

Akkumulation und Wohnungspolitik

Johannes Jäger

Hierzulande prägen häufig normative Aussagen die Diskussionen um Wohnbauförderung und Wohnungswirtschaft. Zentraler Bezugspunkt für Debatten ist etwa die Diskussion zur Objektförderung versus Subjektförderung. Neben empirisch orientierten Fallstudien werden vergleichende Analysen des Wohnungsbaus und der Wohnbauversorgung zwischen einzelnen Städten bzw. Ländern gemacht. Dabei zeigt sich, dass es zwischen einzelnen Staaten wesentliche Unterschiede gibt und Wohnungs- und stadträumliche Politiken in den letzten Jahrzehnten erheblichen Veränderungsprozessen unterworfen sind. Deren gesamtgesellschaftliche theoretische Reflexion ist häufig wenig systematisch. Neue Anforderungen an eine soziale Wohnungswirtschaft sollen daher hier nicht normativ diskutiert werden. Vielmehr zielt dieser Artikel darauf ab, die politökonomischen Grunddeterminanten, welche zu unterschiedlichen Formen der Wohnungsproduktion und Vergabe führen, sowie deren Zusammenhang mit Veränderungen der ökonomischen Strukturen und beobachtbaren Strategien unterschiedlicher Akteure zu analysieren. Im Vordergrund steht dabei die Darlegung eines entsprechenden theoretischen Analyseapparats. Dieser wird anhand einzelner empirischer Bezugspunkte – primär Wien bzw. Österreich – zum Teil historisch tiefer gehend, exemplifiziert. Vor dem Hintergrund der theoretischen Perspektive werden die sich ergebenden Ansatzpunkte für zukünftige Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft kurz angesprochen.

Insel der Seligen?

International vergleichende Analysen zur Wohnbauförderung und Wohnungsversorgung kommen regelmäßig zum Ergebnis, dass Österreich sehr gut abschneidet. Dies trifft sowohl auf die quantitative und qualitative Wohnungsversorgung als auch auf die Wohnungskosten zu. Das Förderungsinstrumentarium scheint überdies quantitativ weitgehend effizient zu sein, sind doch die gesamten Ausgaben für Wohnbauförderung mit 1,3% als Anteil am Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zu anderen Ländern relativ gering. Ebenso sind Probleme sozialer Segregation – wie wir sie etwa von anderen europäischen oder gar US-amerikanischen Städten kennen – in Österreich weit weniger stark ausgeprägt (Stagel 2006), obwohl etwa in Wien die Konzentration von MigrantInnen in einzelnen Vierteln relativ hoch ist (Giffinger 1998). Jedoch werden immer wieder Versuche gestartet, dieses vergleichsweise erfolgreiche Modell zu diskreditieren bzw. zurückzudrängen. Häufig wird die niedrige soziale Treffsicherheit (Lechner/ Wala 2006) angeführt. Teils wird argumentiert, dass Objektförderung wirkungslos sei, da sie die Wohnungsnachfrage nicht verändere (Felderer 1999). Im europäischen Vergleich ist die Wohnungswirtschaft in Österreich dennoch nach wie vor stärker solidarisch als marktwirtschaftlich geprägt (Czasny 2006). Dessen ungeachtet ist es in den letzten Jahrzehnten zu erheblichen Veränderungen gekommen. Diese nehmen sich im Vergleich zu den wesentlich drastischeren Umbrüchen in anderen

Ländern, z. B. in Deutschland, jedoch bescheiden aus. Aber auch in Österreich haben zunehmend Komponenten, die auf Subjektförderung – z. B. in Form von Zuschüssen zur Miete für einkommensschwache Haushalte – abzielen, an Bedeutung gewonnen. Neben der Wohnbauförderung zeichneten sich auch in der Wohnungspolitik im weiteren Sinn erhebliche Veränderungen ab. Im Bereich der Mietenregulierung sowie der Bodenpolitik veränderte sich schon mit Beginn der 1980er Jahre zunächst durch die später wieder zurückgenommene gänzliche Freigabe der Mieten für Kategorie A und später mit der Einführung von Kategorie- und Richtwertmieten die konkrete Regulierung. Dies war auch mit erheblichen Mietsteigerungen deutlich über dem Verbraucherpreisindex verbunden (Jäger 2002).

Worin liegen nun die Ursachen für den Wandel einerseits und die nach wie vor relativ hohe Stabilität des traditionellen wohnungspolitischen Modells andererseits? Um dieser Frage nachzugehen, wird hier eine regulationstheoretische Perspektive eingenommen. Diese erlaubt es, sowohl die Akkumulationsdynamik als auch die sich verändernden Institutionen bzw. strukturellen Formen integral zu analysieren. Mit der Veränderung der Akkumulationsstrategien, deren relativer Bedeutung sowie deren räumlicher Ausrichtung gehen in der Regel auch substantielle Veränderungen in den strukturellen Formen der Regulation einher (Becker 2002). Stabilität und Wandel im Bereich der Wohnungsversorgung können damit vor dem Hintergrund des Übergangs vom Fordismus zum Postfordismus untersucht werden.

Zunächst gilt es jedoch zu zeigen, wie Wohnungsproduktion und -zirkulation in eine regulationstheoretische Untersuchung integriert werden können. Die Bodenrententheorie bildet dabei den zentralen theoretischen Bezugspunkt, der Akkumulationsprozess, Immobilienwirtschaft und Wohnungspolitik verbindet. In weiterer Folge werden vor dem Hintergrund des theoretischen Instrumentariums die Entwicklungen im Wohnungsbereich in Wien bzw. Österreich in ihrer historischen Dimension kurz diskutiert.

Bodenrententheorie, Immobilienwirtschaft und Wohnungspolitik

Im Feld der Wohnungswirtschaft spielen Bodenpreise und damit Bodenrente eine wichtige Rolle für die Zuweisung von Räumen für produktive wie reproduktive Funktionen. Wohnungspolitik im weiteren Sinn konstituiert und modifiziert die konkrete Funktionsweise der Bodenrente, der Immobilienproduktion und der Immobilienzirkulation. Vor dem Hintergrund der distributiven Implikationen können Wohnungs- und Bodenpolitik als Teil der Sozialpolitik und damit als Teil des Lohnverhältnisses gefasst werden. Diese Bereiche können aber auch als Teil des Naturverhältnisses betrachtet werden, wird doch über diese der Zugang zum Boden geregelt, auf den jegliche kapitalistische Akkumulation angewiesen ist. Die Bodenrente als entscheidender Faktor bzw. zentrales soziales Verhältnis zur Zuweisung physischen Raumes wird als Zahlung an den/die EigentümerIn des Bodens betrachtet. Grundstückspreise sind in dieser Perspektive nichts anderes als die kapitalisierte Summe aller zukünftigen Renteneinkommen und damit fiktives Kapital. In neoklassisch orientierten Arbeiten zur Bodenrente wird aufbauend auf Alonso (1964) diese von Nutzenfunktionen von Individuen abgeleitet. Der Erklärungswert dieses Zugangs ist jedoch äußerst beschränkt, da die Rolle von institutionellen bzw. strukturellen Faktoren nur unzureichend erfasst werden kann (Jäger 2006). In der klassischen politischen Ökonomie

wird Boden – ebenso wie Arbeitskraft – als spezielles Gut behandelt. Das bedeutet, dass es sich dabei nicht um im Rahmen des kapitalistischen Prozesses einzelwirtschaftlich produzierte Waren handelt. Die Preisbestimmung für diese Waren ist daher anders. Bei der Bodenrente spielt etwa auch die Nachfrage eine Rolle. Überdies wird Rente nicht allein mit Knappheit, sondern überdies mit der sozialen Macht der Anbieter, die die Möglichkeit haben, den Boden vom Verwertungsprozess zurückzuhalten, erklärt. Hauptinteresse der klassischen politischen Ökonomie lag im Verständnis der grundlegenden Dynamiken ökonomischer Entwicklung und der Verteilung von Einkommen zwischen den drei großen Klassen, KapitalistInnen, ArbeiterInnen und GrundbesitzerInnen (Screpanti/ Zamagni 1993). Entsprechend der historisch noch hohen Bedeutung der Landwirtschaft in der Ökonomie konzentrierten sich Smith, Ricardo und Marx daher primär auf die Frage der Grundrente in der Landwirtschaft, kaum jedoch auf die Frage der städtischen Bodenrente. Eine der Kernfragen war, inwieweit GrundbesitzerInnen vom Fortschreiten des kapitalistischen Akkumulationsprozesses berührt werden und ob Grundbesitz eine Barriere für die Kapitalakkumulation darstellte (Jäger 2003).

In den 1970er und 1980er Jahren wurde diese klassische Tradition der Bodenrententheorie wieder aufgegriffen und – entsprechend der geänderten wirtschaftlichen Bedeutung in der Landwirtschaft – auf den urbanen Bereich und damit auf die Wohnungswirtschaft angewendet. Während die neo-ricardianische Tradition einem mechanistischen Verständnis Vorschub leistete, versuchte die breiter politökonomisch inspirierte Diskussion die Rente als soziales Verhältnis zu begreifen. Die Kategorie der Rente wurde dabei nicht primär als Rechengröße, sondern als Ausdruck historisch entstandener und sozial veränderbarer Kräfteverhältnisse verstanden. Während in der Debatte in den 1970er Jahren Bodenrente in der Regel als Abzug auf den Profit angenommen und damit nicht als Ausbeutung interpretiert wurde, können Auseinandersetzungen um die Höhe der Bodenrente bzw. Regulierungen, die diese beeinflussen, durchaus auch so interpretiert werden, dass damit potenziell die Höhe der Reallöhne verändert wird. Die Höhe der Wohnungskosten bzw. der als Rente anfallende Teil kann in diesem Zusammenhang auch als sozial bzw. historisch festgelegte Kategorie im Sinne eines »üblichen« Preises gesehen werden. Dieser ist für die Bereitschaft der Menschen, entsprechende Summen für Wohnen auszugeben, bedeutend. Höhere Reallöhne auf Kosten niedriger Bodenrente sind dann besonders einfach durchsetzbar, wenn auch der Prozess der Lohnfestsetzung über kollektive Vereinbarungen, wie etwa Flächentarifverträge, geregelt ist. Niedrigere Ausgaben für Wohnungen können damit, nur vermittelt durch kollektive Vereinbarungen, zur Senkung der Löhne genutzt werden. Neben der Frage, ob Bodenrente (und damit deren Regulierung) die Höhe der Reallöhne verändern kann, stellt sich auch die Frage, inwieweit Grundbesitz heute im urbanen Bereich eine Barriere für die Kapitalakkumulation darstellt. Die nomothetische Theorietradition geht davon aus, dass Bodenkapital heute keine Barriere ist, da Boden gänzlich zu einer fiktiven Ware geworden sei. Über den Marktmechanismus könne demnach sichergestellt werden, dass Boden für Kapitalverwertung zur Verfügung stehe (Harvey 1982; Haila 1988). Dieser Argumentation kann jedoch nur auf sehr abstrakter Ebene gefolgt werden. Eine konkretere Betrachtungsweise zeigt, dass die spezifische Ausgestaltung der Regulation des Bodens für die Akkumulation von Realkapital eine wesentliche Rolle spielen kann, wird damit doch der Zugang zum Boden für produktive Aktivitäten reguliert.

Überdies erfolgt die Akkumulation fiktiven Bodenkapitals – d. h. die Preissteigerung von Eigentumstiteln an Boden – oft in spekulativen Zyklen. Diese korrespondieren einerseits oft eng mit dem Konjunkturzyklus und sind in Phasen krisenhafter realer Akkumulation häufig besonders ausgeprägt beobachtbar. Diese spekulativen Zyklen können ihrerseits negativ auf den produktiven Sektor zurückwirken (Jäger 2002).

In sozialräumlicher Hinsicht ist die Bodenrente bei einer liberalen, d. h. warenförmigen Regulation des Wohnungsbereiches und der Stadtentwicklung, die bestimmende Kategorie für soziale Segregation. Ebenso ist sie ein für die räumliche Struktur der Wirtschaft wichtiger Einflussfaktor. Die Segregation einzelner Bevölkerungsschichten hängt dabei primär von der Zahlungsfähigkeit einzelner Gruppen ab. Die entscheidende raumstrukturierende Wirkung der Bodenrente erfolgt über die Monopolpreisbildung des Bodens. Derjenige Personenkreis, der am meisten für einen bestimmten Ort bezahlen kann, schließt Personen mit einer geringeren Zahlungsfähigkeit von diesem aus. Damit gelingt es reicheren Schichten, sich von ärmeren räumlich abzugrenzen. Die Zahlungsfähigkeit wird dabei primär über die Klassenzugehörigkeit – und somit die Stellung im Produktionsprozess – und durch die Ausgestaltung des Lohnverhältnisses bestimmt. Die Verteilung ist damit für die Differenzen in der Zahlungsfähigkeit ausschlaggebend. Soziale Segregation ist im Lichte politökonomischer Bodenrententheorie damit nicht als voluntaristisch erklärbares Phänomen zu begreifen (Jäger 2002; 2003).

Dekommodifizierung

Wohnungsproduktion und Wohnungszirkulation in Wien war bis gegen Ende des 19. Jahrhunderts weitgehend liberal reguliert und damit kommodifiziert. Die heute als »fordistisch« bezeichneten Regulierungen im Wohnungsbereich entstanden jedoch in wesentlichen Teilen bereits vor der fordistischen Periode, deren Beginn gemeinhin mit dem Ende des Zweiten Weltkriegs angesetzt wird. Wohnungsnot und soziale Proteste führten bereits 1910 zur Einführung einer Gebäudesteuer, welche teurere Wohnungen stärker belastete als kleine. Die dadurch aufgebrachtten Mittel wurden für einen Wohnungsfürsorgefonds zum Bau neuer Wohnungen verwendet (Eigner/Mathis/ Resch o. J., 8f). Bereits gegen Ende bzw. nach dem Ersten Weltkrieg war die Regulierung des Wohnungswesens durch eine weitgehende Entkommodifizierung geprägt. »Friedenszins« und die Wohnbauoffensive des »Roten Wien« stehen bis heute stellvertretend als Zeichen dieser Regulierungen. Die Wohnbauoffensive des »Roten Wiens« ab 1923 ist jedoch nicht funktional zu erklären, sondern wesentlich auf zwei Einflussfaktoren zurückzuführen. Erstens war, nicht zuletzt aufgrund der Mietregulierung, die private Bautätigkeit völlig zum Erliegen gekommen. Zweitens war der Druck der Siedlerbewegung relativ stark. Anstatt jedoch, wie von dieser gefordert, den Selbstbau zu unterstützen, wurde begonnen, »Volkswohnungspaläste« zu errichten (Novy 1993). Mietwohnungen, die das Gros aller Wohnungen ausmachten, wurden durch die Regulierungen sehr günstig. Der politische Einfluss des Finanz- und insbesondere des Immobiliensektors war durch den Ersten Weltkrieg weitgehend zurückgedrängt worden. Die Mietpreisregulierungen in Kombination mit sozialem Wohnungsbau – finanziert aus einer Wohnbausteuer – führten zu einer erheblichen Reduktion der Mietkosten und in der Folge zu einer Reduktion der Einnahmen von Rentiers und damit zu deren weiterer Schwächung. In der zeitgenössischen Diskus-

sion wurde diese Wohnungspolitik, die die Reproduktionskosten senkte, auch als Faktor, der die internationale Wettbewerbsfähigkeit der Wiener bzw. österreichischen Wirtschaft stärken sollte, betrachtet (Bauer 1976). Ohne wirkungsvolle kollektivvertragliche Lohnbildungsformen führten niedrigere Mieten nicht notwendigerweise zu höheren Reallöhnen, sondern erlaubten es Unternehmen, im Kontext eines Arbeitskräfteüberangebots niedrigere Löhne zu bezahlen. Im Rahmen eines protektionistischen Umfelds waren expansive Akkumulationsstrategien jedoch wenig erfolgreich. Erst nach dem Zweiten Weltkrieg zeigte sich das fordistische Modell der Wohnbauregulierung für eine stärker binnenorientierte Entwicklung als funktional. Im Kontext von Reallohnsteigerung durch Kollektivverträge in Kombination mit niedrigen Mieten, und damit Renten, konnte entsprechend Nachfrage für den produktiven Sektor geschaffen werden. Die Obergrenzen für Grundstückskosten im geförderten Wohnbau sowie die Mietregulierungen stellten sicher, dass die Bodenrente niedrig blieb. Während Objektförderung zur Ausweitung des Wohnungsbestandes erheblich beitrug, wurden Komponenten der Subjektförderung nicht bzw. nur sehr sparsam eingesetzt. Subjektförderung führt nämlich nicht bzw. kaum zur Ausweitung des Wohnungsbestandes, sondern vielmehr aufgrund der insgesamt höheren Nachfrage wegen einer höheren Zahlungsfähigkeit zu höheren Preisen und damit zu höheren Renten, d. h. primär zu einer Umverteilung bestehenden Wohnraums (Jäger 2002).

Re-Kommodifizierung?

Mit dem ersten Aufweichen der Mietpreisregulierung im Jahr 1968 und den Deregulierungen zu Beginn und Mitte der 80er Jahre hielt die Marktlogik wieder verstärkt Einzug in den Wohnungssektor. Mit der Einführung des Richtwertmietzinses Mitte der 90er Jahre wurde die Möglichkeit von Zu- und Abschlägen je nach sozialräumlicher Lage und damit eine Preisdifferenzierung von Wohnungen aufgrund ihrer räumlichen Verortung wieder einfacher durchsetzbar. Mit dieser Re-Kommodifizierung wurde sowohl die Tür für verstärkte Preiserhöhungen als auch für sozialräumliche Polarisierungsprozesse wieder weiter aufgestoßen. Nachdem auch der produktive Sektor von der Mietderegulierung betroffen war, zeigte sich, dass dieser von der fordistischen Regulierung profitiert hatte. Die Deregulierung brachte zahlreiche Unternehmen unter Druck und führte zu einer Umverteilung vom produktiven Kapital hin zu Rentiers. Dies zeigte sich auch statistisch in einer drastischen Zunahme der Einkommen aus Vermietung und Verpachtung im Vergleich zu den anderen Einkommensarten (Jäger 2002).

Die Re-Kommodifizierungsprozesse blieben jedoch nicht auf die Wohnungsbestandspolitik beschränkt. Sie erstreckten sich auch auf die Wohnbaupolitik. Seit Mitte der 90er Jahre gingen die Ausgaben für Wohnbauförderung am BIP deutlich zurück, obwohl bis 2008 im Zuge des Finanzausgleichs diese vorerst außer Streit gestellt sind (Aman/ Oberhuber 2005). Der im internationalen Vergleich lange Bestand dieser Regulierung erklärt sich vor allem dadurch, dass in Österreich eine einflussreiche Koalition aus Banken, Baufirmen und (genossenschaftlichen) Bauträgern besteht, die traditionell (Maznetter 1991) und bis dato massives Interesse an der fordistischen Form der Wohnbauförderung hat. Für die Banken sind damit sichere Kreditgeschäfte, für die Baufirmen hohe Aufträge und für die Bauträger volle Auftragsbücher gesichert. Jedoch zeigt sich auch hier, dass die Re-Kommodifizie-

rung im Kontext sich verändernder Interessenskonstellationen erfolgte, denn im Zuge der Re-Kommodifizierung des Wohnungsbestandes sowie der Errichtung von Wohnungen für eine, von einer sich polarisierenden Einkommensverteilung profitierenden oberen Mittelschicht, haben sich neue Geschäftsfelder aufgetan. Die Banken sind zunehmend weniger auf die traditionelle Wohnbauförderung angewiesen, sondern sehen im Bereich der frei finanzierten Immobilien neue Anlagemöglichkeiten. Damit werden Immobilien zunehmend zu einem Anlageobjekt, entweder in Form von »Vorsorgewohnungen« oder als Teil des Portfolios von Immobilienfonds. Hier zeigt sich eine Verknüpfung zwischen der Veränderung im Entwicklungsregime hin zu einem eher extrovertierten und finanzierten Modell. Ein Abbau der traditionellen Wohnbauförderung würde diesen neuen Tätigkeitsfeldern massiven Auftrieb geben, womit Renteneinkommen aufgrund höherer Grundstücks- und Mietpreise weiter steigen würden (Nowotny 2006). Stehen weniger Fördermittel für den Wohnbau zur Verfügung, werden weniger Wohnungen errichtet. Dies würde mittelfristig zu Wohnungsknappheit und höheren Renten bei bestehenden Immobilien führen. Da es sich beim Wohnungsmarkt und beim Markt für Büroimmobilien bzw. auch für Flächen, die anderwärtig von Unternehmen genutzt werden, um »kommunizierende Gefäße« handelt, sind auch entsprechende Auswirkungen auf der Kostenseite für die Unternehmen zu erwarten. ImmobilienbesitzerInnen würden als Rentiers davon profitieren. Die Auseinandersetzung über die Wohnungspolitik in den letzten Jahren hat jedoch gezeigt, dass die Beharrungskräfte – insbesondere in Form von gemeinnützigen Bauträgern – trotz sich ändernder Akkumulationsstrategien und struktureller Formen nach wie vor relativ stark sind (Jäger 2002).

Schlussfolgerungen

Obwohl die Kürze dieses Textes nur eine Andeutung der theoretischen Perspektive liefern kann, so sollte doch deutlich geworden sein, dass eine Analyse der Wohnungspolitik in der hier dargelegten Form ein breiteres Verständnis der Veränderungsprozesse im Wohnungs- und Immobiliensektor ermöglicht. Neben der Wohnbauförderung i. e. S. werden damit auch Mietregulierung und Bodenpolitik ins Blickfeld genommen. Die Bodenrente als zentraler theoretischer Bezugspunkt erlaubt es, die einzelnen Bereiche, die die Wohnungsproduktion und Wohnungszirkulation betreffen, systematisch zu verbinden und mit sich verändernden Akkumulationsprozessen zu verknüpfen. Vor diesem Hintergrund zeigt sich: Noch ist Österreich und insbesondere Wien im Bereich der Wohnungspolitik und -versorgung anders. Dies wird sich jedoch, wenn die Deregulierungsmaßnahmen beibehalten bzw. fortgesetzt werden, ändern. Obwohl Immobilieninteressen, die an Deregulierung und liberaler Wohnungspolitik verdienen, im Zuge eines stärker finanzierten Entwicklungsmodells tendenziell an Bedeutung gewinnen, hängen weitere Liberalisierungsmaßnahmen primär von der Frage der politischen Durchsetzung ab. Insbesondere die Analyse der Auseinandersetzungen in Österreich zeigt, dass diese – trotz veränderter dominanter Akkumulationsstrategien und damit zum Teil verschobener Interessenskonstellationen – grundsätzlich offen sind. Erfahrungen mit liberal konzipierter Wohnungsregulation, die primär der Logik der Bodenrente folgt, oder mit Ländern, in denen Liberalisierungsprozesse schon früher und radikaler durchgeführt wurden, führen die Konsequenzen drastisch vor Augen: Eine kommodifizierte Stadt- und

Wohnungspolitik – charakterisiert durch freie Mietfestlegung ergänzt um sparsame Subjektförderungen – führt in der Logik der Bodenrente in der Regel zu höheren Wohnungspreisen, einem Wiederaufleben von Wohnungsnot und zu neuer und vertiefter sozialräumlicher Polarisierung. EigentümerInnen von Immobilien wie auch z. B. über Fonds beteiligte GeldkapitalbesitzerInnen – d. h. Rentiers – ziehen daraus jedoch erhöhten Profit.

Literatur

- Aman, Wolfgang/ Andreas Oberhuber (2005) Benchmarking Nachhaltigkeit in der Wohnbauförderung der Bundesländer, Forschungsgesellschaft für Bauen, Wohnen und Planen, Wien
- Alonso, William (1964) Location and Land Use, University Press, Cambridge
- Bauer, Otto (1976) Wie können wir den Mieterschutz erhalten? Werkausgabe Bd. 3, Europaverlag, Wien, 559-694
- Becker, Joachim (2002) Akkumulation, Regulation, Territorium. Zur kritischen Rekonstruktion der französischen Regulationstheorie, Metropolis, Marburg
- Czasny, Karl (2006) Wohnbauförderung und Sozialpolitik; in: Hoscher, D./ Wala, T./ Wurm, K. (Hg.) Jahrbuch des Vereins für Wohnbauförderung 2006, Orac Verlag, Wien, 1-15
- Eigner, Peter/ Herbert Mathis/ Andreas Resch (o. J.) Sozialer Wohnbau in Wien. Eine historische Bestandsaufnahme, Mimeo WU-Wien, Wien
- Felderer, Bernd (1999) Die Entwicklung der regionalen Wohnraumnachfrage in Österreich. IHS, Wien
- Giffinger, Rudolf (1998) Segregation in Vienna. Impacts of market barriers and rent regulations; in: Urban Studies 35 (10), 1791-1812
- Haila, Anne (1988) Land as a financial asset: the theory of urban rent as a mirror of economic transformation; in: Antipode 20, 79-102
- Harvey, David (1982) The limits to capital, Blackwell, Oxford
- Jäger, Johannes (2002) Eine regulationstheoretische Konzeptualisierung der Theorie der Bodenrente. Politökonomischer Entwicklungsprozeß und urbane Raumstruktur in Wien und Montevideo, Service-Fachverlag, Wien
- Jäger, Johannes (2003) Urban land rent theory. A regulationist perspective, in: International Journal of Urban and Regional Research, 27 (2) 233-249
- Jäger, Johannes (2006) Rent Theory, in: Hutchison, R. (Hg.): Encyclopaedia of Urban Studies, Thousand Oakes: Sage Publications (im Erscheinen)
- Lechner, Julia/ Thomas Wala (2006) Wohnbauförderung und Wohnraumversorgung in Wien; in: Hoscher, Dietmar/ Thomas Wala/ Karl Wurm (Hg.): Jahrbuch des Vereins für Wohnbauförderung 2006, Orac Verlag, Wien 16-34
- Matznetter, Walter (1991) Wohnbauträger zwischen Staat und Markt. Strukturen des sozialen Wohnungsbaus in Wien, Springer Verlag, Frankfurt am Main
- Novy, Klaus (1993) Beiträge zum Planungs- und Wohnungswesen; MA 18 (Hg.) Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung und Stadtgeschichte Band 41, Wien
- Nowotny, Ewald (2006) Wohnbaupolitik und Wohnbauförderung – Wirtschafts- und finanzpolitische Aspekte; in: Hoscher, Dietmar/ Thomas Wala/ Karl Wurm (Hg.) Jahrbuch des Vereins für Wohnbauförderung 2006, Orac Verlag, Wien, 35-43
- Scrapanti, Ernesto/ Stefano Zamagni (1993) An Outline of the History of Economic Thought. Clarendon Press, Oxford
- Stagel, Wolfgang (2006) Wohnbauförderung und Wohnversorgung im internationalen Vergleich; in: WISO 63, 63-82