

## **Wohnungskrise und politische Perspektiven Die Wohnsituation in Frankreich im Jahre 2007**

*Vincent Renard*

Die französische Wohnsituation ist zu Beginn dieses Jahres 2007 in vielerlei Hinsicht außergewöhnlich. Dies hat sowohl strukturelle als auch konjunkturelle Gründe. Zu letzteren gehören insbesondere die Protestbewegung der Obdachlosen und der fast zeitgleich bekannt gewordene Tod des charismatischen Abbé Pierre, der im Winter 1954 mit seinem dramatischen, bis heute unvergessenen Appell an die Regierung auf die katastrophale Wohnsituation in Frankreich aufmerksam gemacht hatte. Die sehr starke Mediatisierung der Protestaktion der « Freunde des Don Quichotte », die am Ufer des Canal Saint-Martin im Herzen von Paris ein Zeltlager von mehr als 200 Zelten errichteten, hat die Regierung dazu veranlaßt, in aller Eile ein « einklagbares Wohnungsrecht » vorzulegen, das Ende Februar vom Parlament verabschiedet wurde.

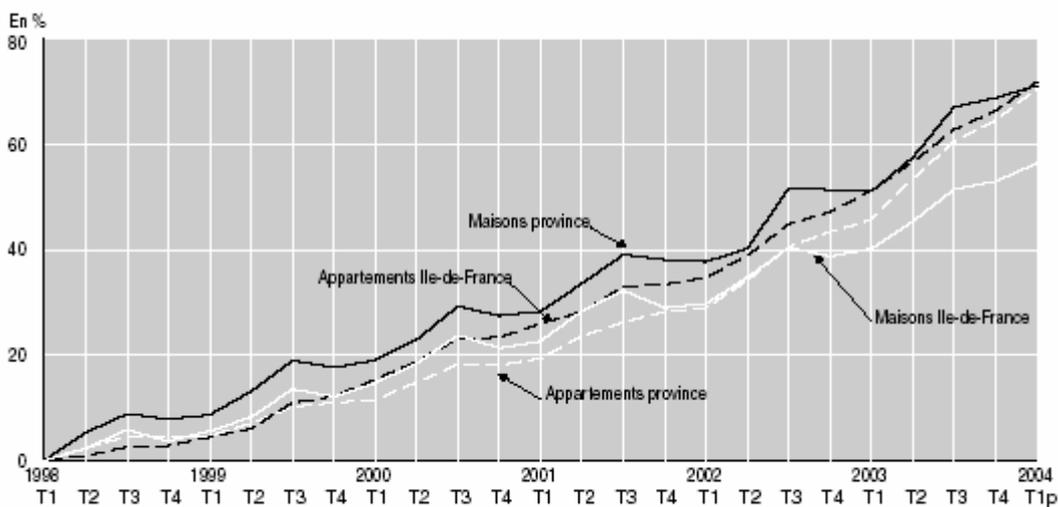
Um die Ereignisse in die richtige Perspektive zu rücken, folgt hier zuerst ein kurzer Überblick über die französische Wohnsituation. Im Anschluß sollen die wichtigsten gegenwärtigen Probleme und ihre politischen Gegenmaßnahmen erläutert und einige Vorschläge der Präsidentschaftskandidaten in groben Zügen vorgestellt werden. Abschließend wird der aktuelle Stand des Gesetzesentwurfes zum « einklagbaren Wohnungsrecht » kurz erklärt.

### **Die Wohnsituation in Frankreich Anfang 2007**

Die Verschärfung des Wohnproblems zu Beginn dieses Jahres 2007 scheint auf den ersten Blick paradox : Die Zahl der Neuwohnungen ist so hoch wie seit 28 Jahren nicht mehr, die demographische Entwicklung ist stabil und die Einwanderung steigt kaum – es wären also im Grunde alle Voraussetzungen für eine Beruhigung des überhitzten Wohnungsmarktes gegeben. Doch nichts dergleichen geschieht: Die Preise steigen weiter, wie nun schon seit acht Jahren mit einer für eine Wachstumsphase ungewöhnlichen Konstanz.

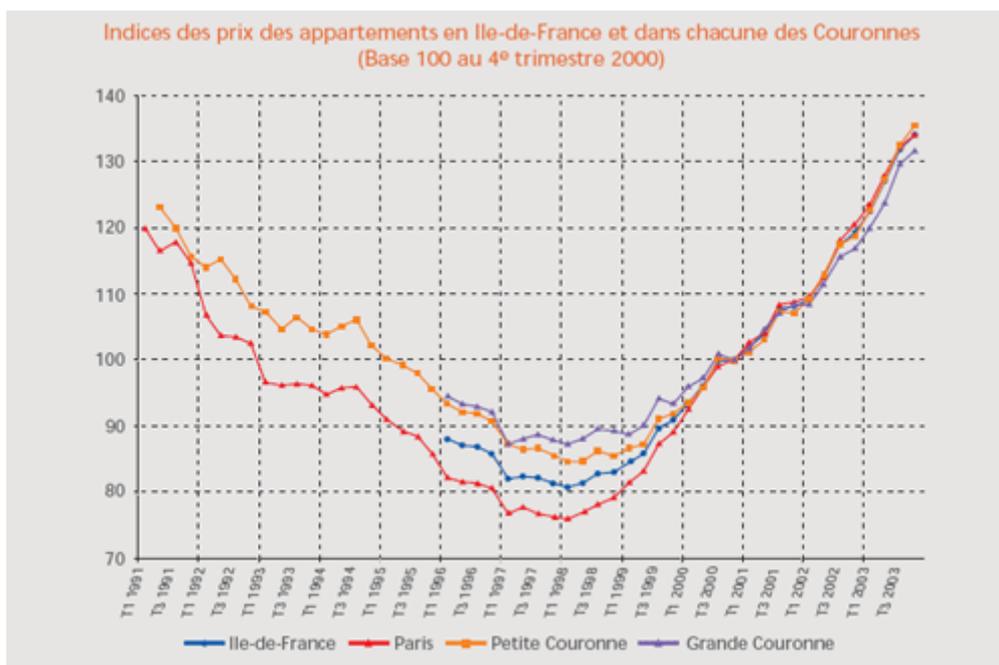
Die erste Graphik zeigt diesen Preisanstieg landesweit, die zweite beschränkt sich auf die Region um Paris, die Ile de France.

## ① Évolution du prix des logements anciens depuis 1998



Champ : logements anciens.

Source : Insee, Chambre interdépartementale des notaires de Paris, Perval



Da die Löhne und Gehälter im gleichen Zeitraum nur sehr geringfügig gestiegen sind, ist die Kaufkraft auf dem Wohnungsmarkt stark zurückgegangen. Sie ist heute niedriger als in der heißesten Phase des vorigen Zyklus 1990-1991.

Die folgende Graphik zeigt den Rückgang der Kaufkraft auf dem Wohnungsmarkt.

1<sup>er</sup> semestre 2006

## INDICATEUR NATIONAL (FRANCE MÉTROPOLITAINE HORS CORSE)

### Capacité d'achat moyenne\* (cf. note méthodologique p.5)

48,8 m<sup>2</sup>

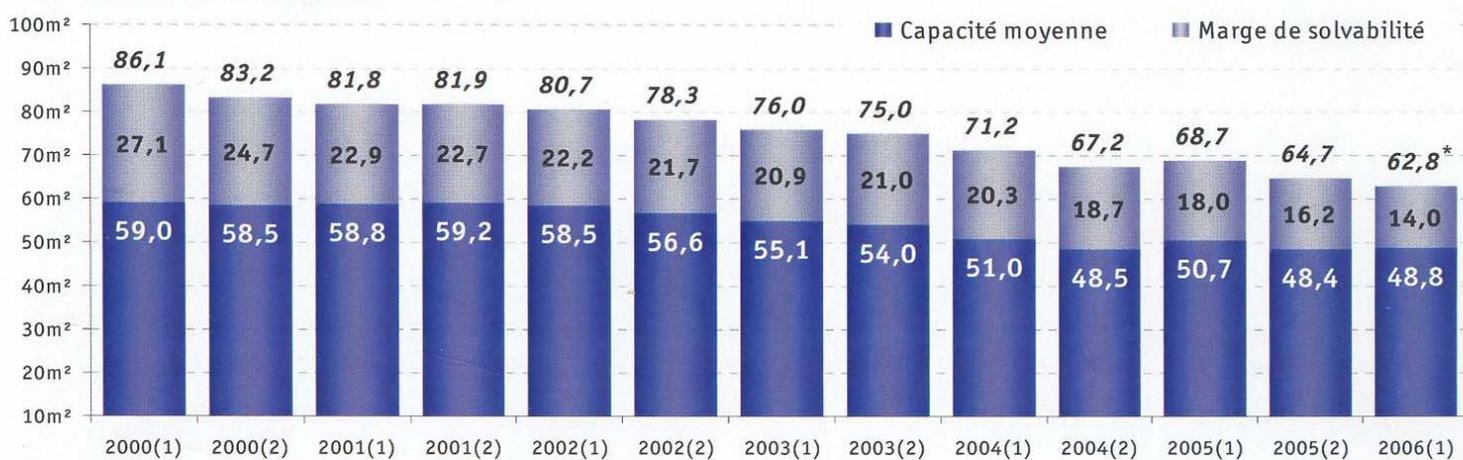
Dans l'ancien, pour les ménages primo-accédants éligibles\*, résidant sur le territoire français.

### Marge de solvabilité

14,0 m<sup>2</sup>

Écart entre la capacité d'achat moyenne et la capacité d'achat maximale\*.

### Évolution depuis 2000



\* Données provisoires

© Chaire Immobilier ESSEC - CREDIT FONCIER

Auf die genauen Berechnungsmethoden dieser Grafik wollen wir hier nicht näher eingehen, Sie läßt auf jeden Fall nur einen Schluß zu: Die Kaufkraft der Franzosen auf dem Wohnungsmarkt ist rückgängig. Sie entsprach im ersten Halbjahr 2006 durchschnittlich dem Kauf von 48,2 m<sup>2</sup>. Maximal waren mit dieser Kaufkraft 62,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu erwerben. 2000 lag der Durchschnittswert noch bei 59 m<sup>2</sup>. Die Kreditwürdigkeit ermöglichte 2000 sogar den Kauf von bis zu 86,1 m<sup>2</sup>. Die Kreditwürdigkeit im Verhältnis zur Wohnfläche ist stark gesunken. Lag sie 2000 noch bei 27,1 m<sup>2</sup>, entsprach sie 2006 nur noch 14 m<sup>2</sup>.

Dabei muß man bedenken, daß Frankreich in dieser Beziehung nicht das am schlimmsten betroffene EU-Land ist. Tatsächlich ist der Kaufkraftrückgang in Spanien und Großbritannien noch ausgeprägter.

Dieser Preisanstieg hat sowohl finanzielle wie auch städtebauliche Folgen. So müssen die Haushalte heute für die Aufrechterhaltung ihres Lebensstandards mehr Geld für das Wohnen ausgeben, sei es für die Miete oder – bei angehenden Hausbesitzern – für die Rückzahlung des Immobilienkredits. Mehrere Kandidaten der anstehenden Präsidentschaftswahl haben sich in ihrem Programm das Ziel gesetzt, die Wohnausgaben der Haushalte auf einen bestimmten Prozentsatz zu begrenzen. Der Grenzsatz von 25% wird mehrmals genannt.

In städtebaulicher Hinsicht stellt man einen deutlich zentrifugalen Trend fest. Auf der Suche nach erschwinglichem Baugrund entfernen sich die Franzosen mit ihren Bauprojekten immer weiter vom Zentrum, was dazu führt, daß sich die Städte immer mehr ausdehnen. Daraus folgt die paradoxe Situation, daß einerseits die Regierung gegen die Ausdehnung der Ballungszentren und für eine Verdichtung der Städte kämpft, während andererseits die Preisdynamik und die finanziellen Zwänge der Haushalte genau dieser Ausdehnung Vorschub leisten. Hier zeigt sich die Unzulänglichkeit der staatlichen Wohnpolitiken, und das gänzliche Fehlen einer ernsthaften Grundstückspolitik wird deutlich.

### **Ein umstrittener Punkt: Die Bedarfsevaluierung**

Man würde erwarten, daß die demographischen Prognosen, die Einwanderungsstatistiken und das Verhalten der Haushalte den Wohnungsbedarf zumindest kurz- und mittelfristig ziemlich genau zu bestimmen erlauben. Dies ist jedoch keineswegs der Fall. So ist zur Zeit gerade eine Kontroverse über die sogenannte « potentielle Nachfrage » im Gange, was zu beträchtlichen Schwankungen bei den Evaluierungen geführt hat. Die Zahl liegt je nach Quelle zwischen 320 000 und 500 000 Neuwohnungen pro Jahr.

Bevor dieser Punkt näher erläutert wird, muß ergänzt werden, daß die Analysen und Debatten rund um die Wohnpolitik sich meist auf einen einzigen Teilbereich beschränken: den Bau von Neuwohnungen. Dieser Bereich ist zwar zweifellos von Bedeutung, doch macht er nur gerade 1% des gesamten Wohnungsbestands aus. Eine auf Neubauten abzielende Politik kann also nur langfristig Ergebnisse zeitigen, umso mehr, als die Immobilienbranche auf den Anstieg der Nachfrage in der Regel zeitverschoben reagiert. Deshalb ist es von größter Wichtigkeit, daß die zukünftige Nachfrage schon heute so präzise wie möglich evaluiert wird, wobei nicht nur die demographische Entwicklung und die Migrationsbewegungen, sondern auch das Verhalten der Haushalte und Veränderungen im bestehenden Wohnungsangebot, insbesondere Abbrüche, berücksichtigt werden müssen. Die Kontroverse um die potentielle Nachfrage dauert bereits eine Weile an. Das französische Statistikamt INSEE schätzte den Bedarf auf 320 000, und befand sich damit innerhalb des seit einigen Jahren herrschenden Konsenses von 300.000-350.000 Neuwohnungen pro Jahr.

Seit ein paar Monaten jedoch wird diese Schätzung von mehreren Studien ernsthaft in Frage gestellt. Die jüngsten Arbeiten haben für ihre Berechnungen verschiedene neue Entwicklungen berücksichtigt und auch Hypothesen über künftige Entwicklungen angestellt. Am meisten kommentiert worden ist zweifellos die vom Kreditinstitut Crédit Foncier in Auftrag gegebene Studie: *Wohnungsnachfrage: Die harte soziologische Realität*. Diese von der Universität Paris Dauphine durchgeführte Studie schätzt die potentielle Nachfrage auf jährlich 500 000 Wohnungen. Sie stützt sich dabei auf eine ausführliche Analyse der demographischen Entwicklungen (die aufgrund der ansteigenden Geburtenzahlen – nur von Irland noch übertroffen – optimistisch stimmen), des Familienverhaltens, der wachsenden Scheidungszahlen (die zu einer höher als erwarteten Nachfrage führen – 0,7 zusätzliche Wohnungen pro Scheidung) und der ebenfalls hohen Nachfrage von Seiten der

sogenannten « Patchworkfamilien » (Zweifamilien). Hinzu kommt einerseits die steigende Lebenserwartung, die zur Folge hat, daß immer mehr ältere Menschen alleine leben, und andererseits der im Rahmen der Politik zur Rehabilitation heruntergekommener Stadtviertel durchgeführte Abbruch von Wohngebäuden, der sich in der letzten Zeit beschleunigt hat. Das Ergebnis ist die bereits genannte Zahl von 500 000 Neuwohnungen, die sich von den bislang akzeptierten Schätzungen stark entfernt.

Einige Kommentatoren zogen daraus den Schluß, daß in Wirklichkeit jährlich eine Million Wohnungen « fehlen », und daß trotz der Rekordzahl von 420 000 Neuwohnungen das « Defizit » weiter wachsen wird, besonders im Bereich der Sozialwohnungen. Solche Behauptungen müssen zwar gewiß mit Vorsicht behandelt werden, doch scheint es in jedem Falle naheliegend, die neuen Zahlen mit der gegenwärtigen Wohnungskrise in einigen Großstädten – insbesondere in Paris – in Zusammenhang zu bringen.

### **Soziale Durchmischung : Die berühmten 20 Prozent**

Zwischen 1950 und 1980 entstanden vor allem in der Region Paris und oft in Entfernung von den Stadtzentren und öffentlichen Einrichtungen die sogenannten « großen Wohneinheiten », die heute sehr problematisch geworden sind. Einige dieser Viertel sind zu Hochburgen der Armut, Arbeitslosigkeit, Kriminalität und einer ganzen Reihe weiterer gesellschaftlicher Übel geworden. Das Problem ist heute klar identifiziert und wird seit knapp dreißig Jahren politisch hart bekämpft, mit umstrittenen Resultaten. Die großangelegte Rehabilitierungspolitik zugunsten der sozialen Brennpunkte wird voraussichtlich auch in Zukunft weitergeführt werden, mit dem Ziel, diese Viertel in das urbane Netz zu integrieren.

Seit einigen Jahren hat sich das Problem, wie bereits erwähnt wurde, durch eine neue Form der sozialen Polarisierung noch verschärft: die zentrifugale Stoßkraft der Grundstück- und Immobilienmärkte. Dezentralisierung und gesetzliche Lockerung haben das Ihre dazu beigetragen, die soziale Polarisierung in den großen Ballungsgebieten voranzutreiben. Dies hat nicht nur negative Folgen für die soziale Kohäsion, sondern schlägt sich auch auf die wirtschaftliche Effizienz nieder. Die Bürgermeister, die in Frankreich für die Ausgabe von Baubewilligungen zuständig sind und dadurch am wichtigsten städtepolitischen Hebel sitzen, leisten dieser Entwicklung manchmal auch noch Vorschub. Eine einzige Zahl führt dies mehr als deutlich vor Augen: in der Region Paris befinden sich heute 75% der Sozialwohnungen in 5% der Gemeinden.

Im Bemühen, ein besseres soziales Gleichgewicht herzustellen, hat die Regierung im Jahre 2000 ein Gesetz verabschiedet, das alle Gemeinden ab einer bestimmten Größe – Gemeinden mit mehr als 3500 Einwohnern in Ballungsräumen von mehr als 50 000 Einwohnern, in der Region Paris alle Gemeinden mit mehr als 1500 Einwohnern – verpflichtet, 20% ihres Wohnungsbestands für Sozialwohnungen zu reservieren.

Es handelt sich hierbei um den berühmten Artikel 55 des Gesetzes vom 13. Dezember 2000. Gemeinden, welche die erforderliche Schwelle nicht erreichen, wird eine Umsetzungsfrist von zwanzig Jahren gewährt. Gemeinden, die nicht die nötigen Bemühungen anstellen, müssen mit finanziellen Sanktionen rechnen. Das Gesetz ist heftig umstritten und kommt bei jedem Machtwechsel wieder auf die Tagesordnung. Bislang haben sich die Grundsätze des Gesetzestextes erhalten, auch im jüngst verabschiedeten « Nationalen Engagement für das Wohnen » (ENL) vom 13 Juli 2006, welches allerdings den Begriff « Sozialwohnung » ein wenig großzügiger formuliert.

Dieser gesetzliche Anreiz hat in gewissen Fällen zweifellos zu einer Besserung der Lage geführt. Doch im Großen und Ganzen bleibt das Ergebnis bescheiden, aus verschiedenen Gründen. Zuerst einmal ist die vorgesehene Geldstrafe sehr niedrig: 152 Euro pro « fehlende Sozialwohnung », das Doppelte im Falle von vorsätzlicher und anhaltender Weigerung, sich dem Gesetz zu beugen. Dies entspricht 15 bis 30 Euro pro Einwohner. Da es sich bei den Schuldigen meist um reiche Kommunen handelt, ist diese Summe oft nicht abschreckend genug. In gewissen Gemeinden, die implizit oder explizit eine Politik der sozialen Ausgrenzung betreiben, könnte sich die bewußte Entscheidung für die Bezahlung der Geldbuße sogar in ein Wahlkampfangewandeln...

Zusätzlich zur 20%-Regel hat sich eine weitere Praxis eingebürgert, deren Grundsatz auch im ENL verankert wurde und die darin besteht, bei jedem Neubauprojekt von einem gewissen Umfang einen bestimmten Prozentsatz Sozialwohnungen einzuplanen. So z. B. beim großen Städteplanungsprojekt der Stadt Paris, das 2006 verabschiedet wurde und das vorsieht, daß in gewissen besonders « defizitären » Stadtgebieten jedes Bauprojekt ab einer bestimmten Größe 25% Sozialwohnungen beinhalten muß. Die Umsetzung des Projekts wird bei den nächsten Kommunalwahlen im Jahre 2008 zweifellos für hitzige Debatten sorgen, und das nicht nur in Paris!

### **Die Wohnungsfrage in der politischen Debatte der Präsidentschaftswahlen**

Die sehr stark mediatisierte Protestbewegung der Obdachlosen am Ufer des Canal Saint-Martin und die zeitgleiche Verschärfung der Prekarität, Ursache und Spiegel der Wohnungskrise, haben sich auch auf die Wahlkampagne der für Ende April anstehenden Präsidentschaftswahl niedergeschlagen. Die Wohnungsfrage ist in den Wahlprogrammen zu einer Priorität geworden. Eine erste Folge dieser « Kondensierung » war die Ausarbeitung eines Gesetzestextes zum « einklagbaren Wohnungsrecht ».

### **Ein einklagbares Wohnungsrecht ?**

Das Recht auf eine Wohnung ist ein altes Grundrecht, das in zahlreichen Gesetzen verankert worden ist – im Quillot-Gesetz von 1982, im Mermaz-Gesetz von 1989, im Besson-Gesetz von 1990 und im Gesetz zum Kampf gegen soziale Ausgrenzung von 1998. Seit einem einschlägigen Beschluß des Verfassungsrates im Jahre 1995 genießt das Recht auf Wohnung als politisches Ziel Verfassungsrang.

Für die Umsetzung soll seit 2004 ein « sozialer Kohäsionsplan » sorgen, in welchem dem Wohnen ein wesentlicher Stellenwert zukommt. Zudem begann die Hohe Kommission für die Wohnrechte der benachteiligten Bevölkerungsschichten im Mai 2004 eine Studie, die sich mit den Möglichkeiten der effektiven Umsetzung des Wohnungsrechts befaßte. Der Abschlußbericht wurde im Januar 2007 vorgelegt und plädiert für eine « Experimentierung ». Doch solange die Bedingungen seiner Umsetzung nicht genau bestimmt werden und solange man nicht weiß, wer genau sein Recht anmelden darf und an wen er sich in diesem Falle wenden muß, wird das Wohnungsrecht ein rein « dekoratives » Recht bleiben.

Dabei haben in letzter Zeit mehrere Untersuchungen – jüngst ein Bericht der Stiftung Abbé Pierre – die Dringlichkeit des Wohnungsproblems in Frankreich hervorgehoben. Die Zahl der in unzureichenden Wohnverhältnissen lebenden Personen wird auf drei Millionen geschätzt.

Erst eine sehr medienwirksame Vereinsinitiative hat den Stein endlich wieder ins Rollen gebracht: Am Ufer des Kanals Saint-Martin wurden Mitte Dezember 2006 mehr als 200 Zelte für Obdachlose errichtet. Die Medien berichteten ausführlich, die Regierung geriet unter Zugzwang. So wurde in aller Eile ein Gesetzestext ausgearbeitet, der die Einklagbarkeit des Rechts auf Wohnung, mit anderen Worten: die effektive Umsetzung dieses Rechts, gesetzlich verankern soll. Wer keine Wohnung hat, soll die Möglichkeit erhalten, sein Recht vor Gericht geltend zu machen. Genau hier lag bislang der wunde Punkt des Wohnungsrechts.

Der erste Artikel des neuen Gesetzes, Schlüsselartikel des Textes, legt fest, daß « jeder Person, die rechtmäßig in Frankreich niedergelassen ist und gemäß den durch Dekret des Conseil d'État definierten Bedingungen langfristig auf französischem Staatsgebiet weilt, und die nicht in der Lage ist, sich mit eigenen Mitteln eine Wohnung zu sichern, vom Staat das Recht auf eine ordentliche eigene Wohnung garantiert wird». Die sechs Kategorien der Anspruchsberechtigten wurden genau definiert: Personen, die keine Wohnung haben, sprich obdachlos sind, diejenigen, denen eine Wohnungsräumung droht, ohne eine alternative Unterkunft zu haben, Personen, die nur zeitlich begrenzt untergebracht sind, Bewohner von baufälligen und gesundheitsschädlichen Wohnungen, Haushalte mit minderjährigen Kindern sowie letztens Behinderte, deren Behausung zu klein ist oder sich in sehr schlechtem Zustand befindet. Ab 1. Dezember 2008 können sie ihre Ansprüche geltend machen.

Ein Streitpunkt war die Frage der Zuständigkeiten: Wer ist für die Umsetzung des Rechts verantwortlich, die Regierung oder die Gebietskörperschaften? Im Gesetz wurde nun festgeschrieben, dass die Generalräte der Départements (conseils généraux), für Vermittlungskommissionen zuständig sind. Diese Kommissionen sollen in erster Linie feststellen, wer vorrangig Anspruch auf eine Sozialwohnung hat. Um den Bedarf zu decken, wurde der Bau von 90.000 zusätzlichen Sozialwohnungen für den Zeitraum 2005-2009 beschlossen. Die Unterbringung von Obdachlosen in Notunterkünften ist ebenfalls Aufgabe der Départements. Gemeinden ab 50.000 Einwohnern müssen pro 2.000 Einwohner einen Platz in einer Notunterkunft einrichten.

Eine vollständige Umsetzung ist ab Januar 2012 geplant. Ab diesem Zeitpunkt sollen auch Personen, die nicht unter die genannten Kategorien fallen, berücksichtigt werden: All diejenigen, die „zu lange“ auf die Zuteilung einer Sozialwohnung gewartet haben, können sich direkt an die Vermittlungskommissionen wenden. Im Falle einer Nichtberücksichtigung kann ein Gericht angerufen werden, das den Staat auf Entschädigung verklagt.

Bis dahin müssen Form und Inhalt des Wohnungsrechts sehr genau ausformuliert werden: Wohnungsgröße, Miete, Standort, Bestimmung der zuständigen Stellen, usw.

Die Festlegung, wer sein Recht einklagen kann und gegen wen sich die Klage richtet, ist in der Tat ein großer Fortschritt. Es besteht die Chance, daß durch die präzise Bestimmung der Einklagbarkeit und einer damit einhergehenden Ausdehnung der von der 20%-Regel betroffenen Kommunen ein großer Schritt in Richtung einer Lösung dieses brennenden Problems getan wird. Die nächste Regierung erwartet hier bereits eine große Aufgabe...

### **Die Präsidentschaftskandidaten und die Wohnungsfrage**

Die Heftigkeit der Debatte hat die Präsidentschaftskandidaten – besonders die beiden gegenwärtigen Spitzenkandidaten – dazu veranlaßt, in dieser Frage eine Anzahl Vorschläge auf den Tisch zu legen. Kann man bei diesen Vorschlägen eine einheitliche Struktur, klare Differenzen oder bedeutende Übereinstimmungen feststellen?

Der Spitzenkandidat der Rechten, Nicolas Sarkozy, hat der Wohnungsfrage einen Parteikonvent gewidmet, unter dem Titel: « Zum Kampf gegen Prekarität und für die Möglichkeit des Wohnungsbesitzes für alle ». Ein erster, deutlich liberaler Vorschlag, dessen Umsetzung im Bereich nachhaltige Entwicklung und Treibhausgasemissionen zweifellos zu Problemen führen würde, sieht eine gesetzliche Lockerung der Baubestimmungen an der städtischen Peripherie vor, wobei der Text in einem allumfassenden Bestreben auch « die Suche nach ökologischen Lösungen zur Entwicklung der städtischen Peripherie, die dem Wunsch der Franzosen nach einem Eigenheim gerecht werden », verspricht. Der Kampf gegen die städtische Ausdehnung scheint also passé zu sein.

Wie der Titel des Konvents bereits deutlich macht, legt Sarkozy das Hauptgewicht auf einen erleichterten Zugang zum Immobilienmarkt, insbesondere durch eine breitere Öffnung des Hypothekenmarktes und eine Lockerung der nachzuweisenden Sicherheiten bei den Banken. Zudem soll eine steuerliche Neuregelung mit Absicherung der Investition des Eigentümers den Investoren den Anreiz geben, ihr Geld in Mietwohnungen anzulegen. Hier nähert sich Nicolas Sarkozy dem von der sozialistischen Kandidatin vorgeschlagenen « öffentlichen Bürgerschaftsdienst ».

Im Bereich Sozialwohnungen plant Nicolas Sarkozy eine relativ tiefgreifende Reform des ganzen Systems, die mit dem Verkauf eines Teils des Sozialwohnungsbestands beginnen soll. Die Mieten möchte Sarkozy künftig den finanziellen Mitteln der Mieter anpassen und einerseits Haushalte, deren Einkommen die Obergrenze überschreitet, zum Umziehen veranlassen, andererseits Haushalten mit geringem Einkommen, die noch keine Sozialwohnung haben, den Zugang zum Wohnungsangebot erleichtern.

Die Vorschläge von Ségolène Royal weisen zwar gewisse Übereinstimmungen mit denen Sarkozys auf, gehen aber insgesamt von einem ganz anderen Ansatz aus. Im Kern von Royals Wohnungspolitik stehen die Schaffung von Sozialwohnungen und eine entschlossene Umsetzung des Prinzips der sozialen Durchmischung.

Das Programm im Wohnungsbereich wurde in dem am 11. Februar veröffentlichten Papier « 100 Vorschläge » unter der Überschrift « Die Präsidentin der gesicherten Kaufkraft » aufgeschlüsselt. Royal erklärte, die Wohnausgaben der Haushalte durch eine Erhöhung der Mietzulagen beschränken zu wollen, so daß Haushalte mit geringen Einkommen nicht mehr als 25% ihres Budgets für die Miete aufbringen müssen.

Das signifikanteste « Vorschlagspaket » betrifft erstens die Schaffung von Sozialwohnungen, die auf jährlich 120 000 neue Wohnungen angekurbelt werden soll, und zweitens die Möglichkeit für den Staat, im Falle von kooperationsunwilligen Kommunen selbst für die soziale Durchmischung und die Umsetzung der 20%-Regel zu sorgen. Hinzu kommt der Vorschlag, Mietern von Sozialwohnungen, die « während 15 Jahren ihre Miete regelmäßig bezahlt haben », den Erwerb ihrer Wohnung zu erleichtern. Mit anderen Kandidaten teilt Royal das Bestreben, « leerstehende Wohnungen, die allein der Immobilienspekulation dienen, dem Mietmarkt wieder zuzuführen ». Wie dies genau geschehen soll, wird allerdings nicht erläutert. Ebenfalls interessant, aber möglicherweise schwierig umzusetzen, ist der Vorschlag, « steuerliche Vorteile und öffentliche Hilfen von einer Beschränkung der Mietzinsen abhängig zu machen ».

Eine letzte Bemerkung schließlich zum beharrlichen Schweigen der beiden Spitzenkandidaten – und auch der anderen Kandidaten – zur dringlichen Frage des Grundstückeigentums. In einem Land, in dem das « unantastbare und heilige Recht » des Eigentums zweifellos den Besitzer begünstigt und die Städteplanungsprojekte keine

