bonn 1986
- Chebbi, Morched: L'Habitat Spontané Péri-Urbain dans le District de Tunis, District de Tunis, Tunis 1986
- -----: Migrations Résidentielles et Formation de la Nouvelle Périphérie dans le Grand Tunis, Communication orale au Seminaire "L'Entrée dans la Ville", Hammamet 26-28 Novembre 1987
- District de Tunis, Ministère de l'Intérieur: Etude Sectorielle Habitat, Rapport de Synthèse, Tunis 1986
- Herrle, Peter: Der informelle Sektor: Die Ökonomie des Überlebens in den Metropolen der Dritten Welt, in: Stadtprobleme der Dritten Welt - Möglichkeiten zur Verbesserung der Lebensbedingungen, Hrsg. Institut für Auslandsbeziehungen, Tübingen 1983
- Institut National de la Statistique, Ministère du Plan et des Finances: Enquête Nationale sur le budget et la consommation des ménages, Tunis 1985
- Institut National de la Statistique: Annuaire Statistique de la Tunisie, Année 1986, Volume No.31, Tunis 1987
- Knott, Charlotte Anne: The Development of Housing and Housing Policy in Tunis, Georgetown University, 1983, 286S.
- Lawless, Richard: Housing Needs and Policies in Tunis, Ekistics 318/319, Mai - August 1986
- Mathey, Kosta: Selbsthilfe mit Hand und Kopf! Positionen und Stationen in einer wohnungspolitischen Debatte. In: Trialog 18, 3.Quartal 1988

- Oestereich, Jürgen: Elendsquartiere und Wachstumspole - Beiträge zur räumlichen Planung in der Dritten Welt, Schriftenreihe Politik und Planung, Band 9, Köln 1980
- Payne, Geoffrey K.: Urban Housing in the Third World, Boston 1977
- Renaud, Bertrand: Housing and Financial Institutions in Developing Countries - An Overview, World Bank Staff Working Papers 658, Washington 1984
- Rodinson, Maxime: Islam und Kapitalismus, Frankfurt 1986
- Salmen, Lawrence F.: Listen to the People. Participant-Observer Evaluation of Development Projects. World Bank, Oxford University Press, 1987
- Sachs, Ignacy: Work, Food and Energy in Urban Ecodevelopment, in: Development: Seeds of Change, 1986:4.
- Schmidt, Reinhard H.: Ländliches Finanzwesen - ein Orientierungsrahmen, (BMZ/GTZ/DSE Handbuchreihe Ländliche Entwicklung), Eschborn 1987
- Schmidt-Kallert, Einhard (Redaktion): Zum Beispiel Slums. Lamuv Süd-Nord-Reihe 24, Göttingen 1989.
- Sethuraman, S.V.: Basic Needs and the Informal Sector. The Case of Low-Income Housing in Developing Countries, in: Habitat International 9 (1985) Nr.3/4, S.299-316
- Sfayhi, Afifa: Rapport de Stage. Institut Technologique d'Art, d'Architecture et d'Urbanisme de Tunis/Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine, Tunis 1987
- Steinberg, Florian: Informeller Wohnungsbau in Kairo: Eine (Teil-) Lösung des Wohnungsproblems, S.137-181, in: Augel, Johannes u.a. (Hrsg.): Die verplante Wohnmisere, ASA-Studien 7, Saarbrücken/Fort Lauderdale 1986
- Trenk, Marin: Komplexe Kreditbeziehungen - Zur Analyse des informellen Finanzsektors, Dissertation an der FU Berlin 1990
- Waltz, Susan E.: Women's Housing Needs in the Arab Cultural Context of Tunisia, in: Ekistics Nr.310, Jan-Feb 1985, S.28-34
- Ward, Peter M. (Hrsg.): Self-Help Housing - A Critique, London 1982
- Wegener, Raimund: Wohnungsbaufinanzierung in Entwicklungsländern: ein integrierter Ansatz. Analysen aus der Abteilung Entwicklungsländerforschung der Friedrich-Ebert-Stiftung, Nr.100, Bonn 1982
- Weiss, Dieter: Der informelle Sektor in den Metropolen der Entwicklungsländer - Konzeptionelle Möglichkeiten einer Neuorientierung von Regelungspolitiken, in: Konjunkturpolitik 1, 1987
- World Bank: World Development Report 1989. Financial Systems and Development. Washington D.C. 1989

**FU Berlin**  
**Fachbereich Wirtschaftswissenschaft**  
**Fachgebiet Volkswirtschaft des Vorderen Orients**  
**Boltzmannstrasse 20**  
**1000 Berlin 33**

## **Diskussionspapiere**

**bisher erschienen:**

- Nr.1 Ulrike Schultz: Die Last der Arbeit und der Traum vom Reichtum. Frauengruppen in Kenia zwischen gegenseitiger Hilfe und betriebswirtschaftlichem Kalkül. 1990.**
- Nr.2 Marin Trenk: "Dein Reichtum ist Dein Ruin". Afrikanische Unternehmer und wirtschaftliche Entwicklung. Ergebnisse und Perspektiven der Unternehmerforschung. 1990.**
- Nr.3 Jochen Böhmer: Sozio-kulturelle Bedingungen ökonomischen Handelns in der Türkei. 1990.**
- Nr.4 Gitta Walchner: Indiens Elektronikpolitik und die Exportpotentiale der Computerindustrie im Software-Bereich. 1990.**
- Nr.5 Dieter Weiss: Internationale Unterstützung des Reformprozesses in Entwicklungsländern durch Auflagenpolitik und Politikdialog? Probleme politischer Konditionalität am Beispiel Afrikas. 1990.**
- Nr.6 Dorothea Kübler: Moralökonomie versus Mikroökonomie. Zwei Erklärungsansätze bäuerlichen Wirtschaftens im Vergleich. 1990.**
- Nr.7 Jochen Böhmer: Die Verschuldungskrise in Schwarzafrika. Ausmaß, Ursachen und Ansatzpunkte für eine Lösung. 1990.**
- Nr.8 Manuel Schiffler: Überlebensökonomie, Wohnungsbau und informelle Kredite in einem tunesischen Armenviertel. 1990.**

