



WOHNHAUS
DER GEMEINDE
WIEN
ERRICHTET
IN DER
VERGANGENHEIT
KEINE ANTWORT
AUF DIE FRAGEN
DER GEGENWART

**Sozialer Wohnbau:
Das Vermögen
der (gar nicht so)
kleinen Leute**

Auch wenn es niemand glauben mag: Wohnen in Österreich ist vergleichsweise günstig. Die Wohnkostenbelastung der Haushalte beträgt im Schnitt rund 19 Prozent des verfügbaren Einkommens. Damit liegen wir im EU-Vergleich im Mittelfeld. Mieterhaushalte zahlen natürlich mehr als Eigentümer, aber mehr als drei Viertel von ihnen profitieren hierzulande von einer Form der Mietregulierung. Auch jene, die gut verdienen und dieses virtuelle Transfereinkommen eigentlich gar nicht bräuchten. Sie sparen durch die vom Staat gedeckelten Mieten viel Geld, das sie über die Zeit in privates Vermögen umwandeln können. Ist das sozial?

Ein bisschen Spaß

Normalerweise beginnt so eine Arbeit mit einer Einleitung. Wir würden ein paar Worte zur gesellschaftlichen Relevanz des geförderten Wohnens in Österreich verlieren und dann unsere Forschungsfrage ausformulieren: Wie stark profitieren österreichische Haushalte davon, dass ihnen der Staat bei der Miete unter die Arme greift, und welche Verteilungswirkungen entstehen dabei? Im besten Fall wären Sie nach der Lektüre der Einleitung motiviert genug, um weiterzulesen.

Wir können uns diese Mühe aber sparen. Die Einleitung ist nämlich schon letztes Jahr im renommierten New York Times Magazine erschienen. Die Autorin Francesca Mari besingt darin den Wiener Wohnungsmarkt als „Utopia der Mieter“. Begeistert lässt sie eine Wiener Lehrerin zu Wort kommen, die zusammen mit ihrem Gatten weniger als vier Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete im Gemeindebau ausgibt. Der günstige Mietvertrag war ihr vor Jahrzehnten von ihrer Mutter überlassen worden. Auch ZackZack-Herausgeber Peter Pilz durfte sich äußern; auch er euphorisch, dass er über die Jahre so viel an Miete gespart habe, dass er nun über genug Geld verfüge, um etwas „Spaß zu haben“. Schon vor einiger Zeit wurde bekannt, dass er jahrelang nur 265 Euro pro Monat für 60 Quadratmeter gezahlt hatte; der Mietvertrag kam von der lieben Großmutter. Doch das gehe schon in Ordnung; die soziale Durchmischung im Gemeindebau sei ja so wichtig. Wer will schließlich französische Verhältnisse? Jemanden wie Peter Pilz auf der Stiege zu haben, kann sich die Gesellschaft ruhig etwas kosten lassen.

Ähnliche Töne wurden vor einigen Monaten auch im britischen Guardian angeschlagen. Ein bisschen differenzierter wurde es dort immerhin. Zumindest ließ

man Zweifel durchscheinen, ob der Gemeindebau auch zukünftig die Lösung sein kann. Ob die Stadt Wien ihr Ziel, bis 2025 fünfeinhalbtausend Wohnungen – ein Tropfen auf dem heißen Stein – zu errichten, noch erreichen könne? Man müsse sehen.

Eine bessere Einleitung kann man sich wohl nicht wünschen. Da beschäftigen wir uns mit den Effekten des regulierten Wohnens in Österreich auf die finanzielle Lage der begünstigten Haushalte und plötzlich läuft uns ein ehemaliger Nationalratsabgeordneter über den Weg und freut sich diebisch ins Diktiergerät einer Journalistin, dass ihm die Gesellschaft Geld für Spaß überlässt. Wir brauchen jetzt nur noch hinzuzufügen, dass Wiener Wohnen derzeit auf einem Schuldenberg von über zweieinhalb Milliarden Euro und auf einem thermisch in weiten Teilen unsanierten Bestand von 220.000 Wohneinheiten sitzt. Und fertig ist die Einleitung. Oder sind noch Fragen zur gesellschaftlichen Relevanz offen?

Um wie viel günstiger ist das regulierte Wohnen in Österreich im Vergleich zum freien Markt?

Es ist also Zeit für eine Bestandsaufnahme. Um wie viel günstiger ist das Wohnen im österreichischen Gemeindebau, in den Genossenschaften und unter dem Dach des Richtwertgesetzes im Vergleich zum freien Markt? Was macht das mit den finanziellen Spielräumen der jeweiligen Bewohner? Betrachtet man die subventionierte Miete als eine Art von Transfereinkommen, dann sollte man ja hoffen, dass gefördertes Wohnen die Einkommensungleichheit senkt. Aber passiert das? Oder bleibt sie unverändert, weil über die Einkommensskala hinweg alle gleichmäßig in den Genuss günstiger Mieten kommen? Ist es vielleicht sogar so, dass Besserverdiener das zusätzliche Einkommen für den privaten Vermögensaufbau nutzen können, um im Alter damit ein bisschen „Spaß zu haben“? Und dass das Ganze weitgehend unsichtbar und sogar noch steuerfrei bleibt? Zu diesen Fragen haben wir von der Agenda Austria ein Working Paper verfasst. Die vorliegende Version ist die Kurzfassung für den vielbeschäftigten Leser mit wenig Zeit. Für das akademische Publikum (mit mehr Zeit) bitte hier entlang ([Link zum Working Paper](#)).

Der soziale Wohnbau: Seit 500 Jahren gut gemeint und schlecht gemacht

Der Maurer Franz Mozart war kein reicher Mann. Manche Historiker mutmaßen sogar, er sei regelrecht arm gewesen. Jedenfalls zog er 1681 in das erste soziale Wohnbauprojekt der Welt: In die Fuggerei im fränkischen Augsburg. Die sagenhaft reiche Familie Fugger hatte die Siedlung 1521 für bedürftige Haushalte errichtet und verlangte von ihnen weiter nichts als einen Gulden pro Jahr und dass sie dreimal am Tag für ihre Gönner beten würden. Die Anlage existiert übrigens bis heute. Aus dem Gulden pro Jahr sind inzwischen 88 Cents geworden. Beten müssen die Mieter aber immer noch.

Auch wenn Mozarts Urenkel, Wolfgang Amadeus, in Geldfragen ebenfalls nicht immer ein gutes Händchen hatte, fiel seine Wohnung in der Wiener Domgasse schon deutlich herrschaftlicher aus als die seines Urgroßvaters. Doch lebte er noch heute in Wien, würde man selbst ihm bei der Miete unter die Arme greifen. Das Richtwertgesetz sieht für Altbauwohnungen derzeit eine Miete von 6,67 Euro pro Quadratmeter vor. Freilich liegt die Domgasse im ersten Gemeindebezirk, wo ein Lagezuschlag von 16,02 Euro pro Quadratmeter fällig wird. Die Monatsmiete für die 180 Quadratmeter der Mozart-Wohnung würde also trotzdem schlanke viertausend Euro betragen und er würde wohl genauso ins Schlingern geraten und schließlich in den billigeren dritten Bezirk umziehen müssen wie vor 250 Jahren. Aber doch bleibt die Frage: Welches sozialpolitische Interesse hat der Staat daran, dass ein Rockstar für seine Altbauwohnung in der Inneren Stadt weniger Miete zu zahlen hat als eine junge Familie für eine Neubauwohnung im Alsergrund?

Die Antwort: Objektförderung. Ob Sie in den Genuss einer Mietunterstützung kommen, hängt in Österreich nicht in erster Linie von Ihnen – dem *Subjekt* – ab, sondern von den Eigenschaften Ihrer Wohnung – dem *Objekt*. Ob das Subjekt ein Rockstar oder ein Maurer ist, spielt für die Miete keine Rolle. Dieses sozialpolitisch bedenkliche Phänomen tritt bei sozialen Wohnbauprojekten regelmäßig auf.¹ Sogar die Fuggerei litt darunter. Franz Mozart war nämlich, wie die Mehrheit der Historiker heute annimmt, keineswegs ein verarmter Maurer. Er arbeitete als Baumeister für die Fuggerei und durfte in dieser Funktion auch dort wohnen; nicht, weil er tatsächlich bedürftig gewesen wäre. Hätten die Fugger Subjektförderung betrieben, dann hätten sie von ihm

¹ Vgl. z. B. Glaeser & Luttmer (2003).

eine angemessene Miete verlangt und damit die Subvention für die wirklich Bedürftigen querfinanziert.

Nun spielte Geld bei den Fuggern natürlich keine Rolle. Außerdem ging es um ihr Seelenheil und wer schaut da schon auf Heller und Pfennig? Doch was die Fugger und ihr sozialer Wohnbau für das mittelalterliche Augsburg waren, das sind Wiener Wohnen und der Gemeindebau für uns. Dass die Gründerväter des Roten Wien viel Wert auf einen Einzug ins Paradies gelegt hätten, ist erstens nicht überliefert und außerdem hat die öffentliche Hand, zweitens, eben keine eigenen Reichtümer zu verteilen, sondern sie arbeitet mit Steuergeld. Deshalb spielt es sehr wohl eine Rolle, wie gut oder schlecht gefördertes Wohnen funktioniert.

Gefördertes Wohnen in Österreich

Von ein paar Orchideenphänomenen abgesehen, die sich zwar gut für Polemik eignen, die mit der Lebensrealität der Mieter in Österreich aber wenig zu tun haben – zum Beispiel Friedenszinse oder die Kategoriemieten in Altverträgen von etwas mehr als einem Euro pro Quadratmeter (ohne Wasseranschluss) –, gibt es vier Vehikel, über die der Gesetzgeber Mieten reguliert. Fassen wir Hunderte Seiten Gesetzestext kurz zusammen.² Die Juristen mögen uns etwaige Ungenauigkeiten verzeihen:

— **Wohnbauförderungsgesetze der Länder:** Wer Wohnungen errichtet, kann dafür ein vergünstigtes Darlehen erhalten. Bis das Darlehen zurückgezahlt ist, darf nur an Haushalte unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen vermietet werden. Die Mieten dürfen nur so hoch sein, dass sie die Finanzierungskosten decken.

— **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz:** Auch Genossenschaften und gemeinnützige Bauvereinigungen³ erhalten solche vergünstigten Darlehen und unterliegen hinsichtlich der Auswahl ihrer Mieter Regeln. Sie verpflichten sich aber auch nach der Rückzahlung zum Kostendeckungsprinzip. Etwaige Gewinne müssen sie wieder in den Wohnbau investieren. Im Gegenzug sind sie unter anderem von der Körperschaftsteuer befreit.

— **Gemeindewohnungen:** Auch Kommunen nehmen geförderte Darlehen auf, um Wohnraum zu schaffen. Daher gelten die Regeln hinsichtlich Miethöhe

² Vgl. auch Fessler et al. (2016)

³ Es ist üblich, auch bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen von „Genossenschaftswohnungen“ zu sprechen, obwohl diese auch anders organisiert sein können. Zur Vereinfachung sprechen auch wir im Folgenden nur von Genossenschaften.

und Mieterauswahl auch für sie. Hier tritt die öffentliche Hand – oft über ausgelagerte Unternehmen – selbst als Vermieter auf.

— **Richtwertgesetz:** Vermieter von Normwohnungen, die dem Mietrechtsgesetz unterliegen und vor dem 9. Mai 1945 (bzw. vor dem 1. Juli 1953) errichtet wurden, sind ebenfalls an eine Mietbegrenzung gebunden, wenn der Mietvertrag ab dem 1. März 1994 geschlossen wurde. Das Gesetz regelt die Miethöhe pro Quadratmeter.

An dieser Stelle müssen wir eine kleine Schwindelei zugeben, die Sie sicher längst bemerkt haben: Mozarts Wohnung in der Domgasse hätte natürlich nicht dem Richtwertgesetz unterliegen, da sie größer als 130 Quadratmeter und daher keine Normwohnung ist. Gut möglich, dass er heute mehr zahlen müsste als viertausend Euro. Das Mietrechtsgesetz greift aber trotzdem und sieht einen „angemessenen Mietzins“ vor, der in der Regel die marktübliche Miete nicht übersteigen darf. Da der erste Wiener Gemeindebezirk aber überwiegend aus (regulierten) Altbauwohnungen besteht, ist die regulierte Miete quasi die Marktmiete. Würde Wolfgang Amadeus eine Mieterhöhung im Briefkasten vorfinden, die darüber deutlich hinausgeht, dann könnte er dagegen vor Gericht ziehen.

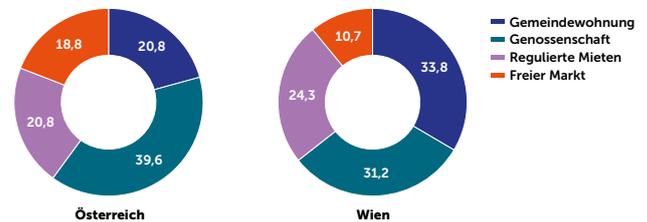
Der österreichische Staat fährt also das ganze Buffet der Mietpreisregulierung auf: Erstens vergünstigt er das Wohnen, indem er einen Teil der wahren Kosten selbst trägt oder zumindest auf Erträge verzichtet. Zweitens reguliert er Mieten per Gesetz und überwälzt die Kosten für diese sozialpolitisch gemeinte Maßnahme auf den privaten Sektor. Und drittens – eine Mischform – fördert er Kredite für Genossenschaften und verzichtet auf Steuereinnahmen; er trägt also selbst Kosten, verpflichtet aber gleichzeitig privatwirtschaftliche Akteure, die Mieten niedrig zu halten.

In Österreich fallen die allermeisten Wohnungen unter eine der oben genannten Regulierungsmöglichkeiten. Nach unserer Schätzung – zu Daten und Methode kommen wir noch – sind in Österreich nur rund 19 Prozent der Mietwohnungen am freien Markt vermietet; in Wien sind es sogar nur 11 Prozent (siehe Abbildung 1).⁴ Für sie gelten zwar auch allgemeine Mieterschutzregelungen, aber eben keine harte Mietpreisbegrenzung.

Abb. 1: Regulierungsarten

Mietwohnungen in Österreich und Wien

– nach Rechtsverhältnis, in Prozent, 2021



Quelle: Eigene Berechnungen, EU-SILC.



Warum ist die Frage wichtig, wer wo wohnt?

Dass Haushalte, deren Mieten staatlich reguliert werden, günstiger leben als ohne Mietregulierung, ist eine Feststellung, die wohl keiner empirischen Analyse bedarf. Und natürlich soll es auch so sein, dass Menschen mit geringem Einkommen leistbar wohnen. Dass die Stadt Wien dafür einen eigenen Bestand zur Verfügung hat und dass ein lebhaftes gemeinnütziges Wohnungswesen existiert, ist hilfreich.

Doch dass bei dieser Art der Objektförderung viel danebenfließt, ist in der ökonomischen Fachliteratur schon lange bekannt. Der New Yorker Wohnungsmarkt – seit jeher Crashtest-Dummy für missglückte Wohnungspolitik – genießt seit Jahrzehnten die akademische Aufmerksamkeit. Olsen und Barton (1983) stellten fest, dass die Haushalte in regulierten New Yorker Wohnungen finanzielle Vorteile genossen, die einer Einkommenserhöhung von bis zu 25 Prozent entsprachen. Gyourko und Linneman (1989) kamen zu vergleichbaren Einkommenseffekten; Olsen (2003) fand ähnliche Ergebnisse für andere US-Großstädte. Als sozialpolitische Maßnahme wäre das natürlich nicht zu beklagen, doch ob am Ende die richtigen Haushalte in den günstigen Wohnungen leben, ist mehr als fraglich.

Oft bekommen Haushalte, die eigentlich begütert genug sind, dass sie ihrerseits Bedürftige mitfinanzieren sollten, einen Teil ihrer Miete von der Gesellschaft (oder per Gesetz von einem privaten Vermieter) geschenkt. Solche Fehlbelegungen als unerwünschte Nebenwirkung der Objektförderung wurden zum Beispiel von Glaeser und Luttmer (2003) beschrieben. Da die Preise infolge der staatlichen Eingriffe falsch sind und nicht mehr das Verhältnis von Angebot und Nachfrage widerspiegeln, wohnen die Haushalte am Ende auch in den „falschen“ Wohnungen. Van Ommeren und Van der Vlist (2016) gehen so weit zu sagen, dass die Zuteil-

⁴ Andere Studien sind zu vergleichbaren Ergebnissen gelangt, z. B. Schwarzbauer et al. (2019).

lung der Wohnungen an die Haushalte am Ende kaum besser als nach dem Zufallsprinzip erfolgt, wenn man Wartelisten statt Preise als Verteilungsmechanismus verwendet. Auch hierzulande ist das Problem geläufig. Wenn die Kinder aus dem Haus sind, bleiben Ältere oft in ihren viel zu großen Wohnungen, da eine kleinere Wohnung zu teuer wäre.⁵ Man stelle sich vor, andere Märkte wären derart dysfunktional.

Außerdem weisen Early (2000) oder Diamond et al. (2019) darauf hin, dass Mietregulierung negativ auf die Bautätigkeit wirkt und die Mieten im unregulierten Bereich nach oben treibt. Der Berliner Mietendeckel wirkte diesbezüglich geradezu lehrbuchmäßig.⁶ Solche Nebenwirkungen können früher oder später jeden erwischen; selbst jene, die heute noch eine günstige Wohnung ergattern konnten, aber schon morgen eine andere Bleibe suchen müssen, weil sie einen neuen Job haben oder weil die Kinder größer werden.

Für Österreich gibt es interessanterweise relativ wenig Literatur – obwohl Wien als internationales Aushängeschild des geförderten Wohnens gilt. Fessler et al. (2016) kommen zum Schluss, dass Haushalte im geförderten Segment finanzielle Vorteile von bis zu 600 Euro pro Jahr genießen. Für einkommensschwächere Haushalte würde das einer virtuellen Einkommenserhöhung von rund vier Prozent entsprechen. Weiter oben nimmt der relative Vorteil zwar ab; insgesamt finden die Autoren aber nur eine geringe Reduktion der Einkommensungleichheit. Auch Verbist et al. (2012) finden sehr breite Einkommenseffekte, von zehn Prozent am unteren Ende der Einkommensverteilung bis drei Prozent am oberen Ende.⁷

Kurz etwas zu Daten und Methode

Um zu berechnen, wie stark Mieter in Österreich in den drei regulierten Segmenten – Gemeindewohnungen, Genossenschaften und im über das Richtwertgesetz regulierten Bereich – profitieren, brauchen wir zunächst eine Schätzung, wie viel sie für ihre Wohnung unter Marktbedingungen zahlen müssten. Die Differenz zwischen der tatsächlichen und der hypothetischen Miete

⁵ Einpersonenhaushalte ab 60 Jahren haben in Österreich im Schnitt 85 Quadratmeter zur Verfügung. Paare mit Kindern kommen pro Kopf nur auf durchschnittlich 34 Quadratmeter.

⁶ Vgl. z. B. Arlia et al. (2022).

⁷ Klien et al. (2023) finden sogar, dass ein hoher Anteil von Genossenschaftswohnungen in einer Gemeinde dämpfend auf die Mieten am freien Markt wirkt. Diese Interaktion zwischen Mietsegmenten ist allerdings hier nicht Gegenstand.

lässt sich dann zu ihrem Haushaltseinkommen ins Verhältnis setzen. Um die hypothetischen Mieten zu schätzen, führen wir verschiedene Regressionsanalysen durch. Als Datengrundlage dient uns EU-SILC für die Jahre 2015 bis 2021.⁸ Wir berücksichtigen dabei individuelle Ausstattungsmerkmale der Wohnungen, Nutzfläche, Zahl der Räume, Art der Küche, etwaige Probleme mit Feuchtigkeit, Lärm usw. sowie die Lage der Wohnungen in städtischem oder ländlichem Gebiet. So wird sichergestellt, dass nur Wohnungen miteinander verglichen werden, die auch tatsächlich vergleichbar sind.

Oft bekommen Haushalte, die eigentlich begütert genug sind, einen Teil ihrer Miete von der Gesellschaft geschenkt.

Während Gemeindewohnungen und Genossenschaften in EU-SILC eindeutig identifiziert sind, ist es mit dem Bereich, der dem Richtwertgesetz unterliegt, etwas schwieriger. Diese österreichische Besonderheit ist dort nämlich nicht erfasst. Wir behelfen uns daher mit einer Notlösung. Als „reguliert“ bezeichnen wir im Folgenden alle Wohnungen, die ihren Bewohnern zufolge „unter Marktwert“ vermietet werden und/oder vor dem Jahr 1945 errichtet wurden und damit in aller Regel dem Richtwertgesetz unterliegen sollten. Sofern der Mietvertrag vor März 1994, aber nach 1981 geschlossen wurde, können natürlich auch die noch niedrigeren Kategoriemieten fällig werden; ist der Mietvertrag älter, dann wird es noch wilder. Insofern ist dieser Notbehelf freilich nicht perfekt. Die Tatsache zu ignorieren, dass viele Wohnungen in Österreich zwar privat vermietet werden, aber in der Miethöhe reguliert sind, würde aber die Preiseffekte bei Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen unterschätzen.⁹

⁸ EU-SILC erfasst die Lebensbedingungen der Menschen in der EU. SILC steht für Community Statistics on Income and Living Conditions. Die Erhebung beruht auf Befragungen und fokussiert die Bereiche Einkommen, Wohnen, Bildung, Gesundheit und Zufriedenheit. Zwar liegen die Daten für 2022 bereits vor; in diesem Jahr wurden aber die Baujahre der Wohngebäude nicht abgefragt, sodass eine Identifikation des regulierten Bereichs kaum möglich ist.

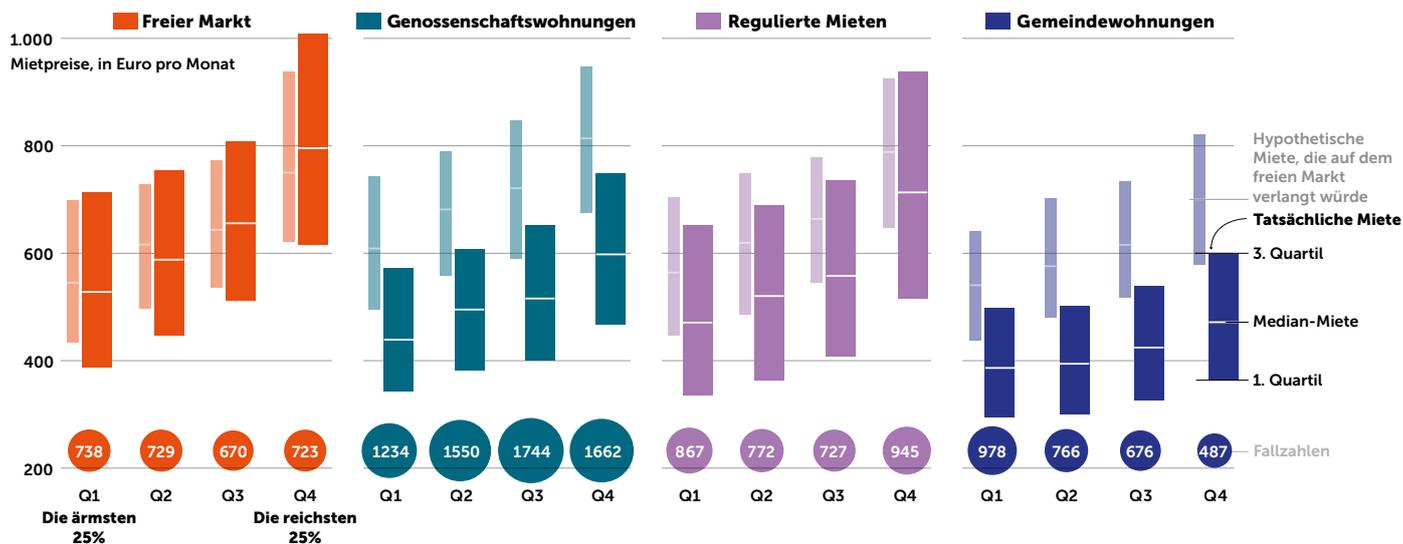
⁹ Der Vollständigkeit halber zeigen wir aber im Working Paper, dass die Preisabschläge für Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen dennoch beträchtlich wären, selbst wenn man die günstigen regulierten Mieten nicht aus der Vergleichsgröße „freier Markt“ herausrechnen würde. Die Ergebnisse bleiben auch robust, wenn wir die vor 1982 geschlossenen Mietverträge nicht mitberücksichtigen.

Abb. 2: Tatsächliche und hypothetische Mieten

Große Mietvorteile im geförderten Wohnbau

– tatsächliche Monatsmieten (inkl. Betriebskosten) im regulierten Segment in Österreich nach Rechtsverhältnis im Vergleich zu den hypothetischen Mieten auf dem freien Markt, in Euro, sortiert nach Höhe des verfügbaren Haushaltseinkommens (gewichtet nach Anzahl der Haushaltsmitglieder)

Lesebeispiel: Bei den einkommensstärksten Haushalten (Q4) liegt die Medianmiete im Gemeindebau bei 470 Euro. Auf dem freien Markt würden sie für ihre Wohnung fast 700 Euro zahlen müssen. Sie sparen damit deutlich über 200 Euro pro Monat. Die einkommensschwächsten Haushalte (Q1) zahlen im Gemeindebau eine Medianmiete von rund 384 Euro; auf dem freien Markt würde eine hypothetische Miete von 539 Euro verlangt werden.



Quelle: Eigene Berechnungen, EU-SILC.

Anmerkung: Hypothetische Monatsmieten sind die Mieten, die für Wohnungen im geförderten/regulierten Segment verlangt würden, wenn sie am freien Markt angeboten würden. Sie ergeben sich aus unserem Schätzmodell. Es werden insgesamt über 15.000 Datensätze zu Mietpreisen in Österreich nach Rechtsverhältnis und Einkommen der Mieter zusammengefasst. 75 % aller Werte liegen zwischen den gezeigten Ober- und Untergrenzen der Balken (3. und 1. Quartil).



Zwei Erkenntnisse:

Eine triviale und eine problematische

Räumen wir erst das triviale Ergebnis aus dem Weg: Die Mieten im geförderten Wohnbau sind – wer hätte das gedacht – niedriger als am freien Markt. Die Abschläge liegen bei Gemeindewohnungen und in den Genossenschaften bei rund 30 Prozent. Bei den regulierten Mieten sind sie – nicht zuletzt aufgrund von Lagezuschlägen – niedriger; dort zahlt man um rund 13 Prozent weniger.¹⁰

So weit, so gut? Könnte man meinen. Wenn in den Wohnungen auch tatsächlich diejenigen wohnen würden, die einer Förderung bedürfen. Denn schließlich ist das alles nicht gratis. Die günstigen Kredite werden staatlich subventioniert; der Wohnbauförderungsbetrag wird jeden Monat aus der Arbeitsleistung der unselbstständig Beschäftigten finanziert; die Gemeindewohnungen, die sich im Eigentum von uns allen befinden, werden ganz bewusst nicht rentabel bewirtschaftet; Genossenschaften zahlen keine Körperschaft-

steuer und so weiter. Gefördertes Wohnen ist für die begünstigten Mieter nur deshalb günstiger, weil die wahren Kosten verschoben werden. Im Gegenzug könnte man sich als Steuerzahler erwarten, dass die beabsichtigten sozialpolitischen Ziele möglichst effizient erreicht werden.

Und das bringt uns zur problematischen Erkenntnis: Abbildung 2 zeigt, dass auch die Besserverdienerhaushalte in der oberen Hälfte der Einkommensverteilung kräftige Förderungen erhalten. Auch ihre Wohnungen wären am freien Markt erheblich teurer. Dieser Effekt ist auch in den **Gemeinde-** (blau) und **Genossenschaftswohnungen** (grün) sichtbar; gerade dort, wo Einkommensgrenzen und Bedarfsprüfungen eigentlich auf Haushalte mit wenig Geld abzielen sollten. Peter Pilz lässt schön grüßen. Bei den **regulierten Mieten** (violett) sieht man den Effekt zu einem gewissen Grad ebenfalls; dort ist er aber nicht so überraschend, da es eben gar keine sozialen Kriterien gibt. Im Durchschnitt zahlen Mieter in Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen pro Monat rund 180 Euro weniger, als sie für dieselbe Wohnung am freien Markt hinblättern müssten.

¹⁰ Für detaillierte Ergebnistabellen sei hier wieder auf das Working Paper verwiesen.

Im **freien Markt** (rot) würden wir innerhalb der Einkommensgruppen übrigens nur dann nennenswerte Unterschiede zwischen den Boxen sehen können, wenn unser ökonometrisches Schätzmodell nicht gut wäre. Anders als das soziale Wohnungswesen in Österreich sind wir aber ziemlich treffsicher.

Gesparte Miete als virtuelles Einkommen

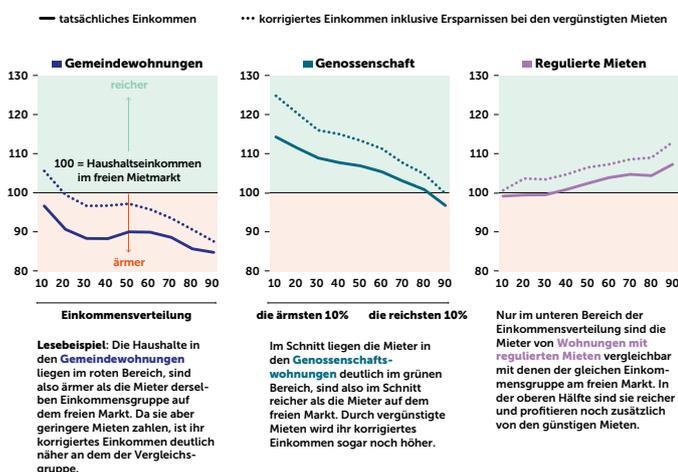
Wenn der Staat also auch den Haushalten in der oberen Hälfte der Einkommensverteilung bei der Miete unter die Arme greift, dann haben sie am Ende des Monats eben „Geld für Spaß“ übrig. Man kann den Betrag, den sie sich für die Monatsmiete ersparen, als eine Art von Transferleistung interpretieren, die man ihrem Haushaltseinkommen hinzufügen müsste. Sie bekommen schließlich einen Teil ihrer Wohnung umsonst. Sie erhalten ihre Arbeitseinkommen plus das, was ihnen der Staat (oder der Vermieter) quasi als Sachleistung dazu gibt. Völlig aus der Luft gegriffen, finden Sie? Keineswegs. Wer vom Arbeitgeber eine Dienstwohnung zur Verfügung gestellt bekommt, zahlt auf diesen geldwerten Vorteil ja schließlich auch Einkommensteuer. Also liegt es nahe, die teilweise geschenkte Miete auch in diesem Kontext als Einkommen zu begreifen.

Die so „korrigierten“ Einkommen finden sich in Abbildung 3. Zusätzlich zu den Verteilungen der tatsächlichen Haushaltseinkommen zeigen die gepunkteten Linien die virtuellen Einkommen, wenn jeweils die gesparte Miete hinzugefügt wird.

Abb. 3: Einkommenseffekte

Einkommensverteilung der Haushalte in geförderten und ungeforderten Mietwohnungen

– Verfügbare Haushaltseinkommen (gewichtet nach Anzahl der Haushaltsmitglieder) mit und ohne vergünstigte Mieten (Index, 100 = Haushalte am freien Markt)



Quelle: Eigene Berechnungen, EU-SILC.



Wir sehen eine Reihe von spannenden Effekten. Die Haushalte in den **Gemeindefwohnungen** (blau) sind über die gesamte Verteilung hinweg zunächst ärmer als die Haushalte im freien Markt, durch die günstige Miete rücken sie aber deutlich näher an diese heran. Vor allem im unteren Bereich der Verteilung; ganz unten liegt ihr virtueller Einkommenseffekt bei fast 10 Prozent. Nur im oberen Abschnitt bleiben sie ärmer, dort liegt der relative Einkommenseffekt bei unter fünf Prozent. Diese Lanze muss man für den Gemeindebau also schon brechen: Er ist das einzige der regulierten Segmente, in dem eine Fokussierung auf Haushalte mit wenig Einkommen wenigstens in Ansätzen zu erkennen ist.

Die Bewohner von **Genossenschaftswohnungen** (grün) sind dagegen interessanterweise vielfach reicher. Am Österreichischen Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) kam man zu ähnlichen Schlüssen¹¹ und machte dafür den Finanzierungsbeitrag¹² verantwortlich, den viele Genossenschaften verlangen und der Haushalte ohne das entsprechende Kleingeld von vornherein ausschließt. Ergänzt um den Einkommensvorteil aus der vergünstigten Miete liegen die Bewohner der Genossenschaften über weite Strecken deutlich vor allen anderen Haushalten. Auch sie haben am unteren Ende virtuelle Einkommenseffekte im hohen einstelligen Prozentbereich; am oberen Ende sind es noch drei Prozent. Nur ganz oben werden die Genossenschaften von den Haushalten überholt, die regulierte Mieten (violett) zahlen.

Die Haushalte im **freien Markt** – jeweils dargestellt durch die graue Linie bei 100 – unterscheiden sich also nicht grundsätzlich von jenen in den geförderten oder regulierten Mietarten. Wenn überhaupt, dann gehören sie vor allem am unteren Ende der Verteilung sogar zu den ärmsten Haushalten. Das kann zum Beispiel Zugereiste betreffen, die noch auf der Warteliste für eine geförderte Wohnung stehen oder noch nicht lange genug in einer Gemeinde wohnen, um überhaupt einen Antrag stellen zu dürfen.¹³ Das geförderte Wohnungswesen gleicht also einer Lotterie. Und weil das so ist, ist seine Verteilungswirkung sehr begrenzt. Rechnet man die virtuellen Transfereinkommen hinzu, dann sinkt

¹¹ Klien (2019).

¹² Mieter in Genossenschaftswohnungen leisten damit einen Beitrag zu den Bau- und Grundstückskosten. Je höher der Finanzierungsbeitrag, desto geringer ist oft die Miete.

¹³ Wer zum Beispiel einen Antrag für eine Wiener Gemeindefwohnung stellen will, muss mindestens 17 Jahre alt sein, seit zwei Jahren durchgehend an einer Wiener Adresse gemeldet sein, einen entsprechenden Aufenthaltstitel haben und darf netto nicht mehr als 4.114,29 Euro pro Monat (14 x) verdienen.

der Gini-Koeffizient der verfügbaren (äquivalisierten) Haushaltseinkommen in unserem Datensatz von 27,4 auf 26,4. Das ist zwar besser als nichts. Dieser kleine Effekt wird aber teuer erkauft: Erstens, weil hier Steuergeld eingesetzt wird. Zweitens, weil auch Besserverdiener in den Genuss der günstigen Wohnungen kommen und daher, drittens, viele tatsächlich bedürftige Haushalte nach wie vor nicht leistbar wohnen können. Selbst wenn man argumentiert, dass zum Beispiel die Wohnbauförderung für den Steuerzahler nicht zu teuer ist (im Jahr 2023 immerhin 1,4 Milliarden Euro plus die Rückzahlungen von bestehenden Darlehen in ähnlicher Höhe), kommt man um die unsichtbaren Kosten, die aus der ineffizienten Verteilung des knappen Wohnraums resultieren, nicht herum.

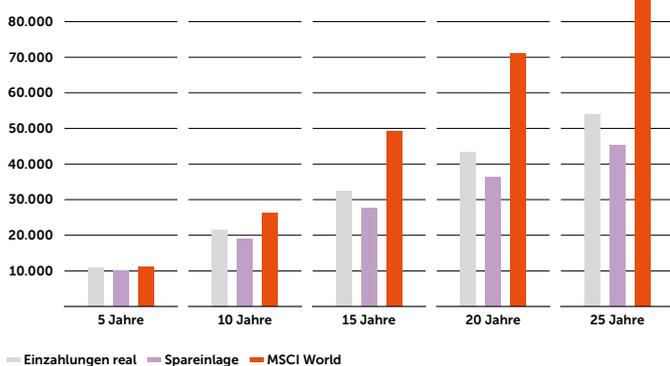
Wie man aus öffentlichem Vermögen privates Vermögen macht

Einmal müssen wir Peter Pilz noch bemühen. Mit dem Gesparten können die Haushalte zwei Dinge tun: Sie können den Spielraum nutzen, um größere Wohnungen zu mieten, oder sie können das Geld für andere Dinge ausgeben. In der Literatur findet man oft eine Mischung aus beidem.¹⁴ Doch Sparfüchse können die Ersparnis auch gewinnbringend anlegen und damit für das Alter vorsorgen.

Abb. 4: Anlageergebnisse

Aus Staat wird privat

– Entwicklung des realen Investitionswertes nach Anzahl der Anlagejahre im Vergleich mit den geleisteten Einzahlungen, in Euro



Quelle: Agenda Austria, www.msci-world.de, OECD, Statistik Austria, OeNB.
Anmerkung: Jährliche Investition von inflationsbereinigten 2.160 Euro (180 Euro monatlich in Preisen von 2024) in den MSCI World Index. Spareinlagen berechnet mit den Einlagezinssätzen privater Haushalte mit vereinbarten Laufzeiten bis zu einem Jahr.



Hätte jemand vor zehn Jahren angefangen, jeden Monat die gesparten 180 Euro (in heutigen Preisen) aufs Sparbuch zu legen, dann hätte er zwar real

¹⁴ Vgl. z. B. Le Blanc und Laferrère (2001).

einen Teil seines Vermögenszuwachses schon wieder an die Inflation verloren (vgl. Abbildung 4); trotzdem hat er fast 20.000 Euro zur Verfügung. Hätte er das Geld dem Aktienmarkt anvertraut, dann wären es heute über 26.000 Euro. Wer das Spiel seit 25 Jahren spielt, hat heute fast 90.000 Euro. Genug Geld für eine ganze Menge Spaß.

Handlungsempfehlungen

Wer hat der Stadt Wien je empfohlen, ihren Wohnungsbestand an eine amerikanische Heuschrecke zu verkaufen? Niemand. Absolut niemand. Auch wir von der Agenda Austria nicht. Dass Wien über einen Bestand von 220.000 Wohnungen verfügt, die man Haushalten mit wenig Geld sofort zur Verfügung stellen könnte, ist ein Vorteil, den nur wenige Städte haben. Gut so.

Doch die Gemeindebauten sind nicht die Antwort auf die Fragen der Gegenwart. Die meisten wurden unter völlig anderen Rahmenbedingungen errichtet. Damals war der österreichische Sozialstaat noch nicht sehr ausgeprägt; die Abgabenquote lag bis Anfang der 1960er-Jahre kaum über 30 Prozent. Zudem reichte der Wohnungsbestand um die Jahrhundertwende und dann wieder in der Nachkriegszeit nicht annähernd aus. Es war nur logisch, voll auf Objektförderung zu setzen.

Doch heute hat sich der Staat mit Aufgaben nur so vollgesogen – die Abgabenquote ist auf deutlich über 40 Prozent emporgeschnellt. Die öffentliche Hand ist überfordert, einen der umfassendsten Sozialstaaten der Welt zu betreiben und gleichzeitig den gigantischen Wohnungsbestand zu erhalten, thermisch zu sanieren und auch noch zu erweitern. Die drei letzten Punkte fallen regelmäßig anderen Prioritäten zum Opfer. Gebaut wurden in Wien in der jüngeren Vergangenheit nur ein paar Hundert neue Gemeindewohnungen, außerhalb Wiens ist der kommunale Wohnungsbau praktisch gar nicht mehr existent. Nur geredet wird viel darüber. Für die SPÖ ist das Reden über die goldenen Zeiten des Wiener Gemeindebaus der Wahlkampf-schlager schlechthin. Im neuen Wiener Stadtmuseum wurden ihm gleich mehrere Räume gewidmet.

Statt den populistischen Mörtel anzurühren, werden wir stärker auf den Markt setzen müssen. Und mit ein paar präzisen und gründlichen Handgriffen ließe sich hier durchaus einiges bewegen:

Neubau erleichtern

Die demografische Veränderung, die Binnenmigration und die sich verändernden Präferenzen erfordern den Neubau von Wohnraum; selbst dann, wenn andernorts Wohnungen leer stehen. Vor allem in den Ballungsräumen muss dafür Platz geschaffen werden. Während es am Land noch massive Baulandreserven gibt, wird es in den Städten langsam eng. Die Gemeinden sollten sich daher vor allem auf Nachverdichtung konzentrieren. Die Baulandwidmungen sollten dabei attraktiv genug sein, um die private Bautätigkeit anzuregen. Das war in der Vergangenheit häufig ein Problem – bei den Widmungen war oft der Wunsch Vater des Gedankens.

Neubau muss vor allem auch schneller gehen.

Derzeit gibt es zum Beispiel in Wien eine Reihe von willkürlichen Regeln, die die Rendite privater Bauträger schmälern (z. B. die Stellplatzverpflichtung). Teilweise scheint das sogar Absicht zu sein: Mit der Einführung der Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ zwingt man Investoren in wenig lukrative Modelle. Eine Evaluierung dieser Maßnahme gibt es bis zum heutigen Tag nicht. Andere Städte binden sich ganz bewusst die Hände bei der Baulandwidmung, indem zum Beispiel das historische Stadtbild eine höhere Priorität genießt als leistbarer Wohnraum oder indem man – wie in Salzburg – Grünland in der Stadt schützt und dabei Zuzüge an den Stadtrand umlenkt; mit allen ökologischen Konsequenzen, die das mit sich bringt.

Neubau muss vor allem auch schneller gehen. Das geht durch eine Entschlackung und Beschleunigung der bürokratischen Prozesse und betrifft den Bausektor insgesamt. Für den Bau einer einfachen Lagerhalle ist man in Wien derzeit satte 222 Tage lang mit Papierkram beschäftigt; in Dänemark oder Finnland dauert es kaum mehr als 60 Tage. Auch Wohngebäude brauchen mancherorts viel zu lange. Bei der Hälfte der im Jahr 2022 in Wien fertiggestellten Wohngebäude lag die Baubewilligung fast vier Jahre und länger zurück.

Die Baubewilligungen in Österreich sind aufgrund der gestiegenen Baukosten, der hohen Zinsen und der strengeren Kreditvergaberegeln in den letzten Jahren besorgniserregend zurückgegangen. Die bewilligte Nutzfläche in neuen Wohngebäuden lag im Jahr 2023 etwa bei der Hälfte dessen, was in den Vorjahren genehmigt wurde. Es wird in den nächsten Jahren ein ziemliches Loch entstehen. Hier heißt es schnell gegensteuern,

beispielsweise durch verbesserte Abschreibungsregeln. In Deutschland wurde im Zuge des Wachstumschancengesetzes eine degressive Absetzung für Abnutzung (AfA) für Wohnbauprojekte auf den Weg gebracht. Dadurch rechnen sich Investitionen sehr viel schneller. Dass nun auch in Österreich drei Jahre lang der dreifache Abschreibungssatz verwendet werden kann, ist einer der wenigen Lichtblicke im aktuellen Wohnpaket.

Soziale Treffsicherheit erhöhen

Derzeit hebt der Staat von jedem Arbeitnehmer einen Teil seines Gehalts (ein Prozent der Beitragsgrundlage zur Sozialversicherung) ein, um damit Wohnraum zu schaffen. Das Geld fließt an die Bundesländer, die mangels Zweckbindung damit aber alles Mögliche machen.

In einem ersten Schritt müsste der Wohnbauförderungsbeitrag in dieser Form komplett gestrichen und damit der Faktor Arbeit entlastet werden. Es ist kaum zu begründen, warum ausgerechnet der Wohnungsbau explizit über eine Belastung des Faktors Arbeit finanziert werden muss. In einem zweiten Schritt sollten die Länder finanzielle Mittel aus dem Budget erhalten, um Wohnen für die Bevölkerung zu erleichtern. Dieses Geld muss jedoch wieder einer strengen Zweckwidmung unterliegen.

Es ist kaum zu begründen, warum ausgerechnet der Wohnungsbau explizit über eine Belastung des Faktors Arbeit finanziert werden muss.

In einem dritten Schritt muss auch die Förderung an sich neu gedacht werden. Derzeit fördern wir größtenteils den Bau von Wohnraum, sei es für den Eigenbedarf oder auch zur Vermietung. Während der Aufbau von Eigentum vor allem durch Entlastung der Haushaltseinkommen und den Verzicht auf unsinnige Nebenkosten statt durch Subventionen gefördert werden sollte, müsste die Objektförderung von Mietwohnungen in eine Subjektförderung, also die Unterstützung von Mietern und nicht von Wohnungen, übergehen. Diese Art der Förderung ist deutlich treffsicherer und damit auch effizienter. Darüber hinaus setzt sie Anreize, privat neuen Wohnraum zu schaffen, und kann erheblich schneller auf sich verändernde Umstände reagieren. Wichtig ist dabei, dass nicht alle Haushalte Österreichs als bedürftig und förderwürdig deklariert werden; das würde die Mieten in die Höhe treiben und das Geld von den Steuerzahlern zu den Vermietern umverteilen.

Es sollte nachvollziehbare Einkommensgrenzen (mit Einschleifregelungen) geben, mit denen Haushalten in Geldnot geholfen werden kann. Die Bedarfsprüfung muss regelmäßig wiederholt werden.

Mietrecht neu aufsetzen

Über die Jahrzehnte hinweg wurde in Österreich eine Regulierung nach der anderen beschlossen. Mittlerweile fällt es selbst Experten schwer, den Überblick zu behalten. Und sozial treffsicher ist das alles auch nicht mehr. Wie gezeigt, profitieren Bestandsmieter von der Regulierung, wenn sie das Glück haben, im geschützten Bereich des Wohnungsmarkts zu leben. Allerdings gehen diese Vorteile auf Kosten der Steuerzahler, der privaten Vermieter und auch auf Kosten jener, die das Glück und das Privileg nicht haben. Statt die Regulierungsspirale innerhalb unterschiedlicher Regeln für Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen, Richtwert- und Kategoriemieten immer weiterzudrehen, wäre es an der Zeit, aus dem System auszubrechen und ein Vergleichsmietensystem zu etablieren. Ein solches System hat typischerweise folgende Eckpunkte:

- Pro Wohnbezirk werden die üblichen Marktmieten je nach Wohnungsmerkmalen (Ausstattung, Größe etc.) mittels umfassender objektiver Datenbanken definiert.
- Wenn die jeweilige Miete unter der Vergleichsmiete liegt, kann sie allmählich an das Marktniveau angenähert werden.
- Bei einer solchen Mieterhöhung kann der Mieter innerhalb einer vorher festgelegten Frist kündigen.

So würden die Bestandsmieten über einen langen Zeitraum hinweg an die Marktmieten angeglichen. Das bedeutet nicht, dass die heute günstigen regulierten Mieten sofort auf das Niveau der freien Mieten steigen würden, sondern dass sich beide Segmente langsam aufeinander zubewegen und ein für alle faires Mietniveau zwischen beiden Welten entstünde. Es wäre also eher ein Generationenprojekt. Eintrittsrechte in Altverträge müssten aber abgeschafft werden.

Eine solche Reform hätte eine Reihe von Vorteilen: Da der Eigentumsschutz aufgewertet würde, stiege das Angebot an Wohnraum langfristig. Das gilt sowohl für den Neubau wie auch für die Nutzbarmachung von vermeintlichem Leerstand; denn auch dieser ließe sich durch bessere Marktmechanismen deutlich leichter bekämpfen als durch etwaige Abgaben. Mehr Wohnraum wirkt preisdämpfend.

Darüber hinaus existiert aber auch ein Mieterschutz: Die Miete kann stets nur bis zum ortsüblichen Vergleichsmietenwert angehoben werden und dies auch nur in bestimmten Zeitabständen. Zudem kann eine Kappungsgrenze eingezogen werden, um die Bewohner in Zeiten stark steigender Mieten zu schützen.¹⁵ Darüber hinaus können auch neue Mietverträge an die ortsübliche Vergleichsmiete gekoppelt werden. Der Bestand würde besser genutzt werden, denn durch die moderate Anpassung bestehender Verträge bestünde ein Anreiz, sich an Marktgegebenheiten anzupassen. Haben wir gegenwärtig starke Lock-in-Effekte, würde ein Vergleichsmietensystem zu einer deutlich besseren Nutzung des bestehenden Wohnraums führen, die Fehlbelegung würde sinken und damit mehr Wohnraum nutzbar werden.

Schauen, was andere Länder machen

Österreich macht nicht alles falsch; das zeigt die im Europavergleich moderate Wohnkostenbelastung der Haushalte. Doch der sagenhaft hohe Mieteranteil von fast 49 Prozent – in Europa liegen eigentlich nur Deutschland und die Schweiz noch darüber – und die Tatsache, dass die allermeisten Mieter in Österreich staatliche Unterstützung erhalten, ist schon sehr speziell. Was in der Vergangenheit eine gute Idee war, kann für die Zukunft hinderlich sein.

Die Tatsache, dass die allermeisten Mieter in Österreich staatliche Unterstützung erhalten, ist schon sehr speziell.

Viele Länder haben auch gute Ideen. In Großbritannien konnten Mieter von Sozialwohnungen ihre Wohnungen erwerben. Das könnte auch für die österreichischen Gemeindewohnungen eine Idee sein. Auf diese Weise würde der Bestand an Gemeindewohnungen zwar schrumpfen; die Kommunen wären aber wieder in die Lage versetzt, die Sanierung der Wohnung für die wirklich Bedürftigen voranzutreiben und gegebenenfalls auch wieder verstärkt neu zu bauen. Gleichzeitig würde es die Eigentümerquote erhöhen.

¹⁵ In Deutschland darf die Miete innerhalb von drei Jahren um maximal 20 Prozent steigen. In Ballungsräumen liegt die Kappungsgrenze bei 15 Prozent entsprechend niedriger.

In der Schweiz sind die sogenannten Generationenkredite weit verbreitet: Die erste Generation zahlt die Zinsen; erst die nächsten Generationen kümmern sich stärker um die Tilgung. Auf diese Weise werden die Lasten über bis zu 100 Jahre gestreckt und machen den Immobilienerwerb auch bei hohen Preisen realistisch.

Die Niederländer haben sich wiederum gefragt, wie man mit der natürlichen Begrenzung der Flächen in den Städten umgehen kann. Dort fokussiert ein Programm darauf, brache Gebäudeflächen, aus ungenutzten Büroräumen, Markthallen oder auch Kirchen wieder nutzbar zu machen. Auch in Österreich gäbe es in den Städten Möglichkeiten, ungenutzte Flächen durch Umwidmung und bauliche Anpassungen vergleichsweise kostengünstig in Wohnraum umzuwandeln. Nach Corona hat zum Beispiel die Nachfrage nach Büroflächen weltweit nachgelassen. Hier gäbe es Potenziale.

Literatur

- Arlia, D., Dolls, M., Fuest, C., Gstrein, D., Krolage, C., Neumeier, F. (2022).** Entwicklungen am Berliner Immobilienmarkt ein Jahr nach dem Mietendeckel. In: ifo Schnelldienst, 75 (4), 50–55.
- Diamond, R., McQuade, T., Qian, F. (2017).** The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco. NBER Working Paper, 24181.
- Early, D. W. (2000).** Rent control, rental housing supply, and the distribution of tenant benefits. In: Journal of Urban Economics, 48 (2), 185–204.
- EU-SILC, Statistik Austria.** Gemeinschaftsstatistiken zu Einkommen und Lebensbedingungen der Jahre 2015-2021.
- Fessler, P., Rehm, M., Tockner, L. (2016).** The impact of housing non-cash income on the household income distribution in Austria. In: Urban Studies, 53 (13), 2.849–2.866.
- Glaeser, E. L., Luttmer, E. F. P. (2003).** The Misallocation of Housing Under Rent Control. In: American Economic Review 93 (4), 1.027–1.046.
- Gyourko, J., Linneman, P. (1989).** Equity and efficiency aspects of rent control: An empirical study of New York City. In: Journal of Urban Economics, 26 (1), 54–74.
- Klien, M. (2019).** Verteilungswirkungen der Wohnbauförderung. In: WIFO-Monatsberichte, 2019, 92 (5), 397–401.
- Klien, M., Huber, P., Reschenhofer, P., Gutheil-Knopp-Kirchwald, G., Kössl, G. (2023).** The Price-Dampening Effect of Non-profit Housing. WIFO Research Briefs, 6.
- Le Blanc, D., Laferrère, A. (2001).** The effect of public social housing on households' consumption in France. In: Journal of Housing Economics, 10 (4), 429–455.
- Olsen, E. O. (2003).** Housing programs for low-income households. In: Moffit, R. A. (Hrsg.), Means-tested transfer programs in the United States. University of Chicago Press, S. 365–442.
- Olsen, E. O., Barton, D. M. (1983).** The benefits and costs of public housing in New York City. In: Journal of Public Economics, 20 (3), 299–332.
- Schwarzbauer, W., Thomas, T., Koch, P. (2019).** Bezahlbaren Wohnraum erreichen – Ökonomische Überlegungen zur Wirksamkeit wohnungspolitischer Maßnahmen. EcoAustria Policy Note, 30.
- Van Ommeren, J. N., Van der Vlist, A. J. (2016).** Households' willingness to pay for public housing. In: Journal of Urban Economics, 92, 91–105.
- Verbist, G., Förster, M., Vaalavuo, M. (2012).** The impact of publicly provided services on the distribution of resources: Review of new results and methods. OECD Social, Employment and Migration Working Papers, 130.

**Eine wissenschaftliche Publikation
der Agenda Austria**

Herausgeber

Dr. Franz Schellhorn

Autoren

Dr. Jan Kluge

Dr. Dénes Kucsera

Mag. Hanno Lorenz

Begutachtung

PD Dr. Gerhard Reitschuler

Lektorat

MMag.a Judith Kreiner

Infografiken

Ksenia Pogorelova, MA

Foto: Rosso Robot / CC BY 4.0 /
Originalbild bearbeitet

Agenda Austria

Türkenstraße 25/1/10

1090 Wien

Österreich

T +43 1 361 99 61-0

office@agenda-austria.at