Deregulierung der Wohnungswirtschaft in der Sackgasse

Alte und neue Probleme und Chancen einer „sozial gebundenen Wohnungswirtschaft" in Österreich

Klaus Novy

1. Das „andere" Wirtschaften – die nichtmarktwirtschaftlichen Elemente der Wohnreformbewegung

Das ordnungspolitische Denken der Nachkriegszeit ist soweit verkümmert und unter Anpassungsdruck geraten, daß oft der Blick für die reale und berechtigte Vielfalt der Steuerungsmechanismen verlorengegangen ist. Besonders die Wohnreformbewegung hat seit dem letzten Jahrhundert zahlreiche Bindungen hervorgebracht, die bewußte Brüche mit den Prinzipien der sog. marktoptimalen Steuerung darstellen.

Zu Beginn der Wohnreformbewegung steht die Forderung nach Wohnsicherheit, in sich schon eine Gegenforderung zum Markt, der zur Sicherung der wirtschaftlich „optimalen Allokation und Verteilung" die ständige Kündbarkeit, ja Mobilität voraussetzt. Dieses Marktkonzept mobiler Faktoren, Nutzungen und Menschen kommt auch deutlich in der Filtering- oder Sickertheorie zum Ausdruck, die ja besagt, daß es auch sozialpolitisch sinnvoll sei, immer das obere Marktsegment (der Luxuswohnungen) zu bedienen (auch zu fördern), denn über Umzugsketten des Sickereffektes käme auch jede Luxuswohnung letztlich den sozial Schwächsten zugute. Diesem Leitbild ständig mobiler Menschen stellte die europäische Tradition der Wohnreform ein *Recht auf Immobilität,* auf „Heimat" entgegen und verankerte dieses als Kündigungsschutz bzw. als Dauerwohnrecht im Wohnungsreformsektor.

Marktwidrig ist auch die zweite Grundforderung der Wohnreformbewegung nach preiswertem Wohnraum. Nicht Marktpreise, sondern allenfalls „Kostenmieten" sollen bezahlt werden. Im Altbestand gelten starke Mietzinsbindungen. Zum gebundenen Wohnungsmarkt zählt also die *Preiskontrolle,* deren historische Funktion es war, die Wohnlastquote (Miete/Haushaltseinkommen) drastisch gegenüber Marktverhältnissen

zu senken, nicht allerdings ohne erhebliche Folgen auf die Renditebedingungen des eingesetzten Baukapitals.

Schon in den zwanziger Jahren haben die berühmten konservativen Markttheoretiker L. v. Mises und Fr. v. Hayek[1] gegen die radikale Mieterschutzpolitik der Gemeinde Wien eingewandt, daß Preisinterventionen notwendigerweise über sich hinaus drängten und zur sozialistischen Zwangswirtschaft führten. Diese „Ölfleckentheorie" hat an einem Punkt einen berechtigten Kern. Passive Wohnpolitik durch Mieterschutz und Mietzinsbindung setzt nur Steuerungsmechanismen außer Kraft, bildet noch keine neuen. Wer also A sagt (passive), muß auch B sagen (aktive Wohnpolitik). Dazu zählt die Frage der Organisation von Instandsetzung und Modernisierung der Bestände sowie die Neubaufrage. Stimmig wird ein Wohnreformkonzept erst durch neue, soziale Trägerschaften im Wohnbau. Diese entstanden historisch auch bald – als organisierte Selbstnutzer (Genossenschaften) oder Treuhänder (Kommune oder gemeinnützige Baugesellschaften). Deren Selbststeuerung zeichnet sich durch erhebliche Abweichungen vom gewinnwirtschaftlichen Marktmodell ab: *Vermögensbindung, Überschußbindung (= Bauzwang) und Dividendenbeschränkung* sind alle drei radikale Modifikationen marktwirtschaftlicher Allokations- und Distributionsprinzipien.

Die marktwirtschaftliche Wohnungswirtschaft verteilt Wohnungsnutzungen nach Kaufkräftigkeit. Dies führt zu einer Wiederholung der sozialen Einkommenshierarchie in Raum und Architektur. Die gut Verdienenden in den guten Lagen und reizvollen Architekturen, die schlecht Verdienenden in den schlechten Lagen und heruntergekommenen Bauten. New Yorker oder Londoner Ghettos sind dafür deutlicher Ausdruck. Mitteleuropäische Traditionen sind nicht zuletzt aufgrund der Wohnreformbewegung anders. Gegen bauliche Diskriminierung und räumliche Segregation wurde das *Recht auf würdevolles Wohnen* gestellt und in vielen historischen Beispielen – man denke an die Volkswohnungspaläste der Gemeinde Wien der Zwischenkriegszeit – realisiert.

Die Wohnreformbewegung hat sich auch immer um die Abmilderung der Folgen von Konjunktur- und Zinsschwankungen auf die Wohnungswirtschaft bemüht. Seit langem läßt sich nicht mehr belegen, daß es durch den Kapitalzins zu einer optimalen Steuerung der Neubauproduktion kommt, wie es das Lehrbuch suggeriert. Angestrebt, selten realisiert wurde eine Abkoppelung der Wohnungsbaufinanzierung von den internationalen Kapitalmarktschwankungen mit dem Ziel, eine zumindestens mittelfristige *Verstetigung von Bau- und Wohnungswirtschaft* zu erreichen.

Die genannten Elemente der Preiskontrolle, Allokations- und Distributionsbeschränkungen haben sich historisch zu einem wesentlich nicht-marktlich gesteuerten System verdichtet, das als Wohnungsgemeinnützigkeit (WGG) auch öffentlich-rechtlich kodifiziert wurde und einen Sondersektor etabliert hat. Es implizierte eine klare Marktspaltung im freien und gebundenen Bereich, eine unternehmensbezogene Förderung durch Steuerbefreiung nach dem Äquivalenzprinzip (Bindungen gegen Förderung) sowie eine Reformdynamik, die auch die Vor-

märkte einschloß: historisch bemühte man sich um Kostenkontrolle im Boden-, Baustoff-, Bauleistungs- und Kapitalmarkt.

Obwohl es nie zu einer wirklich funktionsstimmigen Institutionalisierung des Wohnreformsektors kam – dieser vielmehr Ergebnis zahlreicher politischer Kompromisse war –, waren seine historischen Leistungen unbestritten. Vor allem die Reformträger erfüllten ihre Rolle als Städtebau-, Architektur- und Wohnkulturpioniere. Durch sie erst wurde der Arbeitnehmerhaushalt stadtpolitisch geschichtsmächtig. Durch diese genossenschaftlichen oder treuhänderischen Organisationen wurde der Arbeiterhaushalt zum Städtebausubjekt und Bauherren, der die Städte mit neuen Leitbildern zu prägen begann und die dichte Mietskasernenbebauung ablöste. Über Jahrzehnte wurde ein großer Sektor preis- und vermögensgebundener Wohnungsbestände aufgebaut, wurden Normen des sicheren und sozialen Wohnens etabliert, die auch den privatwirtschaftlichen Sektor nicht unbeeinflußt ließen.

Heute sind Stimmung und Bewertung offensichtlich anders. Mechanismen und Institutionen der Wohnreform bzw. ihrer Nachfolger sind in die Defensive, ja in Verruf geraten. Es ist als ob man sich der nichtmarktwirtschaftlichen Elemente und Herkunft schämen müßte. Wie kam es zu dieser Um- und Abwertung? Woher kommt die politische Überzeugungskraft der „Deregulierer"?

2. Von den Reformrenten zu den Deregulierungsrenten – ein politischer Umverteilungskampf mit großen Folgen

Mietzinsbindungen führen zunächst zu Mietersparnissen der Mieter, die ich – in Analogie zum Begriff der Konsumentenrente – Reformrenten nennen möchte. Regulierung und Deregulierung schaffen jedoch einen eigenen Markt, auf dem um die Interventionsrenten gekämpft wird. Die Reformrenten kommen also oft nicht dort an, wo sie beabsichtigt wurden. Heute werfen marktorthodoxe Kritiker dem System der gebundenen Wohnungswirtschaft vor, es sei ineffizient. Die Reformrenten erreichten nicht mehr ihr ursprüngliches Ziel.

Die gebundene Wohnungswirtschaft sei *kostenineffizent.* Neben des Vorwurfes des fehlenden Wettbewerbs aufgrund des Förderprivileges und des closed-shop-Charakter des gemeinnützigen Sektors gibt es noch ein Bündel anderer Argumente zur Belegung der mangelnden Kosteneffizienz. Nach dem 2. Weltkrieg wurden die dem Wohnungsmarkt vorgelagerten Märkte (Boden-, Baustoff-, Bauleistungs- und Kapitalmarkt) weitgehend dereguliert. Diese Anbieter griffen zur Möglichkeit der Reformrentenaneignung durch Hochpreispolitik und Überwälzung in das Kostenmietsystem des sozialen Wohnungsbaues. Auch ist bekannt, daß gewinnregulierte Unternehmen wie die Gemeinnützigen dazu neigen, potentielle Überschüsse durch „Kostenproduktion" zu kompensieren, Gewinnmöglichkeiten zu externalisieren und Kosten zu internalisieren, wie es die NEUE HEIMAT in der BRD kraß vorexerzierte[2]. Horrende Kostenmieten wurden errechnet, die durch den Staat nach- und herunter-

subventioniert werden mußten. Flächen-, Technik- und Ausstattungsstandards entstanden, die über den freien Markt nicht durchzusetzen gewesen wären: „administrierter Zwangskonsum"[3]. Die Verlierer waren die Steuerzahler. Gewinner nur scheinbar noch die Mieter; in Wirklichkeit eher alle am Prozeß beteiligten Unternehmen. Ohne unbedingt immer selber daran schuld zu sein, wurden die Bauherren im sozialen Wohnungsbau in der BRD – also oft die gemeinnützigen Bauvereine – als letztes Glied einer systematisch verteuerten Produktionskette zu Preisführern. Nicht nur zahlbare Mieten, sondern Renditen auf allen Produktionsstufen wurden jenseits jedes Risikos gleichsam behördlich garantiert. Zu diesem „Abdriften" der Bauvereine trug historisch auch der Verlust an intellektueller Reformkultur seit 1933/34 bei. Gemeinwirtschaftliche Unternehmen sind nämlich aufgrund ihrer komplexeren Zielsetzung und Freisetzung von simplen Gewinnmaximierungsmaximen und -kontrollen strategisch angewiesen auf eine das Management leitende Unternehmensphilosophie, auf Kader- und Führungsgeist der Funktionäre. Hier wird die Moral zur wirtschaftlichen Ressource. Diese ist jedoch in der Nachkriegszeit weder gefordert noch gepflegt worden; eher noch mehr verfallen.

Die gebundene Wohnungswirtschaft sei *verteilungsineffizient*. Dieses, auch berechtigte Argument wird mit der Fehlbelegung von preiswerten Wohnungen begründet. Dahinter verbirgt sich das alte ungelöste Dilemma der objektbezogenen, starren Kostenmiete. Das immer schon naive Konzept einer erstarrten, kostenbezogenen Miete im Reformsektor bedeutet das Zerreißen des Solidarzusammenhangs zwischen Versorgten und Unversorgten, worauf programmatisch besonders der Reformsektor zu achten gehabt hätte. Tatsächlich aber haben sich hier Unkenntnis und das Lobby der Versorgten zu Lasten der Unversorgten durchgesetzt. Mietverzerrungen und Fehlbelegungen sind die Folgen, die die Wohnreform stark in Mißkredit gebracht haben. Aus dieser Strukturschwäche folgen auch die Selbstfinanzierungsschwäche der Bauvereine und ihre Abhängigkeit von staatlicher Subventionen.

Andere Kritiken an der gebundenen Wohnungswirtschaft, auf die hier nicht näher eingegangen werden soll, betreffen den *Verlust der Vorreiter- und Vorbildfunktion* sowie den *Vorwurf politischer Klientel- und Protektionswirtschaft*. Spätestens mit der Neubaustagnation der siebziger/achtziger Jahre kam es zum politischen Durchbruch der Vertreter einer konservativen, angebotsorientierten Wirtschaftspolitik: Deregulierung war angesagt und sollte Wohlfahrtseffekte für alle bringen. Die „Wende" wirkte sich besonders dramatisch in der stark regulierten Wohnungswirtschaft aus.

In den skandinavischen Ländern Dänemark, Schweden und Norwegen nützen die meist kurzlebigen konservativen Regierungen ihre Zeit, um den genossenschaftlichen Wohnungsbestand, der dort die Hauptform des sozialen Wohnungsbaues darstellt, zu deregulieren. Dies geschah, indem man Verkauf und Bewertung der Genossenschaftsanteile freigab. Von einem Tag auf den anderen entstand ein Markt (mit Maklern u. a.), auf dem nun die Anteile und das Einzugsrecht gehandelt wurden. Die Maß-

nahme war populär bei den Versorgten, die nun beim Auszug einmalig Wertsteigerungen (Kapitalisierung der Reformenten als Deregulierungsrenten) realisieren konnten. Der Genossenschaftssektor jedoch verlor damit weigehend den Zugriff auf preiswerte Bestände: sowohl in der Selbstfinanzierung wie auch in der sozialen Belegungspolitik. Jahrzehntelang aufgebaute Vermögensbindungen wurden verschenkt – an die erste Verkaufsgeneration – und verpufften dann wohnpolitisch.

Die Thatcher-Regierung in Großbritannien hat von allen europäischen Regierungen die radikalste Deregulierungspolitik betrieben, vor allem in der gebundenen (kommunalen) Wohnungswirtschaft. Ich will hier nur auf das Programm „right to buy" eingehen, welches den Mietern von Gemeindewohnungen das Recht gibt, ihre Wohnung zu kaufen, und zwar zu „discounts" von bis zu 50 Prozent (bei langer Wohndauer). Anders als in den skandinavischen Ländern entsteht hier Volleigentum. Empfänger der Deregulierungsrenten sind die (mittelständischen) Gemeindemieter. Auch hier wird öffentlich gebildetes Vermögen schlichtweg verschenkt.

In der BRD nahm die Jagd nach Deregulierungsrenten dramatische Ausmaße an, als die Regierung 1977 die steuerliche Eigentumsförderung (Sonderabschreibungen), die bis dahin nur für Neubau galt, auch auf den Erwerb von Gebrauchtimmobilien übertrug. Nun konnte der durch alte Mietbindungen preiswerte Altbaubestand durch Umwandlungsspekulation mobilisiert werden. Durch Kauf, Teilung, Luxusmodernisierung, Verkauf als Eigentumswohnungen und Eigenbedarfsklagen konnten spekulative Umwandler erhebliche Deregulierungsrenten kassieren; die preiswerten Bestände schmolzen schnell ab und ihre Bewohner oft mit ihnen.

Ins BRD-Deregulierungskonzept paßt zunächst auch, daß das deutsche System des sozialen Wohnungsbaues – anders als in Österreich – auch und primär private Bauherren vorsah und daß dort die Sozialbindungen nur temporär waren. Da die Förderung des Mietsozialwohnungsbaues zurückgenommen wurde, 1986 auf Bundesebene eingestellt wurde, war es nur eine Frage der Zeit, bis die alten Bestände aus ihren Sozialbindungen laufen würden. Die großen Baujahrgänge der fünfziger und sechziger Jahre verlieren zur Zeit ihre Bindungen und werden in den freien Markt entlassen; bis 1995 soll sich die Zahl der Sozialwohnungen halbiert haben.

Den dramatischen Höhe- und Schlußpunkt westdeutscher Deregulierung stellt die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes dar, 1988 beschlossen, 1990 wirksam, zu einem Zeitpunkt, als schon jeder wußte, daß diese Entscheidung wahrscheinlich die größte Fehlentscheidung der Wohnpolitik der Nachkriegszeit war. Damit wurden 3,4 WGG entlassen und dem Belieben ihrer Eigentümer überlassen. Waren es also in den anderen Ländern immerhin einige Mieterschichten, die Nutznießer der Deregulierung wurden, die sie zu (Teil)Eigentümern machte, so waren es pikanterweise in der BRD allein die Eigentümer (Kommunen, Kirchen, Genossenschaftsmitglieder, aber eben auch zahlreiche private Großunternehmen). Die Umverteilung von Milliarden-Vermögenswerten an private Eigentümer, ja das bedingungslose Verschleudern

quasi-öffentlichen Vermögens, ist der eigentliche Skandal der WGG-Aufhebung. Verloren sind die Reformrenten- und Selbstfinanzierungspotentiale eines riesigen gebundenen Wohnungssektors. Jeder weiß doch – nach einer alten Faustregel –, daß die Erhöhung der Verzinsung um nur einen Prozentpunkt zu einer 10prozentigen Erhöhung der Wohnlast führt. Hier wird die Differenz zwischen renditebeschränkten und renditeträchtigen Wohnungsunternehmen schlagartig sichtbar.

Das politische Dilemma im Umgang mit Deregulierung ist, daß sie unumkehrbar ist, gewissermaßen eine Einbahnstraße. Was einmal entbunden und auf Markt- und Renditeniveau angehoben ist, ist nicht mehr ohne enteignungsähnlichen Eingriff rücknehmbar. Jahrzehntelange Aufbauarbeit wird durch einen Federstrich beseitigt; man kann dann nur wieder von vorne anfangen: mühsam neue Bindungen aufbauen. Die Vorteile kommen sofort (in Gestalt einmalig kapitalisierter Deregulierungsrenten), ihre Nachteile (Marktmieten u. a.) erst langsam. Wenige konkrete Personengruppen sind Nutznießer, viele langfristig belastet.

„Rent-seeking" und spektakuläre „take-overs" sind zur Zeit in der ganzen Welt und nicht nur in der Wohnungswirtschaft verbreitet. Es geht immer um unterbewertete Vermögen, die geschickte Investoren und Spekulanten entdecken und „mobilisieren", d. h. sie suchen ihre Rendite nicht im Bereich des klassischen, innovativen Unternehmertums à la Schumpeter, sondern „parasitär" im Bereich von regulierungsbedingten Bewertungsdifferentialen. Österreich ist hier besonders gefährdet.

Die österreichische *Wohnungs*wirtschaft ist durch eine strenge Tradition des Mieterschutzes seit 1917 stark unter Marktniveau ertrags- und bewertungsmäßig reguliert. Hinzu kommen im Bereich öffentlicher und gemeinnütziger Trägerschaften die WGG- oder vergleichbare Bindungen. In Ostösterreich schließlich kamen noch Lagenachteile (Randlage) hinzu, so daß sich in diesem Raum drei ertrags- und wertsenkende Regulierungsfaktoren überlagern. Alle drei wurden in den letzten Jahren und Monaten fragwürdig, sodaß eine Aufwertungsspekulation längst eingesetzt hat. Die Niveauunterschiede zum Ausland – erst recht jetzt nach der Ostgrenzenöffnung – sind so groß, daß eine Übernahmewelle ungekannten Ausmaßes mir wahrscheinlich erscheint. Auch in der BRD gibt es längst Strategien, die vormals gemeinnützigen Bestände zu mobilisieren: durch Kauf von Wohnungsbeständen oder ganzen Gesellschaften (skandinavische Investoren), durch Konzernbildung (um steuerliche Verlustausgleiche durchzuführen) und durch Aktivierung der stillen Reserven und Ausschüttung von (erhöhten) Dividenden auf ein vergrößertes Grundkapital. Die Landesregierungen der BRD, wie die von NRW, die vor einigen Jahren die NEUE-HEIMAT-Bestände preiswert gekauft haben (was damals wirtschaftlich und politisch sehr umstritten war), sind heute – angesichts der dramatischen „neuen Wohnungsnot" – die „Sieger". Nichts hat sich mehr gelohnt, als Bindungen zu erhalten, gebundene Bestände zu sichern und auszubauen.

3. Deregulierung in der Sackgasse

Orthodoxe Marktökonomen und ihre Vertreter im bundesdeutschen Bauministerium gehen davon aus, daß durch die oben beschriebene radikale Deregulierung zumindest mittelfristig für alle Wohlfahrtseffekte zu erwarten sind. Für die Mieter – so wird ernsthaft behauptet – sei die sofortige Freigabe von Bindungen und Mieten die beste Option. Mieterhöhungen seien nur selektiv und temporär. So das damalige Bundesbauministerium. Vergleichbare, aber noch radikalere Positionen finden sich auch in der Wissenschaft, beispielsweise des reaktionären „Kronberger Kreises". Dieser fordert sogar die gänzliche Aufhebung des Kündigungsschutzes und des Mietrechtes und erwartet dadurch (bedingt durch vermehrtes Angebot) mittelfristig ein Fallen des Mietniveaus. In dieser Neuauflage der Positionen von Mises und Hayek wird wieder einmal die Begründungslast schlichtweg verkehrt: der Staat sei es, der durch ineffiziente Regulierung die sozial Schwachen belaste; erst die Deregulierung schaffe Effizienz und Verteilungsgerechtigkeit. Heute – wie damals – wird die Genese der ursprünglichen staatlichen Interventionszwänge verdrängt und historisch spätere staatliche Fehlentwicklungen vorschnell zur einzigen Problemursache verallgemeinert.

Der These vieler Marktorthodoxer, daß durch Beseitigung aller Wettbewerbsverzerrungen und Marktspaltungen die Angebotserhöhung dazu führen werde, daß es mittelfristig zu keinen gravierenden Mieterhöhungen kommen wird, möchte ich die These eines starken deregulierungsindizierten Preisschubes, ja einer Preisexplosion entgegensetzen. Die Deregulierung führt – so meine These – zunächst zu einer Umverteilung und Kapitalisierung der ehemaligen Reformrenten und wird bei einem Mietenniveau enden, das den im internationalen Vergleich hohen Flächen-, Ausstattungs- und Technikstandards des westdeutschen und österreichischen Sozialbaues entspricht. Ein extremer Sprung in den Mietbelastungsquoten scheint mir vorprogrammiert. Eine Verdoppelung könnte in Ballungszentren möglich sein.

Sind einmal die Deregulierungsrenten verteilt und die neuen Ansprüche in Immobilienpreisen und Mieten durchgesetzt, so müßten sich Mietbelastungsquoten entsprechend der Quantität und Qualität der konsumierten Durchschnittswohnung einstellen. Da diese in der Bundesrepublik im internationalen Vergleich nicht zuletzt aufgrund staatlicher Vorschriften hoch sind – sowohl im Neubau (was auch für Österreich gilt) wie inzwischen in weiten Teilen des modernisierten Altbaues (was für Österreich noch nicht gilt) – dürfte die ursprünglich sehr niedrige Mietbelastungsquote auf überdurchschnittliches Niveau steigen – zu Lasten anderer Konsumausgaben, was auch konjunkturpolitisch fatal ist. Indiz dafür ist, daß bei Wohnungswechslern die aktuelle Mietbelastungsquote gegenüber dem Durchschnitt von bisher ca. 20 Prozent auf über 30 Prozent gestiegen ist. Die Tendenz ist weiterhin stark steigend, wobei politisch unklar bleibt, inwieweit die Subjektförderung mit Wohngeld/Mietzinsbeihilfen eine relevante Kompensation schaffen

wird. Gleichzeitig trägt es selber als reflexiver Prozeß zur Erhöhung des Mietniveaus bei.

Hier wird das Dilemma der aktuellen Deregulierungspolitik sichtbar. Sie setzt auf private Investitionen. Investitionsbereitschaft hängt aber von der Renditeerwartung ab, diese wiederum – neben den Kosten – normalerweise von den erzielbaren Mieten, den Wertsteigerungen sowie den steuerlichen Möglichkeiten. Trotz Liberalisierung des Mietrechtes ist aber noch lange nicht das Niveau erreicht, das eine Mietrendite hergäbe. Daher hat der Staat in den letzten Jahrzehnten parallel zur Rücknahme der direkten Förderwege die indirekte Förderung durch Steuernachlässe ausgebaut. Zweimal wurden 1989 panikartig die Abschreibungssätze erhöht: zunächst 28 Prozent in 4 Jahren, Herbst 1989 dann 85 Prozent in 10 Jahren; für Um- und Ausbau 100 Prozent in 5 Jahren. Investiert wurde also dort, wo entweder die Steuernachlässe die Rendite zu sichern schienen – beispielsweise in überteuerten Bauherrn- und Erwerbermodelle – oder wo mit Deregulierungsrenten zu rechnen war. Im Altbau trafen beide Anreizsysteme zusammen, mit der negativen Folge des Verdrängens des Neubaues und der rapiden Beseitigung eines der wichtigsten Reservoirs preiswerten Wohnraumes.

Die Deregulierung war also einseitig bzw. zog bald eine selektive Neuregulierung nach sich. Die Deregulierung bezog sich primär auf die Beseitigung der objektbezogenen Direktförderung und der unternehmensbezogenen Wohnungsgemeinnützigkeit. Es blieb aber – und wurde relativ immer bedeutsamer – die indirekte Förderung jener Kapitalanleger, die Steuern sparen wollen. Zweifellos wurde auf diese Weise viel privates Kapital mobilisert, aber hauptsächlich für den Erwerb und die Modernisierung von Gebrauchtimmobilien. Doch dadurch entstand eine neue, viel gravierendere Verzerrung als manche alte. Denn während das alte System objektbezogener Direktförderung und Pflge gemeinnütziger Bauherrn selektive Anreize für Bauherren mit langfristigen Bewirtschaftungsinteressen setzte, auch für die Versicherungswirtschaft, bedeutet das neue System nicht nur einen von Planern oft beklagten Verlust an staatlichem Steuerungspotential, sondern – viel problematischer – eine Förderung spekulativer Immobilienverwertung. Denn die Renditen stellen sich nur befristet ein: aus einmaligen Deregulierungsrenten und befristeten degressiven Abschreibungen. Steuerlich vorprogrammiert, versucht man dann die Veräußerung, die für private Hausbesitzer eine steuerfreie Realisierung der Wertsteigerung ermöglicht. Steuerlich induzierte Eigentümerwechsel bei oft übertriebenem „Erhaltungsaufwand“ Förderung spekulativer Immobilienverwertung. Denn die Renditen stellen sich nur befristet ein: aus einmaligen Deregulierungsrenten und befristeten degressiven Abschreibungen. Steuerlich vorprogrammiert, versucht man dann die Veräußerung, die für private Hausbesitzer eine steuerfreie Realisierung der Wertsteigerung ermöglicht. Steuerlich induzierte Eigentümerwechsel bei oft übertriebener „Erhaltungsaufwand“ verunsichern Mieter und programmieren Mieterhöhungen. Diese Diskriminierung der Dauerbewirtschaftung und Begünstigung des vorübergehenden Immobilienbesitzes mit mehr oder weniger spekulativem

Charakter durch das aktuelle Steuerrecht wurde bisher kaum thematisiert. In diesem Sinne war die bisherige Liberalisierung einseitig; es herrschen nach der bisherigen Deregulierung keineswegs gleichartige Rahmenbedingungen für alle Bauherren und Investoren. Diese halbseitige Deregulierung und Reregulierung zugunsten der Steuersparer hat sogar die deutschen Versicherungsunternehmen aus dem Wohnungsneubau vertrieben, da sie – wie die gemeinnützigen – mit den Sonderabschreibungen nichts anfangen können.

Die Erwartung der westdeutschen Bundesregierung, durch Deregulierung und Freigabe der Mieten das Neubauvolumen anzuheben, ging daher bisher nicht auf. Eher trug sie kontraintentional zum Niedergang des Neubaus bei. Einer der wenigen Kritiker (Bartholmai) aus dem renommierten DIW/Berlin wies 1988 auf die Unverhältnismäßigkeit der Mittel hin. „In der Wohnungspolitik sollte man doch überlegen, ob es einen Sinn macht, die Mieten für den gesamten Bestand beschleunigt anzuheben, wenn es nur darum geht, Investitionsanreize für einen relativ geringen Zusatzbedarf an Mietwohnungen zu schaffen. Womöglich wird dieser Weg nicht nur für den Mieter, sondern – bei steigenden Kosten der Subjektförderung – auch für den Staat recht teuer[4]."

Die Deregulierung tummelt sich im Bestand (wegen der profitablen Deregulierungsrenten) und lenkt das Privatkapital regelrecht vom Neubau ab. Der rapide Verlust preiswerten Wohnraumes und die daraus resultierenden Umzüge und Einschränkungen bedeuten nicht nur ein Einkommens- und Versorgungsproblem, sondern auch ein sozialräumlich-kulturelles Problem für die Betroffenen und ihre Städte. Denn durch die Tradition der sozialen Wohnraumbindung und das hohe Maß der Zerstörung und den Wiederaufbau (in westdeutschen Städten) weitgehend im sozialen Wohnungsbau sind – verglichen etwa mit amerikanischen Städten – erstaunlich sozial gemischte Quartiere und Städte entstanden. In besten City-Lagen gibt es – noch (!) – preiswerten und sozialen Wohnungsbau für untere und mittlere Einkommensgruppen. Durch die rasante Deregulierung in den letzten Jahren wurden diese Quartiere „mobilisiert", wurden oder werden ihre Bewohner mittelfristig verdrängt, das Gepräge der Städte verändert sich. Der Imperativ ökonomischer Standortsteuerung (Filteringprozeß) führt jetzt schon in der Bundesrepublik zu verstärkter sozialräumlicher Segregation. Besonders aber für Österreich, wo fehlende Mobilitätszwänge, Mietsicherheit und niedrige Wohnlastquote zur sozialpartnerschaftlichen, verbrauchsstrukturpolitischen und sozialpolitischen Staatsidentität zählen, könnte eine Deregulierung katastrophale Auswirkungen auf Lebenslage und Sozialfrieden haben.

Die Deregulierung hat auch nicht zur erwarteten Entlastung des Staates geführt. Zwar sanken die direkten, budgetwirksamen und jährlich parlamentspflichtigen Ausgaben – obwohl die Subjektförderung mit Wohngeld extrem ansteigt –, doch stiegen überproportional und um ein Vielfaches die Steuerverluste (aus Sonderabschreibungen, Verlustausgleich, anderen steuerlichen Vergünstigungen), um die kurzfristige Rentabilität der Investitionen zu sichern. Dies ist sowohl politikkonzeptio-

nell und demokratietheoretisch problematisch. Denn der Staat verliert Steuerungskapazität (weil er nicht weiß, welcher Bauherr wann, wo und für wen steuersparende Investitionen tätigt). Und das Parlament verliert einen Teil seiner Budgethoheit und dies noch mit einer unsozialen und ungerechten Steuer(befreiungs)politik. Insgesamt erscheint das ganze Deregulierungsanliegen sozialpolitisch deshalb so naiv, weil es offensichtlich unterstellt, durch Mobilisierung des Privatkapitals sei etwas zu gewinnen. In Wirklichkeit verschenkt kein privater Investor, sondern verlangt im Gegenteil mindestens eine Durchschnittsrendite.

Kreislauftheoretisch kann diese aber immer nur vom Konsumenten oder Steuerzahler, meistens sind diese Gruppen identisch, alimentiert werden. Wenn aber ohnehin immer nur die Steuerzahler und Konsumenten die Rechnung bezahlen, warum sollte man erst alle Vermögen auf Marktrentabilitätsniveau anheben, warum nicht die Chance gebundener Bestände, beschränkter Renditen nutzen? Die spezifischen Ineffizienzen gebundener Träger müssen dann allerdings weitgehend beseitigt werden. Dazu nun abschließend mein Schlußkapitel.

4. Reregulierung – oder einige Zukunftsanforderungen an die Wohnpolitik

Zur sozialen Herausforderung an die Wohnpolitik heißt es im „Hamburger Manifest" des WOHNBUNDes[5]: „Neubau- und Bestandspolitik müssen aber auch verstäkrt auf die neuen Haushaltsformen ausgerichtet werden. Die Zweigenerationenfamilie ist als Haushaltstyp längst nicht mehr in der Mehrheit; die Wohnpolitik gleichwohl noch ganz auf diese eingestellt. Eine moderne Wohnpolitik muß sich der Vielzahl neuer Haushaltsformen stellen: den Einpersonen- und Kleinhaushalten, den kleinen und größeren Lebensgemeinschaften auf Zeit, den Alleinerziehenden. Aber auch Dauer und Rollenverteilung in der Zweigenerationenfamilie haben sich derart verändert, daß es zu Konsequenzen für Grundrisse, Erschließung, Nachbarschaft, Wohnumfeld kommen muß" (These 9).

Zur *kulturellen* Herausforderung heißt es dort:

„Individualisierung, Pluralisierung und Multikulturalisierung, die Entsynchronisierung von Tages- und Lebensabläufen, die Zunahme unkonventioneller Lebensstile brauchen Privatheit und Toleranz; die selbstgewählte Nachbarschaft, das tolerante Unterstützungsmilieu werden immer wichtiger. Neue soziale Bewegungen – wie die Frauen-, Gleichgeschlechtlichen-, Umwelt-, Jugend- und Altenbewegungen – suchen stadträumliche Verwirklichung. So wie vor hundert Jahren der Arbeiterhaushalt durch solidarischen Zusammenschluß zur Genossenschaft zum kollektiven selbstnutzenden Bauherren und städtebaulichen Subjekt wurde, so steht heute die Vielzahl multikultureller Strömungen noch vor jenem Durchbruch zum städtebaulichen und baukulturellen Kollektivakteur. Die Überwindung des isolierten Haushaltes im Sinne der aktiven Nachbarschaftsbildung wird immer gefragter. Die Wohn-

gruppe, die selbstgewählte Nachbarschaft, sind zwar aktuelle Leitideen, bisher jedoch ohne entsprechendes wohnpolitisches Angebot. Dabei bedeuten der geplante Ausbau von Nachbarschaftsnetzen und die Mobilisierung von Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Solidarität die Schaffung von aktiven Zellen einer demokratischen Gemeinde" (Thesen 10/11). Ganz ähnlich äußert sich das gerade 1990 veröffentlichte SPÖ-Programm „Wohnen 2000" unter dem Punkt „Mitbestimmung soviel wie möglich".

Auch die *ökologische* Herausforderung verlangt organisatorische, nicht bloß technische Antworten. Innovative Träger und Entwickler sind hier ebenso gefragt wie neue Beteiligungsformen der Bewohner und Hausordnungen. Ökologische Verantwortlichkeit ist nicht gleich Baubiologie, sondern impliziert eine Veränderung von Einstellungen, von Verhalten aller Beteiligten; bedeutet eine komplexere Sozialorganisation des Wohnens und mehr informelle Arbeit in bewußter Reflexion größerer Zusammenhänge und erweiteter Abstimmungszwänge. Auch dies ist in den traditionellen und isolierenden Organisationsformen der Mietwohnung oder des Einzeleigentums kaum zu verwirklichen. Neue Zwischenlösungen sind gefragt.

Die *städtebaulich-architektonische* Herausforderung: Zur Überwindung der kulturellen Krise des sozialen Wohnungsbaues und zur Wiedererlangung der Vorreiterrolle gebundener Träger bedarf es hier erheblicher Innovationen. Die ganze Tradition „Bruch mit der alten Stadt", Bau „neuer Städte" oder genauer: reiner Stadtrandwohnsiedlungen bis hin zum identitätslosen Vorortbrei muß angesichts ihrer Monofunktionalität und Erlebnisarmut, ihrer Unveränderbarkeit neu durchdacht werden. Inzwischen ist auch bekannt, daß es in der BRD vor allem entmischte, erlebnisarme Siedlungen mit oft geringem Ausländeranteil, aber hoher Arbeitslosigkeit sind, bei denen der Wahlanteil für die rechtsradikalen Republikaner hoch ist[6]. Oft sind es ausgerechnet die vormaligen Mustervorhaben von SPD-Gemeinden. Ein Städtebau, der Anschluß an die alte Stadt sucht – mit seiner sozialen und funktionalen Mischung und Variabilität, differenzierte öffentliche, halbprivate und private Räume, täglicher Umgang mit dem „Fremden", städtische Dichte auch am Stadtrand, gemischte Träger- und Eigentümerstrukturen – dies sind Anforderungen der Zukunft. Otto Wagner, Wiens großer, vielleicht weltbedeutendster Architekt der Jahrhundertwende, hatte ja einen städtebaulichen Entwurf für Floridsdorf gemacht: städtisch bauen am Stadtrand[7]. Wäre es so gebaut worden, hätte auch Floridsdorf einen Hauch jener Bauqualität der Ringstraße und wäre eine Zierde der Gesamtstadt, statt nur Vororteinerlei zu sein. Auch in der Einzelarchitektur geht es darum, das alte innovative Qualitätsniveau vieler Reformträger der Zwischenkriegszeit zu erreichen, natürlich zeitgemäß bezogen auf die neuen sozialen und kulturellen Inhalte. Jeder Bau ist die Chance zu einem Stück städtischer Baukultur und Baugeschichte, zum Denkmal von morgen. Zahlreiche planungskulturelle Innovationen wie die Gestaltungsbeiräte in Salzburg und Linz, die „Werkstatt Wien" oder das „Modell Steiermark" belegen die schon vorhandene Innovationsbereitschaft.

Für die Politik ergeben sich hieraus folgende Anforderungen: Nichts ist teurer als die Deregulierung. Es gilt die vorhandenen Bindungen möglichst zu sichern. Gebundene, rentabilitätsbeschränkte Bestände sind Quellen niedriger Mieten oder solidarischer Selbstfinanzierung des Neubaues. Während dies im Bereich der privaten Träger durch Mietengesetze immer nur unvollständig gelingen kann – aufgrund grauer Märkte und schwarzer Ablösen – ist dies umso wichtiger im Bereich jener Bestände, die in kommunalem oder freigemeinnützigem Eigentum sind. Hier gilt: schon aus wirtschaftlichen Gründen keine Verkäufe, bzw. wenn, dann nur zum Verkehrswert bei Bindung der Erlöse. Das Äquivalenzprinzip, also Förderung nur an dauerhaft gebundene Träger, und damit das Förderprivileg gemeinnütziger Träger sollte erhalten bleiben (zu den Vorbedingungen für die gemeinnützigen Bauvereinigungen im nächsten Abschnitt). Staatliche Anreiz- und Fördersysteme sollten die langfristig interessierten, möglichst sozial gebundenen Bauherren bevorzugen; nicht – wie in der BRD – durch kurzfristige Steuervergünstigungen die steuersparenden Investoren locken, die nur ein vorübergehendes Interesse haben und so Unruhe durch vorprogrammierte Weiterverkäufe in die Bestandspolitik bringen. Auch wenn der Staat sich selbstverständlich refinanzieren muß, so lohnt gleichwohl das System staatlicher Kapitalsubventionen zu einem, gegenüber den schwankenden Kapitalmärkten verstetigten Zinsfuß. Verstetigung der Bau- und Wohnungswirtschaft ist gesamtwirtschaftlich stets von Vorteil. Die BRD belegt dies gerade negativ durch ihre gegenteilige Stop-and-go-Politik. Schließlich muß – ein österreichischer Anachronismus – die Wohnungsvergabe „entpolitisiert" werden. Auch dieses Bekenntnis fand ich erfreulicherweise im Programm „Wohnen 2000". Die gebundene Wohnungswirtschaft muß – will sie sich in die Zukunft retten – durch Leistungen überzeugen. Was aus meiner Sicht auf sie zukommt, welche Bedingungen an sie zu stellen sind, soll abeschließend kurz erläutert werden.

Zukunftsanforderungen an die gemeinnützigen Bauträger: In einem System sozial gebundener Wohnungswirtschaft kommt den „gebundenen Trägern" die Hauptrolle zu. Neben der Gemeinde Wien als Bauherr sind dies die gemeinnützigen Bauvereinigungen, deren Wirken durch das WGG reguliert wird. Gegen eine Abschaffung des WGG sprechen jetzt schon die Erfahrungen aus der BRD. Eine Novellierung und Reform des Sektors scheint jedoch unabdingbar.

Elemente dieser Neuorientierung sind:

1. Der *Geschäftskreis,* bisher stark auf Bereitstellung von Wohnraum verengt und für einige Kritiker noch stärker verengungsbedürftig, müßte aus meiner Sicht stark erweitert, ja freigegeben werden. Denn die Zukunftsaufgaben – nicht nur Wohnungen, sondern funktionsfähige Stadtteile zu bauen – erfordern eine komplexe Entwicklungstätigkeit. Arbeitsplätze, Dienstleistungen aller Art und Freizeiteinrichtungen, ja selbst die Umnutzung in der Zeit, sind Anforderungen an eine neue Stadtentwicklungspolitik. Es war ja nicht zuletzt die Geschäftskreisbeschränkung – neben problematischen Städtebauleitbildern –, die uns die entmischten, langweiligen Wohnsiedlungen eingebracht haben.

2. Zur Wiederherstellung von Mietengerechtigkeit und des Solidarzusammenhanges von Versorgten und Unversorgten muß die Kostenmiete aufgegeben und eine *Unternehmensmiete* eingeführt werden. Darin könnte – statt einer Fehlbelegerabgabe – eine ebenfalls *einkommensbezogene Solidarabgabe* eingebaut werden, die der Neubaufinanzierung dient. Der nach diesem Vorschlag erlaubte Bau von gewerblichen Räumen sollte zum Marktwert optimal verwertet werden und als interne Subventionierung der Förderung preiswerten Wohnens oder komplementärer sozialer Einrichtungen dienen.

3. Die oben vorgeschlagenen, neuen unternehmerischen Spielräume müßten durch eine *verstärkte Berichts- und Prüfungspflicht* (Förder- und Sozialbilanzen) kontrollierbar gemacht werden.

4. Außenkontrolle allein wird jedoch nie reichen, Sozialunternehmen erfolgreich zu steuern. Wie schon oben angedeutet, ist hier die Sicherung der Programmfunktion der Unternehmen durch eine entsprechend ausgebildete und motivierte Funktionärsschicht unerläßlich. Normen einer sozialen Unternehmensphilosophie, der *gemeinwirtschaftlichen Führungsethik* und manageriellen Moral sind von strategischer Bedeutung und müssen daher „produziert", gepflegt und gefördert werden. Diese würde eine entsprechende Fachakademie (Wohnbauakademie) – analog vielleicht der Eliteschulen der französischen Staatsverwaltung – voraussetzen. Nicht einmal einen wohnungswirtschaftlichen Lehrstuhl gibt es an Österreichs Hochschulen. Stolz, Selbstbewußtsein und Kadergeist müßten dort in Abgrenzung zur privatwirtschaftlichen Managementmentalität gefördert werden; kein aussichtsloses Unterfangen, angesichts der an sich viel reizvolleren, kulturträchtigen „Produktstruktur", also Zielfunktion, gemeinwirtschaftlicher Unternehmen.

5. Als Anhänger klarer ordnungspolitischer Verhältnisse und des Äquivalenzprinzips in der Frage staatlicher Subventionen (Förderung nur gegen Bindungen) bin ich für den *Erhalt des Förderprivilegs* gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, nicht jedoch für ihren Verbund als *„closed shop"*. Zur Belebung des Wettbewerbes, zur Förderung der Innovationen, zur Bedienung neuer oder spezifischer Wohnwünsche oder Werbergruppen und damit zum Ausbau der Mitbestimmung und des Konsumentenschutzes, bin ich für die *Möglichkeit der Neugründung* gemeinnütziger Entwicklungsträger, Wohnungsunternehmen oder Kleingenossenschaften. In Großbritannien beispielsweise hat man gute Erfahrungen gemacht mit ethnisch spezialisierten Baugenossenschaften: Baugenossenschaften von britischen Pakistani für britische Pakistani. Warum sollten sich nicht spezielle Träger für Wohngruppenprojekte bilden, wenn diese nicht hinreichend von den alten Unternehmen bedient werden? Hier könnte auch der Förderscheck einen positiven Beitrag zur Stärkung der Konsumenten leisten.

6. Entscheidend für die politische Rechtfertigung der gebundenen Träger ist die *Wiedererlangung der Vorreiterrolle,* sind also qualitativ hochwertige Leistungen. Die Unternehmen müssen ihrer sozialen, wirtschaftlichen, bau- und wohnkulturellen Verantwortung gerecht werden. Neben den erweiterten Unternehmensmöglichkeiten (Geschäftskreis

und Unternehmensmiete) könnte eine Reihe von neuen Verfahren hier helfen: Qualitätszirkel, Innovationsworkshops, Bauherrenwettbewerbe, Bauherrenpreise, Konkurrenz durch neue Qualitätsträger usw. Natürlich bedeuten Innovationen – weil mit Aufbrechen von Routinehandeln verbunden – oft geduldsame Lernprozesse, Risken, neue Konflikte, manchmal auch Verzögerung oder Verteuerung. Aber dies wird meist kompensiert durch die spätere externe Anerkennung der besseren Ergebnisse; ja oft schon vorher durch den an und aufregenderen Arbeitsstil. Letztendlich waren doch die anfangs so konflikthaften Projekte, wie etwa der Forellenweg in Salzburg oder der Käthe-Leichter-Hof in Wien große Erfolge, auf die heute alle stolz sind. Das Gleiche gilt sicherlich für die Innovationsprogramme der „Werkstatt Wien" und des „Modell Steiermark".

7. Obwohl die neuen sozialen Bewegungen, die neuen Haushalts- und Lebensformen der pluralistischen und multikulturellen Gesellschaft längst begonnen haben, sich als stadtpolitische Akteure zu verstehen, sind sie nur in seltenen Fällen schon städtebauliche Subjekte und Bauherren. Längst steht die Verräumlichung und Materialisierung der neuen Wohnleitbilder an. Es handelt sich um zahlreiche Teilkulturen, um die Organisationen der Umweltbewegung, der Frauenbewegung, der Alleinerziehenden, der Studenten und anderen Jugendlichen, der Alten, Singles und Geschiedenen, Mobilen, der Gleichgeschlechtlichen, verschiedenen Ausländergruppen usw., die alle besondere Wohnbedürfnisse und damit sog. „Marktzugangsprobleme" haben. Für diese Gruppen und Leitbilder gilt es, die alten sozialen Bauherren (die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen) und deren Träger (Kommunen, Kirchen, mitbestimmte Unternehmen, Gewerkschaften usw.) zu mobilisieren und neue spezielle soziale Bauherrenorganisationen zu gründen. Mit *neuen sozialen Bauherren* sind nicht unbedingt neue Bauträger, also Unternehmen, gemeint, sondern bewohnergetragene oder nutzerorientierte, sozial gebundene Rechtsformen der Wohnraumsicherung und -verwaltung, am ehesten in der Tradition kleiner Verwaltungsgenossenschaften. Die Wohnungsbauprogramme von morgen sollten daher auch den organisierten neuen Selbstnutzergruppen zugute kommen. Viel sozialorganisatorische Fantasie ist hier gefragt: vom Ausbau von Wohngemeinschaftsverträgen im traditionellen Bestand, über Generalmietverträge an Nutzervereine/Mietergenossenschaften über neue Genossenschaften, Stiftungen, Vereine, Widmungsunternehmen, zeitgemäße Formen der Heime in Selbstverwaltung, Mitbestimmung beim Planen, Bauen und Wohnen in Neu- und Altbau. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen könnten auf verschiedenste Weise Betreuungs- und Mutterfunktionen übernehmen. Die große schwedische Muttergenossenschaft HSB sammelt beispielsweise immer Werber für Gruppenprojekte oder Servicehäuser, für die sie dann maßgeschneidert baut. Solche *Anlauf-, Sammel- und Beratungsstellen* werden für die Erfassung des qualitativen Bedarfs von entscheidender Bedeutung sein.

Es gilt, alte Traditionen durch selbstbewußte Reform für die Zukunft zu sichern.

Anmerkungen

1 Vgl. Mises 1929; Hajek 1928; Hajek 1972
2 Vgl. Novy 1987
3 Vgl. Novy 1980
4 Bartholmai 1988
5 Wohnbund 1989
6 Hoffmann-Axthelm 1989
7 Novy 1990

Literatur

Bärsch, J./Cremer, C./Novy, K., 1989, Neue Projekte, alte Wohnungsgenossenschaften. Kooperationsmodelle zur Bestandssicherung, Darmstadt

Bartholmai, B., 1988, Aktuelle Tendenzen des Wohnungsmarktes – der einfache Weg der Wohnungspolitik, Karlsruhe

Brech, J./Wohnbund (Hg.), 1989a, Neue Wohnformen in Europa, 2 Bde., Darmstadt

Brech, J./Wohnbund (Hg.), 1989b, Gemeinsam Leben. Gruppenwohnprojekte in der BRD, Darmstadt

Edlinger, R./Potyka, H., 1989, Bürgerbeteiligung und Planungsrealität, Wien

Gutmann, R., 1990, Gemeinsam planen und wohnen. „Entwicklung sozialen Lebens" am Beispiel der Neubausiedlung Salzburg-Forellenweg, Salzburg

Freiseitzer, K. u. a., 1988, Mitbestimmung im Wohnbau. Ein Handbuch, Wien

Gemeinsam und selbstbestimmt 1988, Leitfaden für gemeinschaftliche Wohnprojekte, hg. v. Verein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens und Wohnbund, Darmstadt

Hayek, F. v., 1928, Das Mieterschutzproblem. Nationalökonomische Betrachtungen, Wien

Hayek, F. v., 1972, Austria: The Repercussions of Rent Restrictions, in: Verdict on Rent Control. Essays on the Economic Consequences of Political Action to Restrict Rents in 5 Countries, Sussex

Hoffmann-Axthelm, D., 1989, Der „Republikanerschock" und die rot-grüne Baupolitik in Berlin, in: Arch + H. 99, S.40 ff.

Huke-Schubert, B. (Hg.), 1990, Wohnen morgen – Wohnungsbau in den 90er Jahren, Darmstadt

Krischausky, D., Mackscheidt, K., 1984, Wohnungsgemeinnützigkeit, Köln.

L. v. Mises, 1929, Kritik des Interventionismus, Jena

Novy, K., 1979, Sozialisierung von unten – Überlegungen zur vergessenen Gemeinwirtschaft im „Roten Wien" 1918–1934, in: Mehrwert Nr. 19, Osnabrück, S. 45 ff.

Novy, K., 1980, „Administrierter Zwangskonsum" – Zur paradoxen Funktionalität erhöhter Staatsinterventionen, in: Leviathan Jg. 8, S. 357 ff.

Novy, K., 1983, Genossenschafts-Bewegung. Zur Geschichte und Zukunft der Wohnreform, Berlin

Novy, K. u. a. (Hg.), 1985, Anders Leben, Geschichte und Zukunft der Genossenschaftskultur, Bonn

Novy, K., 1987, Ende – oder Anfang – der Gemeinwirtschaft? Plädoyer für einen behutsamen Umbau, in: Argument, Heft 162

Novy, K., 1989, Die Produktion von ästhetischer Monotonie und Vielfalt. Zur Praxis der Gemeinwirtschaftstheorie im Wohnungssektor, in: Schr. d. V. f. Socialpolitik NF 115/VIII, hg. v. B. Schefold, Berlin, S 171 ff.

Novy, K., 1989, Neue Haushaltsformen, neue Lebensstile und die Suche nach den neuen sozialen Bauherren, in: Brech/Wohnbund (Hg.): Neue Wohnformen in Europa. Berichte des 4. Int. Wohnbund-Kongresses, Bd. 1, Darmstadt, S. 41–70

Novy, K., 1990, Lange Welle killt Städtebau. Anmerkungen zum unzeitgemäßen Städtebau, in: Umriß. Zeitschrift für Architektur, Wien, Heft 3/4

Novy, K., 1990, Neue Wege der Planungskultur, in: H. Swoboda (Hg.): Wien – Identität und Stadtgestalt, Wien

Novy, K./Förster, W. 1985, Einfach Bauen. Genossenschaftliche Selbsthilfe nach der Jahrhundertwende, Die Wiener Siedlerbewegung, Wien

Novy, K./Prinz, M., 1985, Illustrierte Geschichte der Gemeinwirtschaft, Bonn
Norton/Novy (Hg.), Soziale Wohnpolitik der 90er Jahre, Basel 1990
Voggenhuber, J.: Berichte an den Souverän. Salzburg: Der Bürger und seine Stadt, Salzburg 1988
Wates, N./Knevitt, Ch., 1987, Community Architecture. How People are Creating their own Environment, London
Wohnbund, Forderungen zur Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes, Positionspapier, Darmstadt 1984
Wohnbund, Hamburger Manifest. Wohnpolitik für eine multikulturelle Gesellschaft. Aufruf zu einer Innovationskoalition, Positionspapier, Sonderdruck, Darmstadt 1989