arenaidé

Wienmodellen

Inspiration till en ny social bostadspolitik

LISA PELLING

Wienmodellen
Inspiration till en ny social bostadspolitik
© Arena Idé 2019
Rapporten kan laddas ner från www.arenaide.se/rapporter
Omslagsbild: Erzherzog-Karl-Straße 250 i Wiens 22:a distrikt.
Fotograf: Michaela Koller.

Lisa Pelling
Statsvetare och utredningschef på tankesmedjan Arena Idé.
Hon har har bott i Wien i mer än tio år.

Innehåll

Inledning 6

Att bo i Wien 8
- Världens högsta livskvalitet 8
- Europas högsta andel hyreslägenheter 8
- Låga boendekostnader 11
- En stad präglad av kommunala hyreshus 12
- En av Europas minst segregerade huvudstäder 13

Wienmodellens olika delar 14
- Kommunala hyreslägenheter 14
- Kooperativa hyreslägenheter byggda av allmännyttiga byggföreningar 15
- En politik för de många 16
- Subventionerade lägenheter fördelas både av kommunen och av byggföretagen 17
- Målet: ingen ska betala mer än en tredjedel av sin inkomst i hyra 18
- Strategisk markpolitik 19
- Innovationsfrämjande byggstruktur på fyra pelare 19
- ”Försiktig stadsförnyelse” i stället för renovräkningar 21
- Tuff hyreslagstiftning pressar hyrorna även i privatägda fastigheter 21
- Kommunen på hyresgästernas sida 22
- Ett nytt koncept: ”SMARTa lägenheter” 23
- Aktiv politik mot trångboddhet 25
- Högt bostadsbyggande 25

Finansiering av Wienmodellen 29
- Statliga subventioner till bostadsbyggande 29
- Kommunala hyreslägenheter finansieras helt av kommunen 30
- Övriga subventionerade lägenheter finansieras också genom att hyresgästerna betalar en byggkostnadsavgift utöver hyran 31
- Kommunen erbjuder fördelaktiga, inkomstprövade lån för att täcka egeninsatsen 33

Wienmodellens utmaningar 34
- En snabbt växande befolkning 34
- Ökande ojämlikhet 34

Wienmodellens utmanare 35
- Den nuvarande högerregeringen vill göra det lättare att äga sin bostad 35
- … och omvandla hyresrätter till bostadsrätter, bl. a. genom att underlätta ”hyrköp” 35
- Ändra byggreglerna 35
- Införa inkomstbeprövade hyror 35
- En ny hyreslag ska göra upp med ”hyresadeln” och införa marknadsmässiga hyror 36

Inspiration för Sverige 38
- En politisk vilja att föra en social bostadspolitik 38
- Strategisk användning av icke-vinstmaximerande bolag 39
- Fokus på att bygga hyresrätter 39
- Blandformer mellan hyra och bostadsrätt 39
- En stark ställning för hyresgästerna 40

Källor 42

Inledning

På senare tid har Wiens bostadspolitik fått mycket uppmärksamhet. Ett exempel är en artikel i Dagens ETC som fick stor spridning i början av 2018. Artikeln har rubriken ”Här får alla billig hyresrätt”. I artikeln intervjuas Elina Wlaka som precis flyttat in i en nybyggd lägenhet på 90 kvadratmeter i centrala Wien – med en hyra på knappt 7 000 kronor i månaden. (ETC 2018-01-05).

I mars 2018 gjorde Dagens Nyheter ett liknande reportage från den österrikiska huvudstaden. I en artikel med rubriken ”Så har Wien löst bostadskrisen – nästan alla får en billig hyresrätt” berättar Jassi Halilovic att hon och hennes familj bara behövde stå i bostadskö i ett halvår innan de kunde flytta in i en nybyggd trerummare på 77 kvadratmeter med en månadshyra på motsvarande 6 500 kronor. (DN 2018-04-09). ”Det var en ganska lång väntan tycker jag. När det gäller min förra lägenhet, en enrummare, tog det några veckor från det att jag ställde mig i kön till att kontraktet var undertecknat”, säger Jassi Halilovic i DN:s reportage. Den 22 december 2018 publicerade Svenska Dagbladet ett reportage från Wien under rubriken “En tvåa för 4 400 kr – här är paradiset för hyresgäster“.

Kontrasten är skarp mot de dramatiska rubriker som handlar om bostadssituationen för invånarna i Sveriges huvudstad. Den 31 december 2018 stod över 630 000 personer i bostadskön i Stockholm. Bara under 2018 ökade kön med 39 000 personer. (Bostadsförmedlingen 2019-01-29). Det byggs bostäder för fullt i Stockholm: fram till 2020 kommer det att byggas sammanlagt 40 000 bostäder. Men det har alltså tillkommit lika många personer i kön under ett år, som det ska byggas bostäder på fyra år. (Dagens Arena 2018-04-18).

Och i Stockholm är hyrorna skyhöga i jämförelse med Wien. I Wien kan hyran för en nybyggd trea alltså ligga på under 7 000 kronor i månaden. I Stockholms län var snitthyran för en nyproducerad tvåa 8 928 kronor 2016. (DN 2018-04-04).

I Wien är det möjligt att få en subventionerad, nybyggd lägenhet efter bara sex månader i bostadskö. I Stockholm har hälften av befolkningen överhuvudtaget inte råd att hyra en nyproducerad tvåa. Bara sex av tio har råd med en nybyggd etta. (DN 2018-04-04). Och väntetiderna är årslånga: Den genomsnittliga kötiden för lägenheter som fördelades via Stockholms bostadsförmedling år 2018 var drygt 11,6 år. (Stockholms bostadsförmedling 2018).

Wienmodellen inspirerar, och det är inte första gången. Ända sedan 1920-talet har svenska politiker besökt och inspirerats av Wiens bostadspolitik. Björn Elmbrant har beskrivit hur en storögd delegation med 347 socialdemokratiska ungdomar från Sverige reste på gruppresa till Wien år 1929. ”Vad de fick se i den österrikiska huvudstaden var något närmast osannolikt med svenska mått” skriver Elmbrant. (Dagens Arena 2018-04-11).

Nu är det dags att inspireras av Wien, igen.

Wienmodellen består av många olika delar. En del kan utgöra konkret inspiration för en ny, svensk bostadspolitik. Den här rapporten beskriver Wienmodellen i detalj. Rapporten innehåller snitthyror, tomtpriser och finansieringsmodeller. Allt för att svenska bostadspolitiker, byggherrar

och engagerade hyresgäster ska kunna tänka: så skulle vi också kunna göra.

Rapporten är också ett försök att beskriva Wienmodellens grundläggande idé. Den kan sammanfattas i två principer: bredd och långsiktighet.

Wienmodellen är en modell för de många, inte enbart för de få. Även låginkomsttagare har råd att flytta in i en nybyggd lägenhet, och de allra flesta har rätt att bo i en subventionerad lägenhet. 80 procent av Wiens befolkning tjänar under inkomsttaket för en subventionerad lägenhet. När du väl har fått ett hyreskontrakt får du bo kvar resten av livet om du vill, oavsett om din inkomst ökar. Wienmodellen är inte ”social housing”, utan social bostadspolitik för de många.

Wienmodellen bygger på långsiktighet. Långsiktigheten tar sig uttryck i ett mycket starkt skydd för hyresgästen. Långsiktigheten handlar också om att bostadsbyggandet ses som något som ska ge långsiktig nytta, inte generera kortsiktiga vinster. Wienmodellen innebär att staden för en mycket strategisk markpolitik. Staden har slagit fast att bostadsbyggandet ska bygga på fyra pelare och vara 1) socialt hållbart, 2) estetiskt, 3) kostnadseffektivt samt 4) miljövänligt och klimatsmart. Alla nya projekt prövas enligt dessa fyra pelare, och byggföretagen konkurrerar inte genom att trissa upp priserna på byggbar mark, utan med kvalitet.

Den här rapporten argumenterar för att Wiens bostadspolitik är avgörande för att Wien år efter år rankas som storstaden med högst livskvalitet i hela världen.

Wienmodellen är en unik kombination av låga hyror och hög tillgång på lägenheter. Är modellen kostnadseffektiv? Är den hållbar? Skulle den kunna vara en inspiration för Stockholm, kanske för hela Sverige? Bedöm själv.

Att bo i Wien

Världens högsta livskvalitet

År 2018 rankades Wien, en stad med knappt 1,9 miljoner invånare, som den bästa staden i världen att leva i av den globala konsultfirman Mercer. (Mercer 2018). För nionde året i rad. Wien tillhör också de tio städer som förbättrat sig mest under de 20 år som Mercer har mätt städers livskvalitet.[1]

Mercer använder 39 kriterier för att ranka städers livskvalitet. Att Wien tog första platsen har såklart många orsaker: 50 procent av stadens yta består av grönområden, Wien är en kulturstad av världsmått, kollektivtrafiken är effektiv och billig.

Men en viktigt anledning är att Wien är en stad dit det är ovanligt lätt att flytta. Hyrorna är låga, och utbudet är stort inte bara på sekelskiftes-lägenheter och villor i jugendstil utan också på nybyggda lägenheter till hyror som ligger väsentligt lägre än i andra europeiska huvudstäder. Det gör Wien till en attraktiv stad för internationella organisationer, här finns bland annat Organisationen för säkerhet och samarbete i Europa (OSSE), atomenergiorganet IAEA, de oljeproducerande staternas organisation OPEC och flera FN-organ, liksom ett stort antal multinationella företag.

Framförallt är Wien en attraktiv stad för de människor som bor där.

Europas högsta andel hyreslägenheter

I Wien finns det totalt ca 890 000 bostäder. Av dem är 220 000 kommunala hyreslägenheter, och ytterligare 200 000 lägenheter finns i hus som byggts med subventioner från staden och som hyrs ut billigt. 60 procent av Wiens invånare bor i subventionerade hyreslägenheter.

Totalt bor nästan 80 % av Wiens hushåll i en hyrd bostad (Statistik Austria 2017), vilket gör att Wien har en av de högsta andelarna hyrda bostäder i hela världen. I Österrike som helhet bor 56,4 procent av hus-hållen i egenägda bostäder, vilket kan jämföras med EU-snittet som ligger på mer än 70 % ägda bostäder.

Bara en tredjedel av alla invånare i Sverige hyr sin lägenhet. Runt hälften av alla hyreslägenheter ägs av privata värdar, och den andra hälften ägs av Sveriges kommuner, de kommunala bostadsbolagen som utgör den så kallade allmännyttan. (SABO 2018).

---

1 2018 vann Wien före Zürich, München, Auckland och Vancouver. Ingen svensk stad finns med bland top 20.

Tabell 1 Bostadsbeståndet i Sverige 2017-12-31

		Antal	Procent
Småhus		2 069 353	42,6 %
Lägenheter i flerbostadshus		2 462 972	
varav hyreslägenheter	1 445 000		29,7 %
varav bostadsrätter	1 017 000		20,9 %
Lägenheter i specialbostadshus		247 277	5,1 %
Övrigt		79 650	1,6 %
Totalt antal bostadslägenheter 2017-12-31		4 859 252	100,0 %

Källa: SCB 2018-04-19

2016 publicerade Boverket en jämförelse av den sociala bostadssektorns utseende och utformning i sex EU-länder (Danmark, England, Frankrike, Nederländerna, Tyskland och Österrike). Nedanstående tabell visar att Österrike utmärker sig på flera sätt, inte minst genom att sociala hyresrätter utgör en relativt hög andel av hela bostadsbeståndet, och nästan 60 procent av hyresmarknaden. Österrike är också det enda landet där subventionerna som är riktade till bostadssektorn är större än subventionerna riktade till hushållen (i form av till exempel bostadsbidrag).

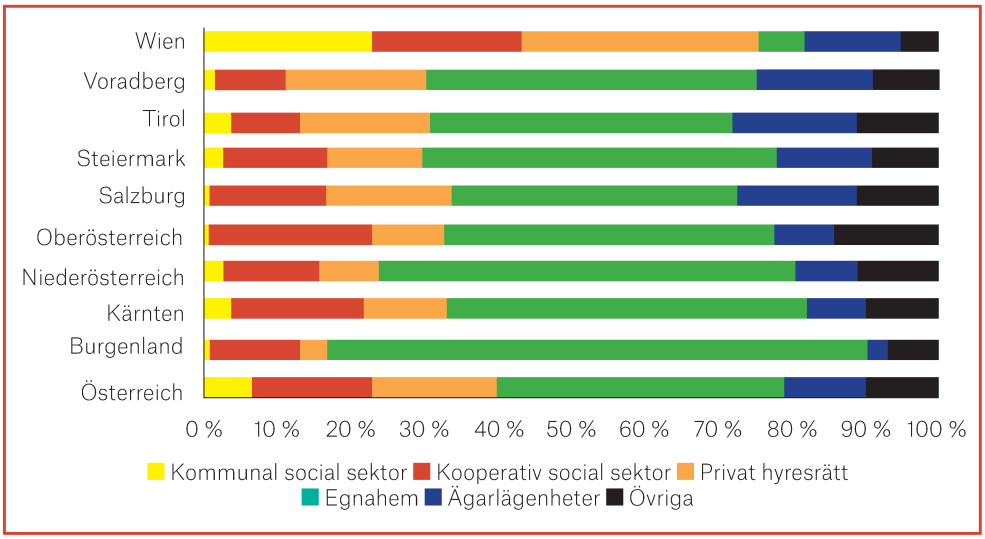
Tabell 2 Några nyckelfaktorer när det gäller utformningen av den sociala bostadssektorn

	Nederländerna	Österrike	Danmark	England	Frankrike	Tyskland
Inhemska begepp för den sociala sektorn	Sociale Woningbouw	Gemeindewohnungen och Genossenschaftswohnungen	Almene boliger	Social housing eller council housing	HLM (Habitation à loyer moderé)	Sozialer Wohnungsbau
Andel av hela bostadsbeståndet respektive av hyresmarknaden	30 % (2015) 68 %	23 % (2013) 58 %	22 % (2015) 51 %	17 % (2014) 46 %	16 % (2014) 42 %	6 % (2015) 10 % Kontinuerlig utfasning
Vilka som i huvudsak tillhandahåller sociala bostäder	Bostadsstiftelser	Kommunala hyresvärdar och bostadskooperativ	Kooperativa bostadsföreningar (boligafdelinger)	Privata aktörer (bostadsstiftelser och privata sociala hyresvärdar) samt kommunala hyresvärdar	Kommunägda eller privata, icke-vinstdrivande bostadsföretag	Kommunala bostadsföretag, kooperativa bostadsorganisationer och privata hyresvärdar
Vanligaste hustyper	Småhus (enfamiljshus, radhus och parhus) och lägre flerbostadshus	Flerbostadshus	Flerbostadshus	Småhus (enfamiljshus och radhus)	Flerbostadshus	Flerbostadshus
Målgrupp	Låg- och medelinkomsthushåll	Låg- och medelinkomsthushåll, högt inkomsttak	Alla, men kommunal anvisningsrätt till minst 25 % av lediga bostäder	Utsatta grupper	Låg- och medelinkomsthushåll	Låginkomsthushåll
Målgruppens avgränsning	Inkomsttak som inkluderar 44 % av hushållen	Inkomsttak som inkluderar 60–80 % av hushållen	Ingen avgränsning	Behovsprövning utifrån nationella och kommunala kriterier	Inkomsttak, tre nivåer, den högsta inkluderar ca två tredjedelar av hushållen	Nationell reglering av inkomsttak, som delstaterna kan frångå
Huvudsakliga subventioner	Kreditgarantier	Offentliga lån	Offentliga lån, kreditgarantier	Investeringsstöd, lägre markpris, renoveringsstöd	Offentliga lån, kreditgarantier, lägre markpris, drifts- och renoveringsstöd	Offentliga lån, kreditgarantier, lägre markpris, renoveringsstöd

Källa: Boverket 2016, s 6.

Inom Österrike skiljer Wien ut sig. I Österrike som helhet utgör den sociala sektorn (kommunala hyresbostäder *Gemeindewohnungen* och kooperativa bostäder *gemeinnützige Wohnungen)* tillsammans 23 procent av beståndet. I Wien omfattar den sociala sektorn drygt 40 procent av hela bostadsbeståndet. (Statistik Austria 2014, citerad i Boverket 2016, s. 24). Se figur nedan.

Diagram 1 Fördelning över upplåtelseformer i Österrikes delstater



Källa: Statistik Austria 2014 (Wohnen - Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik), hämtad från Boverket 2016, s 25.

Låga boendekostnader

Att det finns så många subventionerade hyreslägenheter sätter press både på hyror i privata hyreshus, och på priser för bostadsrätter och hus.

Tabell 3 Genomsnittlig hyra i Österrike 2018, inklusive driftskostnad* (primära bostäder)

Genomsnittlig hyra inklusive driftskostnad (primära bostäder)

	4:e kvartalet 2017	1:a kvartalet 2018	2:a kvartalet 2018
Månadshyra per lägenhet (euro)	509,60	509,60	517,70
Månadshyra per kvadratmeter boyta (euro)	7,7	7,78	7,83

Källa: Statistik Austria 2018-04-25[2]

*) I Sverige ingår kostnader för värme, vatten och fastighetsel (inte lägenhetsel) i hyran. I Österrike ingår vatten och fastighetsel i "driftskostnader" (*Betriebskosten*). I driftskostnader ingår också ofta fastighetsförsäkring, sophämtning och städning (t ex trapphusstädning). Om huset har kompletterats med en hiss kan det också ingå i driftskostnader. Ibland anges hyran exklusive driftskostnader, vilket aldrig görs i Sverige. Enligt Wiens hyresgästförening Mietervereinigung Wien (2018-11-27) var driftskostnaden i genomsnitt 2,03 euro per kvadratmeter boyta 2016. Enligt Mietervereinigungs beräkningar innebär det att en lägenhet på 70 kvadratmeter kostade ca 142,10 euro i driftskostnader per månad, eller 1 705,20 euro per år.

Mediankostnaden för boende var 457 euro per månad år 2016: hälften av de österrikiska hushållen betalar alltså mindre än 4 500 kronor i månaden totalt för sitt boende. (Statistik Austria 2017, s. 11).

Samtidigt har den svenska Hyresgästföreningen tvingats konstatera att hyran för en vanlig lägenhet i Sverige blir allt dyrare. Bostadsbristen i Sverige gör att hyran är flera tusen kronor högre än den skulle varit om hyrorna följt den allmänna prisutvecklingen (mätt enligt Konsumentprisindex, KPI). (Hyresgästföreningen 2016, s.12)

2 http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/index.html

Boendekostnaderna pressas också ned av att Österrike har det mest omfattande systemet för offentligt subventionerat byggande i Europa: cirka 80 % av nyproduktionen är subventionerad på något sätt. (Granath Hansson 2018).

Tabell 4 Wiens hyror i europeisk jämförelse*

	Andel hyreshus	Genomsnittshyra (nettohyra på hyresmarknaden)
Amsterdam	46 %	1 100 euro
Wien	45 %	650 euro
Zürich	29 %	1 450 euro
Helsingfors	27 %	1 000 euro
Paris	20 %	1 750 euro
München	10 %	1 000 euro

Källa: Wagner-Pinter 2015
*) Nettohyra utan vatten, el och värme. 2015.

Boendekostnaderna är låga, och lägst är de i kommunala hyreshus. Enligt Österrikes motsvarighet till SCB låg den genomsnittliga kvadratmeterhyran, *inklusive* driftskostnader, år 2013 på 80 euro per år för hela Österrike. För kommunala bostäder var årshyran lite drygt 69 euro och för *Genossenschaftswohnungen* knappt 72 euro per kvadratmeter och år. För andra hyresbostäder, dvs. i regel hos privata hyresvärdar var hyran högre – drygt 93 euro per kvadratmeter och år. (Statistik Austria 2014, citerad i Boverket 2016).

En stad präglad av kommunala hyreshus

I dag har Wien 220 000 kommunala lägenheter, *Gemeindebauwohnungen*. De utgör en fjärdedel av Wiens samtliga bostäder. En del av dem byggdes under eller strax efter Röda Wien-tiden mellan 1919 och 1934, då Wien var Europas första huvudstad med en socialdemokratisk borgmästare.

Under de första åren efter 1919 låg fokus framförallt på att stödja Wiens egnahemsrörelse (*Siedlerbewegung*). Men år 1923 infördes en kraftigt progressiv bostadsskatt (*Wohnbausteuer*) som gjorde det möjligt för kommunen att finansiera stora kommunala hyreshus och hyreshusområden. Mellan 1923 och 1934 byggdes 65 000 lägenheter fördelade på 348 nya bostadsområden. Dessa *Gemeindebau* är ofta byggda kring stora gårdar, hof på tyska, och kan utgöra flera kvarter. De präglar stadsbilden i Wien. Här finns Karl-Marx-Hof och Friedrich-Engels-Hof, men också Per-Albin-Hansson-Siedlung och Olof-Palme-Hof.

Min svärmor, min man och hans kusiner, och mina egna barn är uppvuxna i Hugo-Breitner-Hof, ett av de största kommunala bostadsområdena, uppkallat efter det röda Wiens finansborgarråd Hugo Breitner. Det var Hugo Breitner som 1923 införde bostadsbyggnadsskatten *Wohnbausteuer*, en skatt som togs ut per kvadratmeter. Små lägenheter

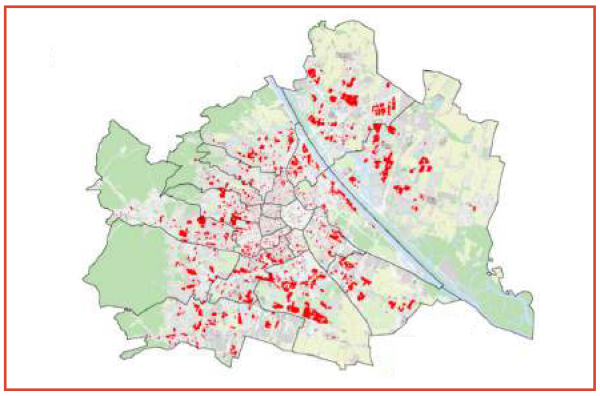
beskattades med motsvarande två procent av förkrigshyran, lyxlägenheter med 36 procent av den hyra de kostat innan första världskriget. Det fanns ett antal riktigt stora paradvåningar att beskatta: de dyraste 0,5 procenten av lägenheterna stod för 45 procent av hela intäkten. (Czeike 1981, s. 273). Skatten betalades framförallt av höginkomsttagare i stora lägenheter, och kunde användas för att bygga bort den extrema trångboddheten bland Wiens låginkomsttagare.

De kommunala hyreshusen byggdes för att vara mer än lägenheter. I bostads områdena byggdes inte bara lokaler för affärer utan också gemensamma tvättstugor, daghem, och bibliotek. En del av de större områdena innehåller en egen teaterlokal. Många omges av grönskande gårdar, lekplatser och parker.

En av Europas minst segregerade huvudstäder

De kommunala hyreshusen finns idag utspridda över hela staden. (Se karta nedan).

Wiens kommunala bostadshus (markerade i rött)



Källa: publicerad i Ludwig 2017, s 3.

Att allmännyttans hyreslägenheter finns utspridda i hela staden bidrar till att Wien är en av Europas minst segregerade huvudstäder. Segregationen motverkas också av flera andra av Wienmodellens olika delar: att så stora delar av befolkningen har rätt att teckna kontrakt på en subventionerad hyreslägenhet, att staden har och kan upplåta mark till byggande av subventionerade bostäder i hela staden, att en familj får bo kvar i en subventionerad lägenheten även om hushållets inkomst stiger, och att samma hus kan innehålla lägenheter för olika inkomstgrupper.

I det hus där jag bott med min familj i Wien finns det lägenheter där familjer bott sedan lägenheterna stod färdiga i slutet på 1940-talet. Några av dessa lägenheter har fortfarande 40-talsstandard, och har varken varmvatten eller badkar, om inte hyresgästerna själva har installerat det, men mycket låg hyra. Snickarens lokal på bottenvåningen värms fortfarande med en koleldad kamin. Vår lägenhet var inrymd på den tidigare vinden och helt nybyggd, och vårt varmvatten kom från solpaneler på taket. Vi betalade en låg hyra, ca 800 euro i månaden för hyra och el för en lägenhet på 90 kvadratmeter, men vi måste också ta ett kommunalt lån på 16 000 euro för att betala en nybyggnationsavgift innan vi fick flytta in.

Nästa avsnitt handlar om Wienmodellens olika delar och hur de hänger ihop. Ibland i ett och samma hus.

Wienmodellens olika delar

Wienmodellen är inte enbart en finansieringsform för bostadsbyggande. Det handlar om en bred modell, med flera olika komponenter som tillsammans bildar en helhet. Det handlar om vem som bygger, inom vilket regelverk, och vem som ges tillgång till lägenheter, till vilken hyra, och under vilka förutsättningar. Wienmodellen har snart hundraåriga historiska rötter, men det är inte en statisk, oföränderlig modell, som bostadsborgarrådet och Wiens blivande borgmästare Michael Ludwig påpekat, utan en modell som ständigt anpassas. (Ludwig 2017).

Kommunala hyreslägenheter

En del av Wienmodellen utgörs av kommunala, subventionerade hyreslägenheter, så kallade *Gemeindebauwohnungen*. Som beskrivits ovan kom många av dem till under Röda Wien-tiden på 1920- och 1930-talet, men några av de största Gemeindebau-områdena byggdes under 1960- och 1970-talet. I dag utgör kommunala hyreslägenheter en fjärdedel av Wiens totala bostadsbestånd. De kommunala hyreslägenheterna fördelas efter behov. För att ha rätt att flytta in i en kommunal hyreslägenhet måste du uppfylla något av följande krav:

- Du har varit skriven i Wien i minst två år, och är medborgare i ett EU- eller EES-land, eller har uppehållstillstånd som flykting eller alternativt skyddsbehövande.
- Hushållets inkomst överstiger inte en viss gräns. Två personer som ska bo ihop får till exempel inte tjäna mer än 67 820 euro per år efter skatt tillsammans (se tabell nedan).
- Du lever trångbott (eller kommer att göra det när du flyttar ihop med ytterligare en vuxen eller får barn)
  – eller bor hos dina föräldrar och vill flytta hemifrån (gäller personer från 17 och upp till 30 års ålder)
  – eller har en funktionsvariation som gör att du har behov av en anpassad lägenhet.

Tabell 5 Inkomstgränser för kommunala hyreslägenheter (giltig från 2017)

Antal personer	Årsinkomst efter skatt	Månadsinkomst efter skatt
1 person	45 510,00 euro	3 792,50 euro
2 personer	67 720,00 euro	5 643,33 euro
3 personer	76 750,00 euro	6 395,83 euro
4 personer	85 670,00 euro	7 139,16 euro
För varje ytterligare person	mer än 5 000,00 euro	mer än 416,66 euro

Källa: Wohnberatung Wien "Einkommensgrenzen*: Geförderte Mietwohnungen und Wohnungen der Stadt Wien"* [3]

3 https://www.wohnberatung-wien.at/information/gefoerderte-wohnung/einkommensgrenzen/

Kooperativa hyreslägenheter byggda av allmännyttiga byggföreningar

Allmännyttiga byggföreningar[4] är en lika viktig del av Wienmodellen som de kommunala hyreshusen. Österrikes Allmännyttiga byggföreningar (*Gemeinnützigen Bauvereinigungen, GBV*) har rötter som går tillbaka till tiden före första världskriget, och lagstiftningen som reglerar föreningarna bygger delvis på en lag från 1910. Det hindrar inte att de allmännyttiga byggföreningarna i dag är en central del av staden Wiens moderna bostadspolitik.

Gemeinnützige Bauvereinigungen kan vara organiserade i flera olika former, dels som bostadskooperativ (*Genossenschaften)* eller som ett slags aktiebolag (*Gesellschaft mit beschränkter Haftung, GmbH).*

Allmännyttiga byggföreningar måste uppfylla följande krav (Ludwig 2017, s. 9):

- *Vinstbegränsning*: avkastningen på eget kapital eller vinstuttag får uppgå till högst 3,5 procent.
- *Byggplikt*: överskjutande eget kapital måste återinvesteras i socialt bostadsbyggande.
- *Generationsavtal*: hyran för lägenheter som är färdigfinansierade (oftast efter ca 35 år) begränsas till 1,75 €/m$^{2/}$månad och denna ska användas till att bygga upp eget kapital som kan återinvesteras i socialt bostadsbyggande. (Utöver hyra kan hyresvärdar ta ut avgifter för värme, elektricitet, vatten, sophämtning, osv.).

I dag finns det 186 allmännyttiga byggföreningar i Österrike. 98 är kooperativ (*Genossenschaften*) med sammanlagt 513 000 medlemmar, 78 är bolag med begränsat ansvar (*Gesellschaften mit beschränkter Haftung*) och 10 är aktiebolag. (ÖVgB 2016). 57 av dem är verksamma i Wien och bedriver bostadsbyggande genom samarbetsavtal med Wiens kommun.

För byggföretagen är det attraktivt att organisera sig som en allmännyttig byggförening. Allmännyttiga byggföreningar får skattemässiga fördelar och kvalificerar sig för riktade byggsubventioner. Dessutom får allmännyttiga byggföreningar tillgång till långsiktiga och stabila byggkontrakt med kommunen.

För kommunen är det attraktivt att samarbeta med allmännyttiga byggföreningar eftersom de bygger på ett sätt som genererar låga hyror, och eftersom de återinvesterar sina vinster i nytt bostadsbyggande.

Det finns alltså ett långsiktigt, strategiskt skäl för Wiens stad att stödja allmännyttiga byggföreningar. Dessa föreningar bygger för att det är målet med deras verksamhet, inte för att bostadsbyggande är det bästa sättet att förränta kapital. De är stabila partners, till skillnad från andra typer av investerare. (Ludwig 2017).

När räntorna är låga är det attraktivt för företag att investera i bostadsbyggande. Men när räntorna stiger blir det snabbt mycket mindre attraktivt. Samtidigt kan Wien (och de flesta andra storstäder i Europa) räkna med att befolkningsutvecklingen gör att det kommer att finnas ett stort och långsiktigt behov av bostäder. Städer som förlitar sig på att byggandet ska utföras av privata investerare som kräver hög och snabb

4 På engelska brukar GBV kallas Limited-Profit Housing Associations.

avkastning kommer att behöva kompensera med eget byggande när konjunkturen vänder.

De lägenheter som byggs av allmännyttiga byggföreningar kallas *Genossenschaftswohnungen*, vilket Boverket valt att översätta till ”medlemsbostäder” (Boverket 2016). Lägenheterna ingår alltså i en form av bostadskooperativ. Den svenska motsvarigheten är närmast kooperativa hyresrättsföreningar.

En politik för de många

Wienmodellen riktar sig inte enbart till låginkomsttagare. Modellen är medvetet utformad för att gynna mycket breda inkomstgrupper. Till skillnad från den svenska allmännyttan finns det visserligen en övre inkomstgräns för att få tillgång till en subventionerad lägenhet, men den är högt satt i jämförelse med andra europeiska länder. Till skillnad från i Sverige kan de allra rikaste inte få kontrakt på en subventionerad lägenhet i Wien, men i dag är inkomstgränsen satt så att över tre fjärdedelar av Wiens vuxna befolkning kvalificerar sig för en kommunal eller subventionerad hyreslägenhet.

Dessutom kan wienborna behålla sin subventionerade hyreslägenhet livet ut, oavsett om de hamnar över inkomstgränsen. Hyran höjs inte med stigande inkomster, och du behöver inte flytta när inkomsten stiger, vilket är fallet med ”*social housing*” i många andra länder. Detta skapar en trygghet som gör hyreslägenheter attraktiva, och är helt avgörande för att motverka segregation.

Inkomstgränsen för ett hushåll på två personer är en sammanlagd årsinkomst på 67 820 euro (Wohnberatung Wien 2018). År 2016 låg en genomsnittlig tjänstemannainkomst på 29 800 euro per år efter skatt. För arbetaryrken var den genomsnittliga årsinkomsten efter skatt 21 800 euro. (Arbeiterkammer 2016). Ett hushåll med två tjänstemän som har en genomsnittlig inkomst och som arbetar heltid har alltså inga problem att kvalificera sig för en subventionerad hyreslägenhet eller en subventionerad bostadsrätt.

Wienmodellen innebär också en politik för de många på ett annat sätt: det finns ingen nedre inkomstgräns för att få flytta in i en kommunalt subventionerad lägenhet. På ansökningsblanketten för en subventionerad lägenhet finns rutor att kryssa i: ”Hur mycket hyra har du råd med?”. Den första rutan är 300 euro (drygt 3 000 kr) i månaden. En person med låga inkomster möts med ett sakligt konstaterande på formuläret: ”Vilken sorts lägenhet och vilken standard lägenheten har beror på vilken lägenhet du har råd med”.

Detta är en dramatisk skillnad mot Stockholm. I april 2018 rapporterade Dagens Nyheter att var femte bostadsbolag kräver en bruttoinkomst på tre gånger årshyran av hyresgästerna. Alla bostadsbolag utgår från att hushåll ska ha en viss summa kvar när hyran är betald. För lägenheter i allmännyttan gäller att Kronofogdens förbehållsbelopp ska finnas kvar efter att hyran är betald. Snitthyran för en tvåa i länets nyproduktion var 8 928 kronor per måndag 2016. Inkomstkravet innebär att hyresgästen måste tjäna cirka 27 000 kronor i månaden före skatt, inklusive eventuella bidrag.

”Statistik från SCB visar att inte ens hälften, 46 procent, av invånarna i Stockholms län har tillräcklig inkomst för att hyra en nyproducerad tvåa. Bara fyra av tio klarar inkomstkravet på tre gånger årshyran för en etta” skriver Dagens Nyheter. (DN 2018-04-04).

Tabell 6 Rätt till en subventionerad lägenhet i Wien

Alla medborgare i Österrike, övriga EU eller EES, personer med flyktingstatus eller andra former av permanent uppehållstillstånd som varit skrivna i Wien i minst två år, om de uppfyller följande krav:

Ålderskrav: fylla 18 år (du får ansöka om en lägenhet från fyllda 17 år)

Krav på högsta tillåtna inkomst: (till och med 31 december 2018)
Hushållets totala årsinkomst efter skatt får inte överskrida gränsen:
En person: 45 510 euro i årsinkomst efter skatt.
Två personer: 67 820 euro
Tre personer: 76 750 euro
Fyra personer: 85 670 euro
Ytterligare personer: plus 5 000 euro

Behovskrav:
du är eller riskerar att bli trångbodd*
du har ännu inte flyttat hemifrån
du har en funktionsvariation som gör att du har behov av en anpassad lägenhet

Källa: Wohnberatung Wien 2018
*) Se Tabell 13 Trångboddhet med Wiens mått

Subventionerade lägenheter fördelas både av kommunen och av byggföretagen

För att få flytta in i en subventionerad bostad i Wien måste du gå igenom några steg:

1. Du måste visa att du är berättigad till en subventionerad bostad. Kraven är som nämnts ovan att du ska vara EU eller EES-medborgare eller ha uppehållstillstånd och ha varit skriven i Wien i minst två år, samt ha en inkomst som inte överstiger inkomstgränsen. Storleken på bostaden du kan ansöka om beror på hur många ni är i ditt hushåll. Konkret ansöker du om en *Wohn-Ticket*, en ”bostadsbiljett”. Bostadsbiljetten utfärdas av kommunens *Wohnservice Wien*, ett kommunalt bolag som lyder under kommunens avdelning för bostadsfrågor (*Abteilung Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten MA 50*).[5]
2. Med din ”bostadsbiljett” kan du sedan ställa dig i bostadskön. Du kan tacka nej till det första erbjudandet, men om du tackar nej också till ett andra erbjudande får du inget mer erbjudande förrän tidigast efter tre år.
3. Med bostadsbiljetten kan du också ta kontakt med en av de allmännyttiga byggföreningarna (*Gemeinnützige Bauvereinigungen*) och ansöka om en lägenhet direkt hos dem.

De allra flesta kan bo i en subventionerad lägenhet, men en stor andel av nybyggda subventionerade lägenheter reserveras för personer med särskilt behov av en lägenhet (det handlar t. ex. om personer som står i bostadskön för att de är trångbodda). Det gäller t. ex. hälften av alla nybyggda SMART-lägenheter (se mer längre fram), och en tredjedel av alla nybyggda subventionerade hyres- och bostadsrättslägenheter.

Se tabellen på nästa sida.

5 https://wohnservice-wien.at/wohnservice-wien/

Tabell 7 Fördelning av nybyggda subventionerade hyres- och bostadsrättslägenheter

	Subventionerade SMART-lägenheter		Subventionerade hyres- och ägarlägenheter	
Uppdelning av lägenheterna	Minst 1/3 av lägenheterna		Max 2/3 av lägenheterna	
Tilldelning från ...	... staden Wien	... byggherrar	... staden Wien	... byggherrar
	1/2	1/2	1/3	2/3
Tilldelningskriterier	Bevisat bostadsbehov nödvändigt	Inget bevisat bostadsbehov nödvändigt		
	Två år genomgående huvudsaklig bosättning i Wien på den aktuella adressen	Inte nödvändigt	Två år genomgående huvudsaklig bosättning i Wien på den aktuella adressen	Inte nödvändigt
	Österrikiskt medborgarskap (eller likvärdigt)		Österrikiskt medborgarskap (eller likvärdigt)	
	Underskridande av inkomstgränserna enligt Wiens bostadsstödslag (se tabell)			

Källa: Ludwig 2017, s. 5

Målet: ingen ska betala mer än en tredjedel av sin inkomst i hyra

Wiens kommunala bostadspolitik bedrivs med målet att inget hushåll ska behöva använda mer än en tredjedel av hushållets disponibla inkomst till boendekostnader.

Tabell 8 Inkomstfördelning i Wien (2015)

Hushållsinkomst per månad	Hushåll med barn	Ensamstående kvinnor
... 25 % har mindre än	2 000 €/månad	1 200 €/månad
... 50 % har mindre än	2 900 €/månad	1 600 €/månad
... **75 % har mindre ä**n	4 000 €/månad	2 000 €/månad
Bostadskostnader	700–1 330 €	400–660 €
Lägenhetsstorlek	70–110 m²	40–60 m²

Källa: Beräkningar utförda av MA 50, uppgifter från Statistik Austria EU-SILC 2015

Det är ett mål som skulle vara helt omöjligt att nå utan en aktiv, social politik för bostadsbyggande och hyror. Enbart det faktum att privata investerare i bostadsbyggande i regel vill kunna tjäna in sin investering på 20 år gör

att hyrorna pressas upp över gränsen för att utgöra en tredjedel av de flesta hushålls disponibla inkomst. För en jämförelse mellan kostnaden för en nybyggd, subventionerad lägenhet som har en återbetalningstid på 35 år och en lägenhet som byggs på marknadsmässiga villkor med en återbetalningstid på 20 år, se tabell 9 nedan.

Tabell 9 Skillnader i hyra mellan bostadsinvesteringar på 35 respektive 20 år

3-rumslägenhet på 80 m²	Subventionerad	Marknads-finansierad
Totala byggnadskostnader (omkring 1 800 €/m² boyta)	150 000 €	150 000 €
Återbetalningstid	35 år	20 år
Förväntad avkastning (finansieringskostnader)	cirka 2 procent	cirka 5 procent
Årsränta	6 000 €	12 000 €
Månadsavgift netto utan uppvärmning och andra extra kostnader	500 €	1 000 €

Källa: Stadt Wien 2018-04-20

Strategisk markpolitik

När Hyresgästföreningen i Sverige under våren 2018 genomförde en enkätundersökning bland 26 privata- och allmännyttiga byggbolag om vilka hinder de upplever för att bygga fler hyresrätter lyfter de fram bristen på byggbar mark som en viktig anledning, tillsammans med höga produktionskostnader och dålig kommunal planberedskap. (Hyresgästföreningen 2018, s. 14). ”Lägre markpriser” är enligt byggbolagen en av de viktigaste åtgärderna som kan vidtas för att få ner produktionskostnaden och hyresnivån i nyproduktionen. (Hyresgästföreningen 2018, s. 11).

Sedan 1984 har Wiens stad en egen fond för markköp och markutveckling. Fonden *Wohnfonds Wien – Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung* köper in mark, förvatar marken och säljer den vidare; ibland till kommunen, men oftast till allmännyttiga byggföreningar.

Just nu uppgår fondens reserver till över 200 hektar mark inom kommunens gränser.

En stor fördel med fonden är att den kan ägna sig åt mycket långsiktiga markuppköp, och till exempel köpa mark där det är aktuellt att bygga först om fem eller till och med tio år. Privata investerare har råd att betala mer för byggbar mark, men behöver å andra sidan snabbare avkastning. (Ludwig 2017).

Markpolitiken underlättas av en lag från 1974, markanskaffningslagen, (*Bodenbeschaffungsgesetz* BobG 288/1974) som i vissa fall ger kommuner förtur till att köpa mark, och som till och med i vissa specialfall gör det möjligt för kommuner att konfiskera mark för att använda den för allmännyttiga ändamål. (Stadt Wien 2018-04-20).

Innovationsfrämjande byggstruktur på fyra pelare

Wiens stad har som mål att allt bostadsbyggande ska vila på fyra pelare: social hållbarhet, estetik, kostnadseffektivitet och ekologisk hållbarhet.

Att detta mål uppfylls är en viktig uppgift för Markrådet (*Grundstücksbeirat*), ett råd som består av experter inom arkitektur, landskapsarkitektur, stadsplanering, bostadsekologi, social hållbarhet och ekonomi. Rådet ses en gång i månaden och går igenom byggprojekt som innehåller färre än 300 lägenheter. Rådets uppgift är att avgöra om projektet kvalificerar sig för subventioner. För att kunna komma ifråga för subventioner från staden måste projekten bygga på de fyra pelarna, och alltså uppvisa en ”bra balans mellan kostnad och arkitektoniska, ekologiska och sociala kvaliteter.” (Ludwig 2017, s 10).

Markrådet fungerar också som jury vid upphandlingar av större projekt. Vid mycket stora projekt kan markrådet kompletteras med ytterligare jurymedlemmar.

Vid projekt som omfattar fler än 300 lägenheter sker en upphandling i konkurrens (*Bauträgerwettbewerb*). Avgörande här är att tomtpriset fastslås på förhand (just nu ca 250 euro per kvadratmeter eller ca 300 euro per kvadratmeter boendeyta). Byggbolagen konkurrerar alltså med kvalitet och inte genom högsta pris. Kvaliteten bedöms med hjälp av modellens fyra pelare.

Tabell 10 Bedömningsmall för byggprojekt enligt ”Fyra pelare-modellen”

Social hållbarhet	Estetik	Kostnadseffektivitet	Ekologisk hållbarhet
Användbarhet i vardagen	Stadsstruktur	Tomtkostnad	Klimatvänligt och resurseffektivt byggande
Kostnadsminskning genom planering och finansiering	Byggnadsstruktur	Total byggnadskostnad	Hälsosamt och miljömedvetet boende
Boende i gemenskap	Lägenhetsstruktur	Användarkostnader och kontraktsvillkor	Urbant effektiva kvaliteter i grönområden
Boende för skiftande behov	Design	Byggutrustningens kostnadsrelevans?	Varierade utbud av grönområden
Övergripande utvärdering			

Källa: wohnfonds Wien 2017

Ett exempel på ett större projekt som just nu byggs enligt fyra pelaremodellen är ”Sjöstaden Aspern”, en helt ny stadsdel som när den är klar kommer att innehålla 10 500 lägenheter och ca 20 000 invånare. Sjöstaden Aspern började byggas år 2008 och planeras vara färdigbyggd först 2029. Stadsdelen byggs på en gammal flygplats intill en sjö. Hela projektet omfattar 240 hektar, vilket gör Sjöstaden till Wiens och ett av EU:s största

stadsutvecklingsprojekt. Stadsplanen för Sjöstaden har tagits fram av den svenska arkitektfirman Tovatt Architects & Planners som också ritat ett antal allmännyttiga lägenheter som byggs i området.

Stadsdelens utbyggnad har planerats utifrån fyra prioriteringar: låga kostnader, social hållbarhet, strävan att arkitektoniskt skapa en urban identitet och byggandet av en klimatneutral stad.[6]

”Försiktig stadsförnyelse” i stället för renovräkningar

Genom ett program för ”Försiktig stadsförnyelse” (*sanften Stadterneuerung*) kan privata hyresvärdar få hjälp med kostnaden för renoveringar. När en hyresvärd får en subvention för en renovering kategoriseras lägenheterna tillfälligt som sociala lägenheter, och hyresnivån begränsas under den period på oftast runt 15 år efter renoveringen då renoveringskostnaderna betalas av.

Renoveringar subventioneras i alla typer av hus, oavsett ägandeform, men vissa kriterier måste vara uppfyllda för att subventioner ska kunna betalas ut:

- det måste handla om ett bostadshus (subventionen gäller inte för t. ex. kontors- eller affärslokaler)
- enskilda lägenheter får inte vara större än 150 kvm

Tuff hyreslagstiftning pressar hyrorna även i privatägda fastigheter

Österrike har ett förhållandevis starkt skydd för hyresgäster. Hyrorna i privatägda fastigheter påverkas givetvis av det relativt stora utbudet av billiga, subventionerade lägenheter, men hyreslagstiftningen sätter ytterligare press.

En statlig lag, *Richtwertgesetz* (RichtWG) från 1993 slår fast att vissa riktlinjer ska gälla för hyressättningen. Riktlinjerna utgår ifrån en ”normallägenhet” på 30 till 130 kvadratmeter som har ”sovrum, kök (pentry), hall, toalett och ett tidsenligt utrustat badrum, som har en fast uppvärmning i en fastighet som har tillåten standard och som ligger på en tomt med genomsnittligt läge”. (Artikel IX i *Bundesgesetzblatt* nr 800/1993, s. 6826).

Justitieministeriet bestämmer varje år de konkreta, siffersatta riktlinjerna i samarbete med ett råd som i österrikisk korporativistisk tradition består av representanter för företagar- och arbetstagarkammaren, samt representanter för sammanslutningar av fastighetsägare och hyresgäster från samtliga regioner (*Bundesländer*). För Wien är riktlinjen just nu att hyran ska vara 5,58 euro per kvadratmeter boendeyta per månad för en normallägenhet. (Wiens stad 2018-04-21).

Hyran kan vara högre, till exempel om lägenheten ligger i ett attraktivt område, men även en sådan lägesanpassning är begränsad enligt lag.

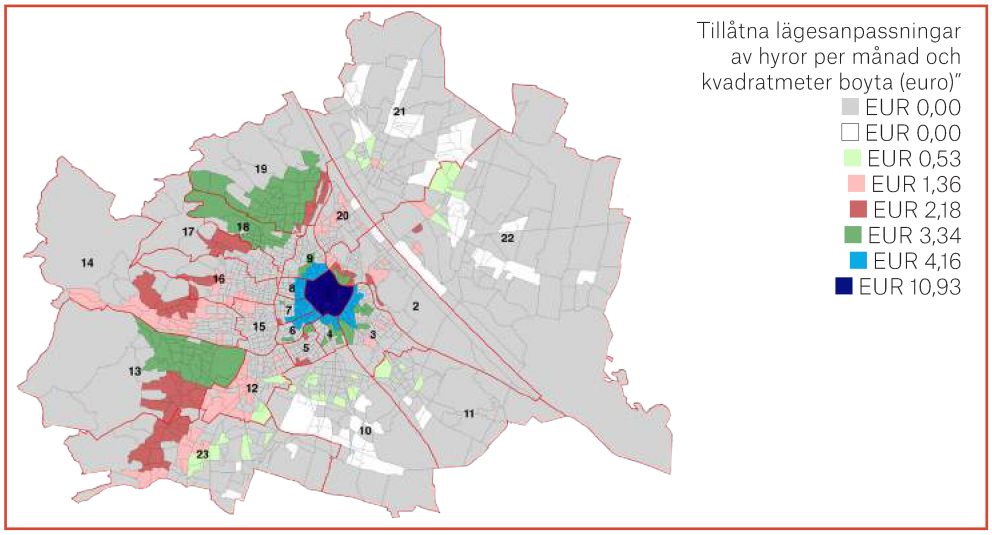
I Wiens absoluta centrum, i första distriktet som är Wiens motsvarighet till Gamla stan, får fastighetsägare ta ut maximalt 10,93 euro per kvadratmeter mer än riktlinje-hyran. Det innebär alltså en total kallhyra på 5,58 + 10,93 euro per kvadratmeter boendeyta, eller en hyra för en lägenhet på 100 kvadratmeter på 1 651 euro (knappt 17 000 kr). I distrikten som ligger i en ring runt det första distriktet får fastighetsägare ta ut 4,16 euro mer, och så vidare. I fyra av de största av Wiens 22 distrikt (distrikten 10, 11, 21

---

6 Läs mer om Sjöstaden Aspern här
https://wohnservice-wien.at/karte/location/aspern-seestadt/location-action/show/

och 22) är möjligheten att ta ut högre hyra på grund av ett gynnsamt läge i princip begränsad till kvarteren närmast tunnelbanestationen. (Se karta nedan).

Karta över tillåtna lägesanpassningar av hyrorna i Wien 2018



Källa: Wiens stad 2018-04-21

I några av Wiens vackraste innerstadsdistrikt finns ståtliga bostadshus från den så kallade ”grundartiden” mellan 1870-talet och första världskriget (*Gründerzeitvierteln*). Där begränsas hyrorna av att lagen innehåller en specifik bestämmelse som förbjuder en lägesanpassning av hyrorna i just dessa fastigheter.

Det kan därför, enligt ett räkneexempel presenterat i tidningen Die Presse (2016-11-23), vara billigare att hyra en lägenhet i Wiens innerstad i ett hus från slutet av 1800-talet än det är att hyra en lägenhet i regionen Steiermark. För en lägenhet som skyddas av den regel som gäller lägenheter från grundartiden fick hyran år 2016 inte uppgå till mer än 5,39 euro per kvadratmeter per månad. Det kan jämföras med högstanivån för hyror för äldre lägenheter i Steiermark, som samma år var 7,44 euro. Detta trots att marknadshyrorna i Wien ligger högt över dem i Steiermark. ”En obegriplig anomali” enligt Österrikes motsvarighet till Fastighetsägarna. (Die Presse 2016-11-23). Ett sätt att se till att även människor med lägre inkomster kan bo i innerstaden, enligt Wiens stad.

Kommunen på hyresgästernas sida

Wiens stad har en ”hyresräknare” på sin hemsida, för att hyresgäster enkelt ska kunna kontrollera att de inte betalar för mycket i hyra. Hyresräknaren finns också som app.[7]

Självklart finns där också en avgiftsräknare, så att hyresgäster kan kontrollera att hyresvärden tar ut rimliga avgifter för sophämtning, vatten etc.

En särskild avdelning i kommunen, MA50, *Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten*[8] har ansvar för att fungera som en medlare

7 Här finns hyresräknaren: https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pruefen/mietzinsberechnung.html
8 https://www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle/index.html

mellan hyresgäster och hyresvärdar, och ställer gratis upp med råd kring hyresberäkning, tillåtna hyreshöjningar, överlåtelser av hyreslägenheter, etc.

Eftersom Österrike saknar ett system med förhandlade hyror finns det ingen exakt motsvarighet till den svenska Hyresgästföreningen. Däremot samarbetar kommunen med *Mietervereinigung Wien*[9] som bland annat har en omfattande juridisk rådgivning till hyresgäster.

Ett nytt koncept: ”SMARTa lägenheter”

De senaste åren har Wiens kommun utvecklat en ny form av kommunala lägenheter som de kallar ”SMART”. SMART-lägenheter är lite mindre än vanliga kommunala eller andra subventionerade hyreslägenheter. De är, skriver kommunen, ”utvecklade särskilt för ensamstående föräldrar, för par och äldre”. 50 procent av SMART-lägenheterna fördelas av kommunen efter behov, alltså enligt samma regler som kommunala lägenheter. Resten fördelas av byggföretagen.

Kostnaderna för SMART-lägenheterna begränsas på två sätt:

- Hyresgästens egeninsats (byggkostnadsavgift eller Baukostenbeitrag och markavgift eller Grundkostenbeitrag) begränsas till 60 euro per kvadratmeter.
- Månadshyran får inte överstiga 7,50 euro per kvadratmeter (inklusive avgifter).

En SMART-lägenhet med badrum, sovrum samt vardagsrum med kök och balkong på 55 kvadratmeter kan alltså kosta 412,50 euro per månad. Utöver det betalar den som flyttar in en byggkostnadsavgift[10], alltså ett bidrag till mark- och byggkostnaderna (*Eigenmittel*) på 3 300 euro. (Wohnservice Wien 2018).

SMART-lägenheter har varit ett sätt för Wien att hantera finanskrisen. Det handlar dels om att bygga mindre och därför billigare lägenheter, men också om ett nytt sätt att subventionera boende. Den som flyttar in i en nybyggd SMART-lägenhet måste stå för en del av byggkostnaden. Man betalar alltså en form av egeninsats, *Eigenmittel* eller *Baukostenbeitrag*. Boverket kallar detta för en ”upplåtelseisats” (Boverket 2016, s. 25). Wiensstad erbjuder dock hushåll med låga inkomster en möjlighet att låna till egeninsatsen.

Normalt sett ska egeninsatsen för en subventionerad nybyggd lägenhet betalas tillbaka med 0,7 euro per kvadratmeter och år. Den som kvalificerar sig för ett kommunalt ”superlån” (*Superförderungsdarlehen*) kan få ett helt amorteringsfritt lån, eller ett lån som ska betalas tillbaka med 0,35 euro per kvadratmeter och år. Se tabellen ”Inkomstgränser för subventionerade lägenheter och tillgång till ett kommunalt ’superlån’” nedan.

I stället för att sänka den övre inkomstgränsen har Wiens stad alltså valt att höja egeninsatsen. De höjda egeninsatserna kompenseras av att låginkomsthushåll kan låna till egeninsatsen till låg ränta. Lånet är antingen helt amorteringsfritt eller med låga årliga återbetalningskrav.

---

9 https://mietervereinigung.at/736/Mietervereinigung-Wien-Angebote

10 Boverket översätter *Eigenmittel* med ”upplåtelseinsats” (Boverket 2016, s. 28).

Planritning av en SMART-lägenhet på 55 kvadratmeter.

Tabell 11 Hyra och avgifter för SMART-lägenheter (2017)

Typ av lägenhet	Högsta tillåtna månadshyra	Högsta tillåtna byggkostnadsavgift (engångssumma)
Typ A (1 rum): max. 40 m²	max 300 €/månad	2 400 €
Typ B (2 rum): max. 55 m²	max 415 €/månad	3 300 €
Typ C (3 rum): max. 70 m²	max 525 €/månad	4 200 €
Typ D (4 rum): max. 85 m²	max 637 €/månad	5 100 €
Typ E (5 rum): max. 100 m²	max 750 €/månad	6 000 €

Tabell 12 Inkomstgränser för SMART-lägenheter och andra subventionerade lägenheter samt rätt att få ett kommunalt "superlån"[11]

Olika inkomstgränser för tilldelning av subventionerade lägenheter (årsinkomst efter skatt i euro)

Stödform	Subventionerade SMART-lägenheter med superstöd			Subventionerad hyreslägenhet	Subventionerad ägarlägenhet
Enpersonshushåll	19 150	25 850	44 700	44 700	51 090
Tvåpersonshushåll	28 540	38 520	66 610	66 610	76 130
Trepersonshushåll	32 290	43 560	75 360	75 360	86 130
Fyrapersonshushåll	36 050	48 660	84 130	84 130	96 140
... för varje ytterligare person	2 100	2 830	4 190	4 190	5 620
Månatlig återbetalning av superstödslån	0,00 €/m²	0,35 €/m²	0,70 €/m²	Inget superstöd	Inget superstöd

Källa: Ludwig 2017

11 Mer om "superlån" för SMART-lägenheter längre fram.

Aktiv politik mot trångboddhet

I Wien kan alla som lever trångt ansöka om en kommunal hyreslägenhet. Som trångbodda räknas två personer som delar på ett rum, eller tre personer som delar på två rum. Se tabellen nedan. För att överhuvudtaget räknas som ett rum måste rummet vara minst åtta kvadratmeter stort och ha minst ett fönster.

Tabell 13 Trångboddhet med Wiens mått

- minst två personer på ett boningsrum
- minst tre personer på två boningsrum
- minst fem personer på tre boningsrum
- minst sju personer på fyra boningsrum
- minst nio personer på fem boningsrum
- om din nuvarande lägenhet är mindre än 15 kvadratmeter

Ett rum räknas som boningsrum om det har en storlek på minst åtta kvadratmeter.
Dessutom måste det finnas minst ett fönster.

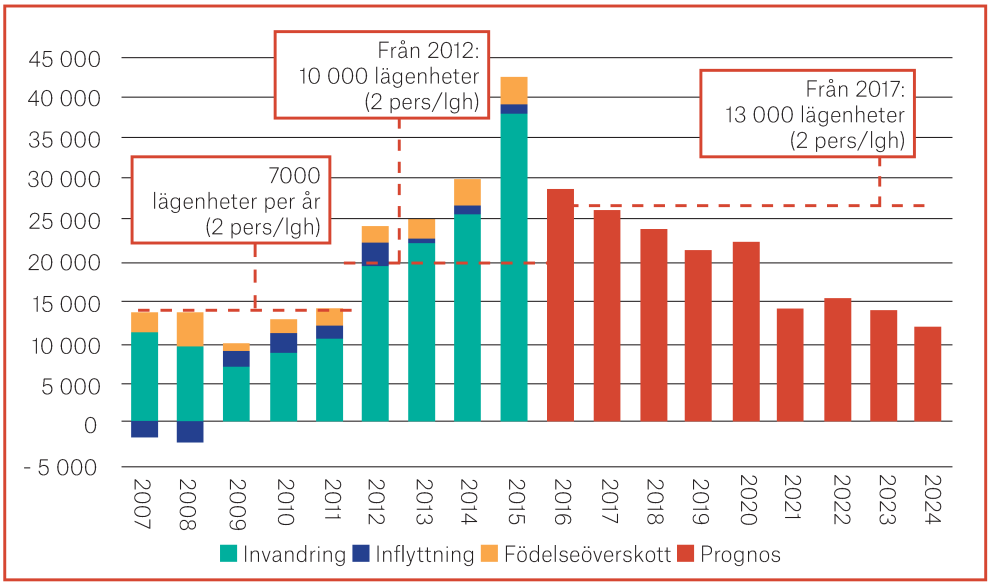
Källa: Wiens stad 2018-04-22[12]

Högt bostadsbyggande

Wien har ett högt bostadsbyggande. Under perioden 2007 till 2011 byggdes ca 7 000 lägenheter per år i Wien. Mellan 2012 och 2015 handlade det om 10 000 lägenheter per år. Nu har staden höjt ambitionerna ytterligare, och satsar på att det ska byggas ca 13 000 lägenheter per år från 2017. 70 procent av dem, alltså ca 9 000 lägenheter, kommer att vara subventionerade lägenheter. Knappt hälften av de subventionerade lägenheterna planeras som ”SMART-lägenheter” med mindre boyta än det som är standard i annat byggande. (Der Standard 2016-02-17).

Se diagram nedan.

Diagram 2 Befolkningsökning och bostadsbyggande i Wien 2007 till 2024



Källa: Statistisches Jahrbuch och Statistik Austria: Bevölkerungsprognose 2016 – Hauptvariante. Hämtad från presentation av Stadt Wien 2018-04-20.

12 https://www.wohnberatung-wien.at/information/ich-moechte-gemeindemieterin-werden/schritt-1-voraussetzungen-klaeren/

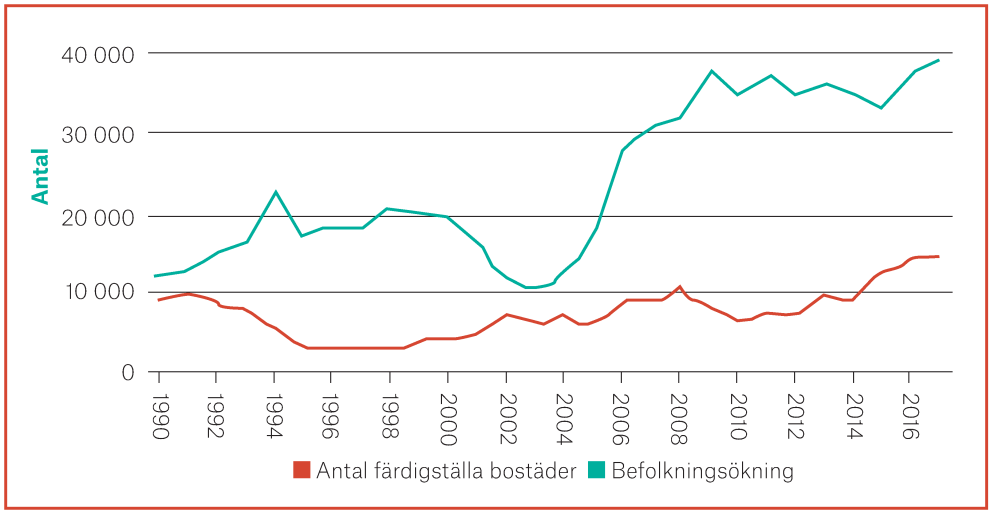
Som jämförelse planeras det för 7 500 nya bostäder i Stockholms kommun under 2018, och 7 635 under 2019. 2018 är 1 325 av de nybyggda bostäderna är hyresrätter i allmännyttan, 375 ungdomsbostäder och 1 700 studentbostäder, alltså totalt 3 400 hyresrätter eller 45 procent av den totala nybyggnationen. På längre sikt planeras det för 140 000 nya bostäder från 2014 till 2030 i Stockholm, alltså i snitt lite drygt 9 000 bostäder per år. (Stockholms kommun 2018-06-06).

Storstadsområdet Wien har ca 2,7 miljoner invånare, och det är alltså storleksmässigt mer relevant att jämföra med Storstockholm som har drygt 2,2 miljoner invånare. (Eurostat 2018).

Enligt senast tillgängliga uppgifter påbörjades 2 315 nya bostadslägenheter i Storstockholm det första kvartalet 2018. (SCB 2018-05-17). Om takten är densamma under kommande kvartal innebär det att det kommer att byggas 9 260 bostäder i hela Storstockholm under 2018.

Antalet nya bostäder håller inte jämn takt med Stockholmsområdets stora befolkningsökning. Se diagram nedan.

Diagram 3 Antal nya bostäder och befolkningsökning – Stockholms län



Källa: SCB:s nybyggnationsdata och befolkningsdata. Siffran för 2017 års bostadsbyggande är preliminär. Hämtad från Dagens Nyheter 2018-04-04b

De nya lägenheterna byggs över hela Wien, i både stora och mindre projekt.

Karta över bostadsbyggande i Wien 2018

Källa: Wiens stad 2018-04-21

Ett exempel på ett projekt som ingår i satsningen på att bygga 13 000 nya lägenheter per år är bostadsområdet Carrée Atzgersdorf[13] som byggs på ett 61 500 kvadratmeter stort tidigare industriområde. Där skapas en ny stadsdel med 1 350 lägenheter. Stadsdelen byggs av totalt sex olika allmännyttiga byggföreningar med hjälp subventioner från Wiens kommun på totalt 49 miljoner euro (ca 500 miljoner kronor).

Den totala byggkostnaden beräknas till 155,7 miljoner euro. 1 179 eller 87 procent av lägenheterna är subventionerade lägenheter som kommer att hyras ut med begränsad hyra.

13 Läs mer här: https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/carree-atzgersdorf.html

Den nya stadsdelen "Carré Atzgersdorf" som ska byggas mellan 2018 och 2020.

I det här projektet kommer en så kallad "SMART"-lägenhet med tre rum (ca 70 kvm) att kosta ca 525 € per månad. Utöver det måste hyresgästen betala en egeninsats på 4 200 €. En lägenhet i samma storlek men med en vanlig subvention kommer att kosta ca 700 € per månad och kräva en egeninsats på 40 000 €.

Finansiering av Wienmodellen

Wiens stad anslår varje år ca 650 miljoner euro till bostadssubventioner, en summa som motsvarar ungefär 5 procent av Wiens totala budget. Drygt hälften, 330 miljoner euro, går till att subventionera nybyggnation. 250 miljoner används för att subventionera renoveringar av befintliga fastigheter, och 70 miljoner utgörs av olika former av bostadsbidrag som betalas ut till enskilda.

En stor andel av subventionerna till nybyggnation betalas ut som lån, vilket gör att staden också varje år får in återbetalningar på lån. 2016 hade staden lånat ut totalt ca 3,5 miljarder euro. Lånen genererade ca 300 miljoner euro i amorteringar under samma år.

Statliga subventioner till bostadsbyggande

Varje år får staden Wien ca 150 miljoner euro från staten i form av ett statligt bostadsfinansieringsbidrag (*Wohnbauförderbeitrag*). Bostadsfinansieringsbidraget finansieras med en avgift på en procent av den skattepliktiga lönesumman. (För detaljer, se Wiens kommun 2018-06-06). Bostadsbyggnadsbidraget finansieras alltså med en statlig löneskatt, som fördelas från staten till regionerna.[14]

Sedan 2008 förfogar regionerna fritt över bostadsbyggnadsbidraget, men staden Wien (som är både en kommun och en region/*Bundesland*) har hittills valt att låta summan oavkortat gå till att finansiera bostadsbyggande. (Ludwig 2017).

Den summa som Wien får i årligt statligt bostadsbyggnadsbidrag – 150 miljoner euro eller motsvarande ca 1,5 miljarder, kan jämföras med det svenska statliga investeringsstödet för nya hyresbostäder och nya bostäder för studerande på sammanlagt 3,2 miljarder kronor för *hela Sverige* år 2018, och 3,2 miljarder årligen för 2019–2020. (Boverket 2018-04-05).

Boverket konstaterar i sin analys att det österrikiska bostadspolitiska systemet sammantaget medför offentliga utgifter på cirka 0,9 procent av BNP, ”vilket är under nivån för de flesta EU15-länderna.” (Boverket 2016, s. 30, se även Institut für Immobilien Bauen und Wohnen 2018).

Finansieringen av Wienmodellen sammanfattas i diagrammet på nästa sida.

14 Från och med 1 januari 2018 är det upp till varje enskilt *Bundesland*/region att bestämma hur stort bostadsfinansieringsbidrag som ska tas ut, och bidraget omfördelas inte via staten utan betalas direkt till respektive region. (Wiens kommun 2018-06-06).

Tabell 14 Finansiering av Wienmodellen (siffror från 2014)

Utgifter		
Subventioner av nybyggnation	=	- 327,6 miljoner euro (2,7 %)
Subventioner av renoveringar	=	- 247,9 miljoner euro (2,0 %)
Bostadsbidrag till enskilda _	=	- 67,2 miljoner euro (0,5 %)
Summa utgifter	**=**	**- 642,7 miljoner euro (5,2 %)***
*Wiens stads totala utgifter år 2014 uppgick till 12 344,0 miljoner Euro.		
Inkomster		
Återbetalningar av lån	=	+ 290,1 miljoner euro
Statligt bostadsbyggnadsbidrag _	=	+ 155,3 miljoner euro.
Summa inkomster	**=**	**+ 445,4 miljoner euro**

Källa: Stadt Wien 2018-04-20

Kommunala hyreslägenheter finansieras helt av kommunen

De klassiska kommunala hyreslägenhetsområdena i Wien finansierades under 1920- och 1930-talet av den så kallade bostadsbyggnadsskatten (*Wohnbausteuer*), en skatt som togs ut per person per kvadratmeter. En omfördelning från stora lägenheter till nya lägenheter för trångbodda wienare som inte över hyran behövde stå för hela byggkostnaden.

Under efterkrigstiden fortsatte byggandet av kommunala lägenheter i form av "Gemeindebau". Ett exempel är ett stort bostadsområde som uppkallats efter den socialdemokratiske svenske statsministern Per-Ablin Hansson. Per-Albin-Hansson-Siedlung i 10:e distriktet byggdes i tre etapper mellan 1947 och 1977. Från 2004 gjordes en paus i byggandet av "Gemeindebau", och kommunen satsade istället på att bygga subventionerade hyreshus där en del av byggkostnaden täcks av en egeninsats som betalas av hyresgästen. Från 2015 bygger Wien kommunala lägenheter i form av "Gemeindebau" igen.

År 2015 fattade Wien beslut om att åter börja bygga lägenheter i form av *Gemeindebau*.

Övriga subventionerade lägenheter finansieras också genom att hyresgästerna betalar en byggkostnadsavgift utöver hyran

Ett utmärkande drag för Wienmodellen är att de flesta lägenheter finansieras av en kombination av direkta subventioner, intäkter från hyror och en medfinansiering från hyresgästen i form av en egeninsats. Egeninsatsen består av en byggkostnadsavgift och en tomtavgift.

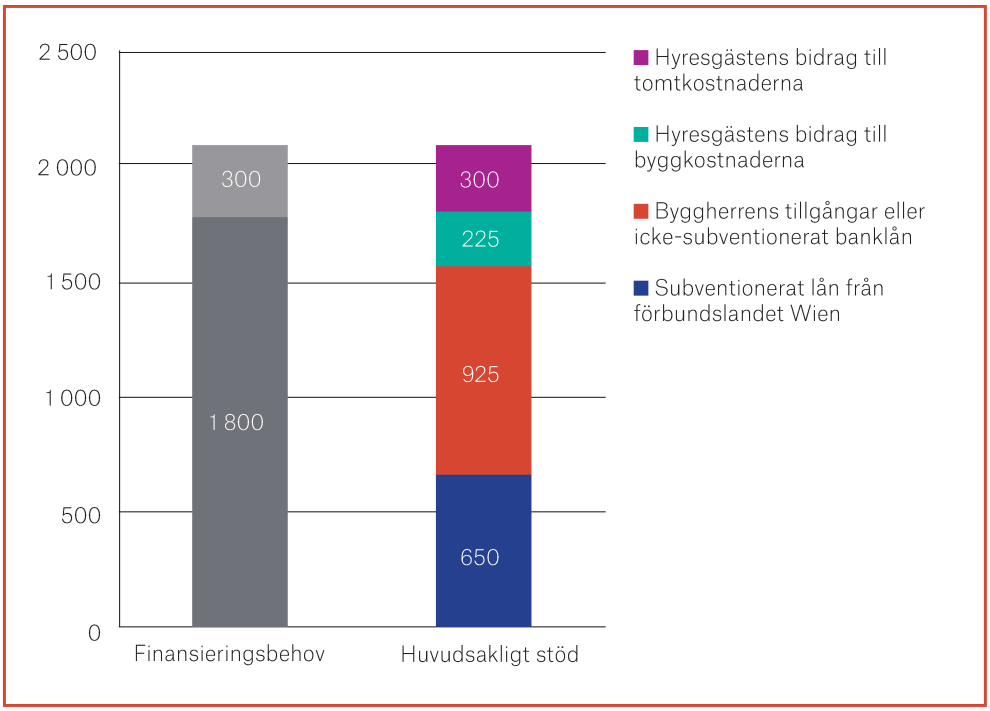
2016 introducerades ett nytt lån som är riktat till unga under 30 år. ”Ungdomslånet” är tänkt att underlätta för den som inte kan ta ett banklån till byggkostnadsavgiften och tomtavgiften att ändå flytta in i en nybyggd lägenhet.[15]

Just nu är byggkostnaden i snitt 1 800 euro per kvadratmeter. Av dessa finansieras 650 euro/kvadratmeter av en subvention från kommunen, och 225 euro/kvadratmeter av hyresgästens egeninsats[16] (i form av en byggkostnadsavgift). Byggkostnadsavgiften är en engångssumma som oftast betalas med hjälp av ett banklån. Wiens kommun erbjuder subventionerade, inkomstprövade lån för att täcka byggkostnadsavgiften. Resten, 925 euro/kvadratmeter måste byggherren finansiera själv, vanligtvis genom ett banklån som betalas tillbaka med framtida hyror.

Utöver byggkostnaden tillkommer en tomtavgift på i typfallet 300 euro/kvadratmeter. Den betalas genom att hyresgästen betalar en tomtavgift i form av en engångssumma. En byggherre har rätt att låta hyresgästerna stå för hela tomtavgiften. Däremot får bara 12,5 procent av byggkostnaden betalas direkt av hyresgästen i form av en egenavgift.

Illustrationen nedan visar hur fördelningen ser ut i typfallet.

Diagram 4 Finansieringsbehov och finansieringslösning i typfallet



15 Mer här https://www.wohnberatung-wien.at/aktuelles/detail/news/show/jungwienerinnen-darlehen-von-der-landesregierung-beschlossen/

16 Boverket kallar detta för en ”upplåtelseinsats” (Boverket 2016, s. 25).

En jämförelse kan göras med det svenska statliga investeringsstödet för hyresrätter som gör att företag kan få 3 800kr/m² boarea i stöd för att bygga hyresrätter. I Stockholmsregionen är investeringsstödet högre, där kan företagen få 6 600/m² boarea i stöd.

Enligt Stockholms finansborgarråd är målsättningen att det statliga investeringsstödet ska göra det möjligt att bygga lägenheter som kostar 9 000 kronor för en trea på 70 kvadratmeter (Dagens Arena 2018-04-26).

Det svenska investeringsstödet är främst riktat till mycket små lägenheter. Det är bara lägenheter med ytor upp till och med 35 kvadratmeter som får det högsta stödbeloppet i respektive region. Lägenhetsytor över 35 kvadratmeter och upp till och med 70 kvadratmeter boarea får enbart 50 procent av det högsta stödbeloppet, och lägenheter på över 70 kvadratmeter boarea får inget investeringsstöd alls.

Tabell 15 Högsta möjliga belopp i det svenska statliga investeringsstödet för hyreslägenheter

	Högsta belopp per m2 boarea	Högsta belopp från och med den 1 maj för det långsiktiga stödet
Stockholmsregionen	6 600 kr	7 100 kr
Stockholmsnära kommuner, Göteborgs- och Malmöregionerna, kommuner med hög och varaktig befolkningsökning, övriga stora kommuner och studentbostäder utanför Stockholmsregionen	5 300 kr	5 800 kr
Övriga landet	3 800 kr	4 800 kr

Källa: Boverket 2018-04-05

Tabell 16 Högsta tillåtna normhyra för lägenheter som får svenskt statligt investeringsstöd Normhyran per kvadratmeter boarea per år får vid tillträdet inte överstiga:

	Normhyran per m2 boarea per år får vid tillträdet inte överstiga	Från och med den 1 maj för det långsiktiga stödet
Stockholmsregionen	1 450 kr	1 550 kr
Stockholmsnära kommuner, Göteborgs- och Malmöregionerna, kommuner med hög och varaktig befolkningsökning, övriga stora kommuner och studentbostäder 'utanför Stockholmsregionen	1 350 kr	1 450 kr
Övriga landet	1 300 kr	1 350 kr

Källa: Boverket 2018-04-05

Om en hyresgäst och avslutar hyreskontraktet har hyresgästen rätt att få tillbaka egeninsatsen, med undantag för 1 procents avräkning per år. (ÖVgB 2018).

Kommunen erbjuder fördelaktiga, inkomstprövade lån för att täcka egeninsatsen

Wiens kommun erbjuder hyresgäster ett subventionerat, inkomstprövat lån till den så kallade byggkostnadsavgiften (Eigenmittelersatzdarlehen). För att kunna få ett sådan subventionerat lån måste du kunna visa att du haft en regelbunden inkomst under minst 12 månader under de senaste tio åren. År 2019 är inkomstkravet 933,06 euro för en vuxen, och 933,06 euro för två vuxna. För varje barn krävs en ytterligare inkomst på 143,97 euro. (Wien stad 2019-01-27).

Dessa lån täcker en byggkostnadsavgift på maximalt 270 euro per kvadratmeter. Lånet betalas tillbaka med två avbetalningar om året i 20 år.

Kommunen erbjuder också subventionerade lån för att täcka tomtavgiften. Ensamhushåll som består av en person under trettio år, sammanboende där ingen hunnit fylla 40 år, ensamstående med barn och familjer med barn har rätt att få ett subventionerat lån på upp till 200 euro per kvadratmeter för tomtavgiften.

Exempel på subventionering av lån på nybyggda lägenheter

Exempel 1

En subventionerad lägenhet på 50 m2
En ung person under 30 med en inkomst på högst € 18 840 efter skatt per år
Byggkostnadsavgift och tomtavgift på sammanlagt € 500,-/m2 (varav € 230 i byggkostnadsavgift och € 270 tomtavgift)
Summa egeninsats: € 25 000
Ungdomslån € 21 500.- (lån till byggkostnadsavgift € 11.500, lån till tomtavgift € 10.000)

Lånet till tomtavgiften är amorteringsfritt under de första 20 åren
Återbetalning av byggkostnadsavgiften på 20 år: € 574 per år

Ett banklån för att finansiera byggkostnadsavgift och tomtavgift på totalt € 21 500 med en ränta på 4 % och en återbetalningstid på 20 år ger en månadskostnad på ca € 131 eller € 1 572 per år. Med ett ungdomslån blir det alltså € 998 per år billigare jämfört med ett banklån.

Exempel 2

En subventionerad lägenhet på 75 m²
En ensamstående under 40 år med ett barn och en inkomst på högst € 30 420 € efter skatt per år

Byggkostnadsavgift och tomtavgift på sammanlagt € 500,-/m2 (varav € 230 i byggkostnadsavgift och € 270 i tomtavgift
Summa byggkostnadsavgift: € 37 500
Ungdomslån på € 32.250.- (lån till byggkostnadsavgift €17 250, lån till tomtavgift €15 000)

Lånet till tomtavgiften är amorteringsfritt under de första 20 åren
Återbetalning av byggkostnadsavgiften på 20 år: € 862 per år

Ett banklån för att finansiera byggkostnadsavgift och tomtavgift på totalt € 32 250 med en ränta på 4 % och en återbetalningstid på 20 år ger en månadskostnad på ca € 196 och en årskostnad på € 2 352.-. Med ett ungdomslån blir det alltså €1 490 per år billigare jämfört med ett banklån.

Wienmodellens utmaningar

Wienmodellen är en unik kombination av billiga hyror och hög tillgänglighet. Det är en modell som ger en stor andel av Wiens invånare tillgång till ett tryggt boende med rimliga hyror. Modellen är framgångsrik, men den saknar inte utmaningar.

En snabbt växande befolkning

Modellens viktigaste utmaning är att behoven av billigt boende fortsätter att växa. Under de närmaste åren räknar Wiens stad med att det kommer att behöva byggas ytterligare 120 000 subventionerade lägenheter.

Stigande markpriser och svag tillväxt är andra utmaningar, liksom behovet av att klimatanpassa både nya lägenheter och lägenheter i det äldre beståndet.

Ökande ojämlikhet

Trenden med ökande inkomstojämlikhet har också påverkat Österrike (OECD 2016). De som efterfrågar billigare boende är i högre grad än tidigare personer med otrygga, prekära levnadsvillkor; om den nuvarande utvecklingen på Österrikes arbetsmarknad fortsätter kommer de att ha låga och dessutom ofta oregelbundna inkomster.

Stödet för Wienmodellen bygger på att de allra, allra flesta en eller flera gånger i livet befinner sig bland dem som tjänar mindre än inkomsttaket för att kunna få en subventionerad lägenhet. Om inkomsterna glider mer isär kan det vara svårt att upprätthålla ett sådant system. Alternativet till ett system som riktar sig till de många är någon form av ”social housing”, alltså en boendeform som enbart är till för personer under en viss (låg) inkomstgräns. Ett problem ”med så kallad social housing är att det oftast blir underfinansierat eftersom att det inte riktar sig till hela befolkningen” som Hyresgästföreningens chefsekonom Martin Hofverberg påpekat. (Dagens Arena 2018-05-17).

Det finns en tendens att hushåll med lite högre och stigande inkomster söker sig bort från kommunala hyresbostäder till bostadsrätter och andra ägarbostäder. De som blir kvar i de subventionerade hyreslägenheterna blir låginkomsthushåll, vilket kan leda till social stigmatisering. (Scanlon m. fl. 2014, citerad i Boverket 2016, s. 26).

Wienmodellens utmanare

Wiens fokus på billigt boende för breda inkomstgrupper har ett stort stöd i Wien. Det är inte en slump att socialdemokraternas kandidat till att efterträda den nuvarande socialdemokratiska borgmästaren i Wien Michael Häupl när han går i pension i samband med nästa val är Michael Ludwig, som just nu är borgarråd med ansvar för bostadsbyggande och bostadspolitik.

På federal nivå har andra politiska partier traditionellt varit kritiska till Wienmodellen. Kritiken kommer inte minst från det konservativa kristdemokratiska partiet ÖVP som, till skillnad från det traditionellt urbana socialdemokratiska SPÖ, har sitt starkaste stöd på den österrikiska landsbygden och i de mindre orterna där en majoritet av invånarna lever i egenägda bostäder.

Kritiken har historiskt sett framförallt handlat om att bostadssubventionerna riktar sig till för breda grupper, och att hyreslägenheter gynnats medan det ägda boendet missgynnats.

Den nuvarande högerregeringen vill göra det lättare att äga sin bostad

Den nuvarande regeringen, en koalition mellan konservativa ÖVP (med den nya partifärgen turkos) och högerextrema FPÖ (med blå partifärg), har i sitt regeringsprogram lovat att göra det enklare för familjer att gå från en hyrd till en egenägd bostad. Detta ska bland annat ske genom sänkningar av skatter och avgifter. (Amann 2018).

På lång sikt är ägande den mest eftersträvansvärda och billigaste boendeformen. Vi måste göra allt för att det igen ska bli möjligt för människor att skaffa sig ett ägt boende, eftersom ägande möjliggör ett oberoende och tryggt liv. (ÖVP och FPÖ:s regeringsprogram för mandatperioden 2017-2022, s. 47).

… och omvandla hyresrätter till bostadsrätter, bl. a. genom att underlätta ”hyrköp”

Den turkos-blåa regeringen vill uppmuntra omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter genom att hyresgäster ges en möjlighet att skattefritt köpa en nybyggd hyreslägenhet efter 10 år. (Amann 2018). En sådan modell för ”hyrköp” beskrivs som ett ”socialt sätt” att underlätta för människor att gå från att vara hyresgäster till att vara bostadsägare.

Ändra byggreglerna

Den konservativa regeringen vill också ändra byggreglerna för subventionerade lägenheter ”med målet att dessa ska bli billigare”. Wien har ju som nämnts nyligen introducerat konceptet ”SMARTa” lägenheter, som är mindre än vanliga kommunala lägenheter och som därför kan hyras ut lite billigare. Däremot värjer man sig emot att staten skulle diktera en sänkning av byggstandarden när Wiens stad bygger subventionerade lägenheter.

Införa inkomstbeprövade hyror

I december 2017 gick ÖVP och FPÖ ut med att man vill tvinga fram differentierade, inkomstprövade hyror i kommunala och skatte-

subventionerade kooperativa lägenheter, ”*regelmäßige Mietzinsanpassungen für Besserverdiener im kommunalen und gemeinnützigen Wohnbau*” (ÖVP-FPÖ 2017, s 49). I klartext: hyresgäster med högre inkomster ska i framtiden betala högre hyra. Utspelet är framförallt riktat mot Wiens stad och dess bostadspolitik och skulle innebära att Wien måste börja kontrollera hyresgästernas inkomster. Inkomstprövade hyror skulle vara ett hot mot ett grundläggande element för alla subventionerade bostäder i Österrike: den sociala blandningen (Amann 2018). En sådan inkomstprövning skulle med andra ord öka segregationen. Målet med inkomstprövningen, enligt regeringsprogrammet för nuvarande mandatperiod, är att subventionerade lägenheter framförallt ska ges till ”den som verkligen behöver det” (ÖVP-FPÖ 2017, s 47).

Detta har av SPÖ i Wien tolkats som ett försök att förstöra den sociala blandning som finns i Wiens kommunala hyreshusområden (*Gemeindebauten*). Österrikiska motsvarigheten till Fastighetsägarna, *Verband der Immobilienwirtschaft* (ÖVI) har länge krävt ”mer rättvisa i de kommunala bostäderna”. Hyresgäster som tjänar över en viss nivå bör betala marknadshyror, kräver ÖVI:s VD Anton Holzapfel. (Die Presse 2017-12-20). Marknadshyror skulle frigöra resurser till att bygga fler subventionerade lägenheter för låginkomsttagare, argumenterar man.

En ny hyreslag ska göra upp med ”hyresadeln” och införa marknadsmässiga hyror

Den turkos-blåa regeringen har också utlovat en ny hyreslag, som ska ”skapa incitament för att bygga nytt, renovera och investera i bostäders utrustningsstandard och underlätta uthyrning av tomma lägenheter för att öka utbudet av bostäder”. Dock lovar regeringen att den nya lagen ”i princip” inte kommer att ändra på gällande hyreskontrakt. (Regeringsprogrammet, s. 48). Den nya hyreslagen ska utarbetas i samråd med experter, fastighetsägare och hyresgästernas företrädare, lovar man.

Några mål med en förändrad hyreslag läggs dock fast i regeringsprogrammet. Bland annat vill ÖVP och FPÖ ”göra upp med hyresadeln” genom att begränsa kretsen av personer som kan ärva ett hyreskontrakt till make/maka, sambo och barn upp till 25 år, men ”bara om de lever i samma hushåll och har ett akut behov av bostad”.[17]

Regeringen vill också upphäva förbudet mot att ”lägesanpassa” hyran som gäller för vissa områden i Wien, ”*Gründerzeitvierteln*”. Wiens stad har hävdat att förbudet att lägesanpassa hyran för dessa bostäder gör det möjligt för människor med låga inkomster att bo centralt, och har fått rätt att upprätthålla förbudet i ett uppmärksammat mål i österrikiska författningsdomstolen, *Verfassungsgerichtshof,* år 2016. (För en sammanfattning av domen, se Jarolim Partner 2016).

Bostadspolitik är dock ingen dominerande fråga i den österrikiska politiska debatten. Förslagen på bostadsområdet upptar två och en halv sida i det 182-sidor långa regeringsprogrammet för de närmaste fem åren.

Den borgerliga regeringen vill att hyreslagstiftningen förändras så att det

---

17 Enligt nuvarande regelverk är det i vissa fall möjligt för familjemedlemmar att ärva ett hyreskontrakt. Det gäller t. ex. barn och barnbarn till en hyresgäst. Dock kan hyran höjas i samband med att hyreskontraktet ärvs. (Bundeskanzleramt Österreich 2018-06-10).

blir möjligt för hyresvärdar att ta ut ”marknadsmässiga” hyror både för nybyggda lägenheter och för lägenheter i äldre hus som har genomgått en ”helrenovering till tidsenlig standard”. Enligt nuvarande hyreslagstiftning är husets byggår avgörande för vilken hyra som får tas ut, vilket gör lägenheter i äldre hus relativt billiga, samtidigt som gentrifiering av äldre kvarter i Wien har kunnat bromsas. Högre hyror har dock kunnat tas ut i sådana områden när nya lägenheter har byggts som helt nya våningar på det ursprungliga husets vind eller tak.

Inspiration för Sverige

Frågan är lika klassisk som svaret: ”Antar att ni träffar ett ungt par som vill be er om råd. De vill gifta sig, men de har ingen bostad, och de är heller inte rika. Vilket råd ger ni dem då?”. Frågan ställdes till statsminister Tage Erlander i en tv-utfrågning strax innan kommunalvalet 1966. Tage Erlander gav ett förödande krasst svar ”De får ställa sig i bostadskö”.[18]

Frågan är om politikern, i Stockholm och i andra svenska storstäder, har ett bättre svar i dag?

I dag rapporterar 243 av Sveriges 290 kommuner att de har bostadsbrist (Boverket 2018a) och Enligt Boverket (juli 2018) måste 93 000 bostäder byggas varje år fram till 2020, och sedan ytterligare 51 000 bostäder per år fram till 2025. Hur ska det gå till?

Och vem ska betala? För det räcker ju inte med att enbart bygga. En fungerande bostadspolitik måste, som Lennart Weiss påpekat, uppnå två mål samtidigt: 1) öka utbudet av nya bostäder och 2) ha en politik för efterfrågan. Hur ska inkomstsvaga grupper ha råd att efterfråga det boende de behöver för att kunna bo värdigt, och där jobben finns? (Weiss i Ekots lördagsintervju 2018-05-05).

Scenen med Tage Erlander finns med i filmen ”Hundra år av repriser” som gjorts av Barbro Engman, tidigare ordförande för Hyresgästföreningen. I samma film finns ett brittiskt nyhetsinslag från 1960-talet. Den engelska speakerrösten som rapporterar från Sverige på 1960-talet verkar prata om ett sagoland. Det är ett land som är ”världsledande i antalet nybyggda lägenheter per tusen invånare” och ”ett måste att studera för utländska planerare och arkitekter” säger speakern. Det är samtidigt ett land där ”90 procent av byggandet får en statlig garanti, baserat på ett banklån i en glidande skala. Det finns också hyressubventioner för de som har det sämre ställt. Och pensionärer får stora hyresbidrag så att de har råd att bo i nybyggda lägenheter”.

En politisk vilja att föra en social bostadspolitik

Wienmodellen kan inte kopieras rakt av. Anledningen till att hyrorna kan hållas så låga i Wien, och att en så hög andel av befolkningen i den österrikiska huvudstaden har möjlighet att bo tryggt och billigt är en komplex väv av faktorer. Men i grunden handlar Wienmodellen om att för en social bostadspolitik. Det handlar om att ta socialt ansvar föra hela stadens invånare och hur de har möjlighet att bo. För människor med små inkomster är det avgörande att kunna bo billigt och tryggt. Och billiga hyror är, som Wiens bostadsborgarråd Michael Ludwig påpekar, ofta svårt att förena med vinstkraven hos privata fastighetsinvesterare. (Ludwig 2017).

I Sverige har den sociala bostadspolitiken avvecklats nästan helt. Under den ekonomiska krisen på 90-talet försvann det mesta av den offentliga statliga bostadsfinansieringen. Staten drog sig tillbaka, marknaden fick ansvaret. Att lösa bostadsfrågan överlämnades till hushållen och privata aktörer. (Bengtsson 2018).

---

18 Se ett klipp från utfrågningen av Tage Erlander i Barbro Engmans film ”100 år av repriser” från 2016. Den kan t ex ses här: https://tvsydvast.solidtango.com/video/100-ar-av-repriser-converted-1

I rapporten *Sverige sämst i klassen – svensk bostadspolitik i jämförelse med andra länder* beskriver byggföretaget Veidekke utvecklingen av svensk bostadspolitik under de senaste 100 åren. Från folkhemsbyggets inledande dagar i början av 1900-talet med egnahemslånefonden till perioden av massiv statlig finansiering av boendet under efterkrigstiden, till det systemskifte inom bostadspolitiken som startade i samband med den ekonomiska krisen på 1990-talet. Det som hänt sedan 1990-talet är att den svenska sociala bostadspolitiken i princip har avskaffats. Det är en dramatisk förändring: ”Sverige gick från en statligt finansierad och politiskt utbudsdriven bostadsmarknad till en efterfrågestyrd bostadsmarknad, där hushållen fick det yttersta ansvaret för finansieringen.” (Veidekke 2017, s. 10).

Wien inspirerar: här finns en politisk vilja att bedriva en social bostadspolitik som nästan helt saknas i Sverige.

Strategisk användning av icke-vinstmaximerande bolag

Tidigare i den här rapporten har jag visat att Wienmodellens låga hyror och höga tillgänglighet beror mycket på *hur* nya bostäder byggs. Att staden Wien själva bygger bostäder är en mindre del, viktigare är den stora andel av nya lägenheter som byggs av allmännyttiga byggföreningar, *gemeinnützigen Bauvereinigungen* (GBV), alltså byggbolag som inte är vinst-maximerande.

Fokus på att bygga hyresrätter

Det är tydligt att Wienmodellen har prioriterat att bygga hyresrätter. I Sverige finns av tradition en ambition att samhällets stöd till byggandet ska syfta till ”neutralitet mellan upplåtelseformerna”. Det betydde till exempel att det också blev billigt att köpa och bo i småhus och radhus under epoken med massivt byggande av hyrerätter som kallas ”miljonprogramsåren” under 1960 och 1970-talet.

I dag missgynnas hyresrätten systematiskt. Allmännyttiga bostadsföretag är i dag enligt lag förpliktigade att drivas med vinst[19], och har ofta utöver det krav på att generera direkta intäkter till sina kommunala ägare. De som äger sitt boende har rätt att göra ränteavdrag på sina lån, och ROT-avdrag när de renoverar. Hyresgäster har inga motsvarande möjligheter. Att bo i hyresrätt är i Sverige i dag därför generellt sett dyrare än att äga sitt boende. Wienmodellen visar att det inte måste vara så.

Blandformer mellan hyra och bostadsrätt

I Wien kan hyrorna hållas låga tack vare omfattande statliga och kommunala subventioner. Men de låga hyrorna i nybyggda lägenheter förklaras också av att hyresgästerna är med och betalar en del av tomt- och byggkostnaderna i form av en engångssumma, en egeninsats eller deposition. Skulle Sverige kunna ha sådana blandformer mellan hyra och bostadsrätt? Det borde undersökas.

---

19 Under 1990-talet likställdes allmännyttan i finansierings- och skattehänseende med andra företag. År 2010 infördes allbolagen, vilket tog ifrån de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen deras hyresledande ställning. Den första januari 2011 ersattes lagen om allmännyttiga bostadsföretag med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (nya allbolagen). Syftet med den nya lagen är att klargöra att kommunerna har rätt att driva allmännyttiga bostadsaktiebolag men att det måste ske i sådana former att konkurrensen inte snedvrids. Lagen har utformats så att det svenska regelverket inte strider mot EU:s konkurrens- och statsstödsregler. (SABO 2015).

En stark ställning för hyresgästerna

Sverige har ett system med förhandlade hyror. Att hålla hyrorna låga handlar därför om att se till att hyresgästernas företrädare kan vara så starka som möjligt. Besittningsskyddet är centralt. Österrikes system med en statligt beslutad normhyra framstår inte som eftersträvansvärt, men andra delar av Österrikes strikta hyreslagstiftning kan vara en inspiration.

Det svenska systemet har också tidigare samexisterat med en lagstadgad hyresreglering. Den hyresreglering som infördes i Sverige 1942 med kommunala hyresnämnder och Statens hyresråd fanns kvar ända in på 1970-talet. (Veidekke 2017, s. 14).

I Österrike finns det också hårda restriktioner kring hur lägenheter får förmedlas. Att vara fastighetsmäklare är ett yrke som kräver licens. Också detta är ett system som har ett brett stöd i Österrike. Den nuvarande borgerliga regeringens regeringsprogram utlovar en ytterligare skärpning av reglerna för mäklare, ”deras anställda, konsulter och övrig personal”. (Regeringsprogrammet s. 49).

Källor

Amann, Wolfgang (2018) ”Wohnen im neuen Regierungsprogramm”, bbk 1/2018, s. 16–18.

Andersson, R., Franzén, M., Hedman, L., & Lindberg, H. (2017). Segregation. Vad menas och hur mäts den? Stockholm. Hämtad den 2018-05-07 från https://forte.se/app/uploads/2017/05/fik-nr-9-webbboendesegregation.pdf

Bengtsson, Håkan (2018-06-01) ”Bostaden är en välfärdsfråga”, ledare i Dagens Arena. Hämtad från http://www.dagensarena.se/opinion/bostaden-ar-en-valfardsfraga/

Björkstén, Ulrika (2016) ”Särskild skatt med 100-åriga anor löser bostadsbrist i Wien”, Studio Ett, Sveriges Radio, 29 augusti.

Björkstén, Ulrika (2016) ”Wiens bostadspolitik väcker stort intresse”, Sveriges Radio, 29 augusti.

Boverket (2017) Beräkning av behovet av nya bostäder till 2025. Rapport. Hämtad den 2018-05-10 från https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2017/berakning-av-behovet-av-nya-bostader-till-2025/

Boverket (2018-04-05) ”Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande” hämtad 2018-04-26 från https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-for-hyresbostader-och-bostader-for-studerande/

Bundeskanzleramt Österreich (2018-06-10) HELP.gv.at ”*Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag*”. Hämtad 2018-06-10 från https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210280.html

Czeike, Felix (1981) *Geschichte der Stadt Wien*, Wien: Molden Fritz.

Dagens Nyheter (2018-04-04a) ”Knappt hälften av stockholmarna har råd att hyra en nybyggd tvåa” Hämtad 2018-04-21 från https://www.dn.se/sthlm/knappt-halften-av-stockholmarna-har-rad-att-hyra-en-nybyggd-tvaa/

Dagens Nyheter (2018-04-04b) ”Fakta i frågan: Hur stor är bostadsbristen?” Hämtad 2018-04-21 från https://www.dn.se/nyheter/sverige/fakta-i-fragan-hur-stor-ar-bostadsbristen/

Dagens Arena (2018-05-17) ”Marknadshyror kan avskaffa hyresgästers besittningsrätt” Hämtad 2018-06-06 från http://www.dagensarena.se/innehall/marknadshyror-kan-avskaffa-hyresgasters-besittningsratt/

Der Standard (2016-02-17) ”Stadt Wien will Neubau von Wohnungen auf 13.000 pro Jahr steigern” hämtad 2018-06-05 från https://derstandard.at/2000031304705/Stadt-Wien-will-Neubau-von-Wohnungen-auf-13-000-pro

Eurostat (2018) www.ec.europa.eu/eurostat.

Fitzpatrick, Michael (2017) ”What could Vienna’s low cost housing policy teach the UK?”, The Guardian, 12 december.

Hecht, Judith (2016) ”Lagezuschlag: Verbot für Immobilienexperten eine ‘unverständliche Anomalie’”, Die Presse, 24 november.

Hyresgästföreningen (2018) Hinder för bostadsbyggande – Enkät om bostadsbyggande & hyressättning 2018-04-27. En rapport från Hyresgästföreningen. Hämtad den 2018-05-15 från https://www.hyresgastforeningen.se/contentassets/91c89dd2036d436e97af01e6e24408df/hinder-for-bostadsbyggande-2018.pdf

Höller, Christian (2017) ”Gehaltscheck im Gemeindebau”, Die Presse, 20 december.

Institut für Immobilien Bauen und Wohnen (2018). ”Finanzen: Förderungsausgaben” Hämtad 2018-06-06 från http://www.iibw.at/index.php/de-de/foerderungsausgaben).

Jansson, Malin (2018) ”Här får alla billig hyresrätt”, ETC, 5 januari.

Jarolim Partner (u. å.) ”Verbot des Lagezuschlages in ‘Gründerzeitvierteln’ und pauschaler Befristungsabschlag nicht verfassungswidrig”. Hämtat 2018-04-21 från www.jarolim.at

Ludwig, Michael (2017) ”Das Wiener Modell – der soziale Wohnungsbau in Wien” i BDB, Bund deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. (Hg.): Jahrbuch 2017 mit Sachverständigenverzeichnis. Berlin 2017, S. 22-35.

Lund, Lina (2018) ”Så har Wien löst bostadskrisen – nästan alla får en billig hyresrätt”, Dagens Nyheter, 10 april.

Mercer (2018) ”Vienna tops Mercer’s 20th quality of living ranking”, hämtad 2018-04-08 från https://www.mercer.com/newsroom/2018-quality-of-living-survey.html

Mundt, Alexis & Amann, Wolfgang (2015) *Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs*. Wien: Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen.

Organization for Economic Cooperation and Development (OECD) (2016) *Income inequality update: Income inequality remains high in the face of weak recovery*. Hämtad från http://www.oecd.org/social/OECD2016-Income-Inequality-Update.pdf

Ritzén, Jessica (2018) ”Knappt hälften av stockholmarna har råd att hyra en nybyggd tvåa”, Dagens Nyheter, 4 april.

SABO (2015) Nyttan med allmännyttan – En sammanfattning av ett forskningsprojekt. https://www.sabo.se/allmannyttan/nyttan-med-allmannyttan/

SCB (2018-05-17) ”Påbörjade lägenheter efter kommungrupp och län, preliminära siffror”, hämtad 2018-06-06 från https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/nybyggnad-av-bostader/

Stadt Wien (Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung) (2018-04-20) ”Social Housing in Vienna”, presentation på Hyresgästföreningens bostadskongress i Uppsala 2018-04-20

Statistik Austria (2017) Wohnen 2016 – Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik.

Stockholms bostadsförmedling (2018) ”Hur lång tid tar det?” Hämtad 2018-04-26 från https://bostad.stockholm.se/statistik/hur-lang-tid-tar-det/

Stockholms kommun (2018-06-06) Bostadsbyggande Hämtad den 2018-06-06 från http://www.stockholm.se/TrafikStadsplanering/Stadsutveckling/Bostadsbyggande/,

Veidekke 2017 ”Sverige sämst i klassen – svensk bostadspolitik i jämförelse med andra länder”. Hämtad 2018-04-25 från http://www.bostadspolitik.se/wp/wp-content/uploads/2017/06/sverige-samst-i-klassen.pdf

Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (2016) 70 Jahre Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen Nedladdad 2018-04-26 från https://www.gbv.at/Document/View/4622

Wagner-Pinter, Michael (2015) Presentation på 65. Österreichischer Städtetag 10-12 juni 2015 ”Smart Cities: Menschen machen Städte”. Hämtad 2018-06-09 frn https://www.staedtebund.gv.at/fileadmin/USERDATA/staedtetag/2015/Tagungsunterlagen/_AK1_Tagungsband.pdf

Weiss, Lennart (2018-05-05) Ekots lördagsintervju, Sveriges Radio.

Wiens stad 2018 Statistisches Jahrbuch och Statistik Austria: Bevölkerungsprognose 2016 – Hauptvariante

Wiens stad (2018-06-06) ”Neuerungen beim Wohnbauförderungsbeitrag”. Hämtad 2018-06-06 från https://www.wien.gv.at/finanzen/abgaben/wohnbaufoerderungsbeitrag.html

Wiens stad (2018-04-26) ”Ich möchte Gemeindemieterin werden”. Hämtad 2018-04-26 från https://www.wohnberatung-wien.at/information/ich-moechte-gemeindemieterin-werden/schritt-1-voraussetzungen-klaeren/

Wien stad (2019-01-27) Mindesteinkommensgrenzen - Eigenmittelersatzdarlehen. Hämtad från https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/landesdarlehen/mindesteinkommen.html

Wohnberatung Wien 2018 Wiener Wohn-Ticket & Grundvoraussetzungen. Hämtad 2018-04-26 från https://www.wohnberatung-wien.at/information/gefoerderte-wohnung/wiener-wohn-ticket-grundvoraussetzungen/

Wohnfonds Wien 2017 Bauträgerwettbewerb Hämtad 2018-04-26 från http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Publikationen/2017_Folder_BTW_RZ_web.pdf

wohnfonds Wien 2017 Beurteilung. Hämtad den 2018-06-09 från http://www.wohnfonds.wien.at/articles/id/465

Wohnservice Wien 2018 ”Smart wohnen”. Hämtad 2018-04-21 från https://wohnservice-wien.at/wohnen/smart-wohnen/

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband (ÖVgB) (2016) 70 Jahre Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband. Wien: ÖVgB.

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband (ÖVgB) (2018) ” Finanzierungsbeitrag, Eigenmittel, Baukostenbeitrag”. Hämtad 2018-06-09 från https://www.gbv.at/Page/View/4167

ÖVP & FPÖ (2017) *Zusammen. Für unser* Österreich. *Regierungsprogramm 2017–2022.*

arenaidé