

LA VIVIENDA EN VIENA

Modelo, marco normativo y lecciones aplicables

Un estudio en profundidad sobre los antecedentes, el funcionamiento y la regulación de la propiedad, la construcción y el alquiler

Enfoque comparativo y aplicable

Documento de trabajo

Junio de 2026

Índice

Para generar o actualizar el índice y la numeración de páginas: seleccione todo el documento (Ctrl+E) y pulse F9; o haga clic derecho sobre el índice y elija «Actualizar campo».

1. Resumen ejecutivo	4
1.1. Diez hechos clave.....	4
2. Introducción.....	6
2.1. Objeto y alcance	6
2.2. Por qué Viena es un caso paradigmático	6
2.3. Metodología y fuentes	6
2.4. Nota terminológica	7
3. Antecedentes históricos.....	8
3.1. La Viena de la Gründerzeit: la crisis habitacional (hasta 1918)	8
3.2. La Viena Roja (1919-1934)	8
3.2.1. El programa de construcción	8
3.2.2. La financiación: los impuestos Breitner	8
3.2.3. El movimiento de colonos (Siedlerbewegung).....	9
3.2.4. El superbloque (Gemeindebau) como tipología	9
3.3. De la represión a la reconstrucción (1934-1945)	10
3.4. La posguerra y la consolidación (1945-1980)	10
3.5. El giro a la rehabilitación «blanda» y a la subvención (1980-2004).....	10
3.6. El «Gemeindebau NEU» y la era reciente (2004-presente)	10
4. El sistema de vivienda hoy: arquitectura institucional.....	12
4.1. Visión de conjunto: un mercado segmentado	12
4.2. La vivienda municipal (Gemeindebau) y Wiener Wohnen	12
4.3. El sector de utilidad pública (GBV / cooperativas).....	12
4.3.1. Alquiler, alquiler con opción de compra y propiedad	13
4.4. El sector privado (alquiler y propiedad)	13
4.5. Cifras clave del parque y la población	13
4.6. El principio rector: universalismo, no residualismo	14
5. Marco jurídico	15
5.1. Estructura competencial (Federación / Land de Viena).....	15
5.2. La propiedad inmobiliaria: el Código Civil (ABGB) y el Registro (Grundbuch).....	15
5.3. La propiedad horizontal: la Ley de Propiedad de Viviendas (WEG 2002)	15
5.4. El arrendamiento: la Ley de Arrendamientos (MRG).....	16

5.4.1. Los sistemas de renta.....	16
5.4.2. Duración, prórroga y protección del inquilino	16
5.4.3. Costes accesorios, fianza y traspaso	17
5.5. La utilidad pública: la ley WGG y la renta de coste (Kostenmiete)	17
5.6. El «freno a los alquileres» (Mietpreisbremse), 2025-2028.....	17
5.7. Ayudas a la persona: Wohnbeihilfe y mínimo vital.....	18
6. Construcción, suelo y urbanismo	19
6.1. La subvención a la construcción (Wohnbauförderung): cómo se financia	19
6.2. El wohnfonds_wien: la política de suelo	19
6.3. El concurso de promotores (Bauträgerwettbewerb) y el modelo de los cuatro pilares	20
6.4. El instrumento urbanístico: la categoría «vivienda subvencionada» (2019) y la regla de los dos tercios.....	20
6.5. La normativa edificatoria (Bauordnung für Wien)	21
6.6. Innovación y nuevos barrios	21
6.7. SMART-Wohnungen y la rehabilitación.....	21
7. El mercado y el acceso a la vivienda	23
7.1. La estructura dual de precios.....	23
7.2. Niveles de renta y de precio de compra.....	23
7.3. Asequibilidad: el esfuerzo de los hogares	23
7.4. El acceso a la vivienda social: el Wiener Wohn-Ticket	23
7.5. La aportación de capital en las cooperativas (Eigenmittel)	24
7.6. Tensiones recientes.....	24
8. Evaluación crítica del modelo.....	26
8.1. Fortalezas demostradas	26
8.2. Limitaciones y críticas.....	26
8.2.1. La brecha «insider-outsider»	26
8.2.2. Listas de espera, asignación y equidad	26
8.2.3. Eficiencia asignativa y movilidad	26
8.2.4. Sostenibilidad fiscal y presiones actuales.....	27
8.2.5. El debate sobre la transferibilidad	27
8.3. Una valoración equilibrada	27
9. Lecciones aplicables a otros contextos	28
9.1. Las condiciones habilitantes (qué hace posible el modelo)	28
9.2. Los principios transferibles	28
9.3. Los errores a evitar (lo que no se debe copiar a medias).....	29

9.4. El contraste con los modelos «residuales» (sur de Europa)	29
9.5. Una hoja de ruta orientativa para otra ciudad	30
10. Conclusiones	31
11. Glosario alemán-español.....	32
12. Fuentes y bibliografía.....	34
Historia y «Viena Roja».....	34
El modelo de vivienda social y sus cifras	34
Marco jurídico: arrendamiento, propiedad y freno a los alquileres	34
Utilidad pública (WGG) y renta de coste	34
Construcción, suelo, subvención y urbanismo.....	34
Acceso y nuevos barrios.....	35
Mercado y precios.....	35
Análisis críticos.....	35

1. Resumen ejecutivo

Viena es, desde hace un siglo, el laboratorio europeo más ambicioso y duradero de política de vivienda. La capital austriaca ha conseguido algo que casi ninguna gran ciudad occidental logra hoy: mantener el alquiler asequible para la mayoría de su población —y no solo para los más pobres— al tiempo que preserva una elevada calidad urbana y arquitectónica. En torno al 60 % de los vieneses vive en una vivienda de promoción pública o subvencionada, ya sea en uno de los aproximadamente 220.000 pisos municipales que gestiona la empresa «Wiener Wohnen» —el mayor casero público de Europa— o en una de las cerca de 200.000 viviendas construidas por cooperativas y asociaciones de utilidad pública con subvención municipal.

Este resultado no es fruto del azar ni de un único instrumento, sino de la combinación sostenida en el tiempo de cuatro palancas que se refuerzan mutuamente: (1) la propiedad pública del suelo y su uso estratégico; (2) una financiación estable y anticíclica articulada como fondo rotatorio; (3) un sector de promotores «sin ánimo de lucro limitado» (gemeinnützig) obligados por ley a aplicar una renta de coste; y (4) una continuidad política e institucional de más de cien años que ha permitido acumular un parque de tal tamaño que el propio sector público marca el precio de referencia del mercado.

El presente estudio reconstruye los antecedentes históricos del modelo (de la crisis habitacional de la Viena imperial a la «Viena Roja» de entreguerras y de ahí al sistema contemporáneo), describe su arquitectura institucional y su marco jurídico (propiedad, propiedad horizontal, arrendamiento y utilidad pública), analiza los instrumentos de construcción, suelo y urbanismo, examina el funcionamiento del mercado y el acceso a la vivienda, y somete el modelo a una evaluación crítica equilibrada. El hilo conductor es comparativo y aplicado: en cada bloque se destila qué elementos son verdaderamente transferibles a otras ciudades y países y bajo qué condiciones.

Tesis central del estudio

El «modelo vienés» no es una política, sino un sistema. Su eficacia no descansa en el control de rentas ni en la mera existencia de vivienda pública, sino en la interacción entre suelo público, financiación rotatoria, un tercer sector regulado de coste y una escala suficiente para disciplinar al mercado privado. Quien quiera importarlo debe importar el sistema —y la paciencia institucional que exige—, no solo una de sus piezas.

1.1. Diez hechos clave

- **Escala del parque social.** ≈ 220.000 viviendas municipales (Gemeindebau) y ≈ 200.000 de utilidad pública subvencionadas; en conjunto, en torno a la mitad del parque residencial de la ciudad.
- **Ciudad de inquilinos.** Cerca del 75 % de las residencias principales son de alquiler, una proporción excepcional en Europa.
- **Universalismo.** Los umbrales de renta para acceder a la vivienda subvencionada son altos: alrededor del 75-80 % de la población cumple los requisitos. La vivienda social no es residual ni estigmatizada.

- **Renta de coste.** Las asociaciones de utilidad pública aplican la *Kostenmiete*: el alquiler no puede ser superior (ni inferior) al que resulta de cubrir los costes de construcción y gestión más una reserva razonable.
- **Efecto disciplinador.** Gracias al peso del sector regulado, el «alquiler pagado» medio ($\approx 10 \text{ €/m}^2$) es la mitad del «alquiler de oferta» privado ($\approx 22 \text{ €/m}^2$).
- **Suelo público.** El *wohnfonds_wien* adquiere, gestiona y moviliza suelo, y desde 2019 la categoría urbanística «vivienda subvencionada» reserva dos tercios de la edificabilidad residencial en las recalificaciones grandes.
- **Calidad por concurso.** Los concursos de promotores (*Bauträgerwettbewerb*) seleccionan proyectos con un modelo de cuatro pilares —economía, sostenibilidad social, arquitectura y ecología—; sin calidad no hay subvención.
- **Financiación dedicada.** Austria destina $\approx 0,9 \%$ del PIB a vivienda; un gravamen del 1% sobre los salarios alimenta, junto con impuestos, un fondo que se recicla con la devolución de los préstamos.
- **Freno a los alquileres.** Una reforma estatal (2025-2028) congela y después limita por ley las subidas de las rentas reguladas (máx. 1% en 2026, 2% en 2027 y amortiguación permanente desde 2028).
- **Crítica pendiente.** El sistema genera una brecha «insider-outsider»: listas de espera, ventaja del residente antiguo frente al recién llegado y dudas sobre la equidad de subvencionar a rentas medias-altas.

2. Introducción

2.1. Objeto y alcance

Este documento ofrece un estudio en profundidad de la vivienda en la ciudad de Viena entendida como sistema integral. No se limita a describir la célebre vivienda municipal, sino que abarca el conjunto de elementos que rigen la propiedad, la construcción y el alquiler: el derecho de propiedad y de propiedad horizontal, la legislación de arrendamientos, el régimen de la utilidad pública, los instrumentos de subvención y de suelo, la normativa edificatoria y urbanística, y la dinámica del mercado y del acceso. El alcance es deliberadamente amplio porque la singularidad vienesa reside precisamente en la articulación de todas esas piezas.

El enfoque es comparativo y aplicado. A lo largo del texto, y de forma sistemática en el capítulo 9, se identifican las condiciones que hacen posible el modelo, los principios que pueden trasladarse a otros contextos y los errores que conviene evitar al intentar replicarlo de manera parcial. Se presta especial atención al contraste con los modelos «residuales» del sur de Europa, donde la vivienda social es minoritaria y, con frecuencia, una etapa transitoria hacia la propiedad privada.

2.2. Por qué Viena es un caso paradigmático

Tres rasgos convierten a Viena en un caso de estudio obligado. Primero, la magnitud: ninguna otra ciudad occidental de su tamaño ha mantenido un sector de vivienda asequible que albergue a la mitad de su población. Segundo, la continuidad: el proyecto arranca en 1919 y, con la interrupción del autoritarismo y la guerra, se ha sostenido durante más de un siglo bajo gobiernos de continuidad socialdemócrata, lo que ha permitido una acumulación de parque, suelo y conocimiento institucional difícilmente imitable a corto plazo. Tercero, el carácter universal y no estigmatizado de su vivienda social, que rompe con la idea anglosajona del social housing como red de seguridad para los más vulnerables.

Conviene, sin embargo, evitar la mitificación. El modelo afronta tensiones reales —listas de espera, inequidades entre antiguos y nuevos residentes, presión demográfica y de precios, y un debate abierto sobre su coste y su eficiencia asignativa— que este estudio aborda con franqueza, porque solo un análisis equilibrado permite extraer lecciones útiles.

2.3. Metodología y fuentes

El estudio integra fuentes oficiales (Ciudad de Viena, wohnfonds_wien, Federación austriaca de asociaciones de utilidad pública —GBV—, Cámara de Trabajadores —Arbeiterkammer—), legislación austriaca (MRG, WGG, WEG, Bauordnung de Viena), literatura académica y de política urbana, e informes y análisis críticos de distinto signo ideológico, con el fin de ofrecer una imagen contrastada. Las cifras se han actualizado a 2025-2026 siempre que ha sido posible. Las referencias completas se recogen en el capítulo 12.

Advertencia sobre cifras: los datos sobre parque, precios y umbrales proceden de fuentes diversas y de años ligeramente distintos; deben leerse como órdenes de magnitud robustos, no como valores exactos a una cifra. Las cantidades en euros corresponden a los años indicados y están sujetas a indexación.

2.4. Nota terminológica

El sistema vienés se expresa en una terminología alemana muy precisa que conviene fijar desde el principio. A lo largo del texto los términos se traducen y se explican; el capítulo 11 recoge un glosario completo. Estos son los más importantes:

Término alemán	Traducción / significado
Gemeindebau	Vivienda municipal de propiedad y gestión pública (plural: Gemeindebauten).
Wiener Wohnen	Empresa municipal que administra el parque de vivienda pública de Viena.
Gemeinnützige Bauvereinigung (GBV)	Asociación de construcción de utilidad pública (cooperativas y sociedades «sin ánimo de lucro limitado»).
Kostenmiete	«Renta de coste»: alquiler fijado para cubrir costes más una reserva, sin beneficio especulativo.
Wohnbauförderung	Subvención pública a la construcción y rehabilitación de vivienda.
Bauträgerwettbewerb	Concurso de promotores para asignar suelo y subvención según criterios de calidad.
MRG / WGG / WEG	Leyes de arrendamiento / de utilidad pública / de propiedad horizontal.
Richtwert	«Valor de referencia»: renta base por m ² en el alquiler regulado.
Wiener Wohn-Ticket	Documento que acredita el derecho a optar a una vivienda municipal.

3. Antecedentes históricos

No se entiende la Viena de hoy sin su historia. El modelo actual es la sedimentación de un siglo de decisiones, y muchos de sus rasgos —la propiedad pública del suelo, la financiación dedicada, la vocación universalista— nacen como respuesta a problemas concretos de cada época. Este capítulo recorre esa trayectoria.

3.1. La Viena de la Gründerzeit: la crisis habitacional (hasta 1918)

En las décadas de expansión industrial del último tercio del siglo XIX (la llamada Gründerzeit), Viena creció vertiginosamente hasta superar los dos millones de habitantes, convirtiéndose en la cuarta ciudad del mundo. El alojamiento de la clase trabajadora se resolvió mediante la edificación especulativa de manzanas densas conocidas despectivamente como Zinskasernen («cuarteles de renta»): bloques de pisos minúsculos, sin agua ni retrete propios. El agua se tomaba de un grifo común en el rellano —la Bassena, que dio nombre a toda una cultura de patio— y el retrete se compartía en el pasillo.

El hacinamiento alcanzó cotas extremas. Era habitual el fenómeno de los Bettgeher («ocupantes de cama»), personas que alquilaban una cama por turnos de horas en viviendas ya de por sí saturadas. La especulación del suelo y la ausencia de regulación dispararon las rentas y consolidaron una de las peores situaciones habitacionales de Europa. Esta herencia —la memoria del abuso del casero y de la vivienda como mercancía especulativa— marcará ideológicamente todo lo que vendrá después.

3.2. La Viena Roja (1919-1934)

La caída del Imperio austrohúngaro y la instauración de la República dieron paso, en las elecciones municipales de 1919, a la primera mayoría absoluta del Partido Socialdemócrata (SDAP) en Viena. La ciudad, que en 1922 se constituyó además como Estado federado (Land) independiente con potestad fiscal propia, se convirtió en un laboratorio de reforma social conocido como el «Rotes Wien» (la Viena Roja). La vivienda fue su programa estrella, acompañado de políticas pioneras de sanidad, educación, atención a la infancia y cultura.

3.2.1. El programa de construcción

Entre 1923 y 1934 el Ayuntamiento levantó más de 380 conjuntos residenciales con más de 64.000 viviendas, alojando a cientos de miles de personas. La escala y la velocidad fueron inéditas. La vivienda se concibió como un derecho y como un instrumento de emancipación de la clase trabajadora, no como caridad: pisos con luz, ventilación cruzada, agua corriente y retrete propios, y un despliegue extraordinario de equipamientos colectivos.

3.2.2. La financiación: los impuestos Breitner

La clave —y la primera gran lección transferible— fue la financiación. El concejal de Hacienda Hugo Breitner, antiguo banquero, diseñó un sistema fiscal fuertemente progresivo. Los célebres «impuestos Breitner» (Breitner-Steuern) gravaban el lujo y la riqueza: desde el champán o las carreras de caballos hasta el servicio doméstico, en una escala que penalizaba con dureza a las grandes mansiones y a los consumos suntuarios. A ello se sumó, en 1923, un

impuesto específico sobre la vivienda (Wohnbausteuer) de carácter marcadamente progresivo sobre las rentas y los valores inmobiliarios altos.

Dos rasgos hicieron del sistema un éxito. Primero, era finalista: lo recaudado se destinaba a construir. Segundo, se financiaba al contado, sin recurrir al endeudamiento, lo que blindó el programa frente a la inflación y a la presión de los acreedores. En los buenos años, estos tributos llegaron a representar en torno al 12 % de los ingresos municipales. El principio subyacente —una financiación dedicada, progresiva y estable— sigue siendo, en versiones modernizadas, el cimiento del modelo.

3.2.3. El movimiento de colonos (Siedlerbewegung)

En paralelo a los grandes bloques, en los primeros años veinte floreció un movimiento de base —la Siedlerbewegung— de colonias de autoconstrucción con huerto en la periferia, impulsado por cooperativas de vecinos y apoyado por figuras como la arquitecta Margarete Schütte-Lihotzky o el economista Otto Neurath. Aunque la ciudad acabó optando por el bloque compacto como modelo dominante, este episodio dejó una impronta cooperativa y participativa que reaparecerá más tarde.

3.2.4. El superbloque (Gemeindebau) como tipología

La tipología característica de la Viena Roja fue el «superbloque»: grandes manzanas perimetrales que cerraban amplios patios ajardinados interiores, liberando el suelo de la especulación y creando «una ciudad dentro de la ciudad». Las plantas bajas y los patios albergaban lavanderías comunes, baños públicos, guarderías (Kindergärten), bibliotecas, consultorios, comercios y locales sociales. La fachada monumental, a menudo de inspiración entre medieval y moderna, buscaba dotar de dignidad y orgullo a la vivienda obrera.

El emblema es el Karl-Marx-Hof (Heiligenstadt, 1927-1930, del arquitecto Karl Ehn), un coloso de algo más de un kilómetro de longitud con más de 1.300 viviendas y extensos servicios comunes. Otros conjuntos señeros fueron el Sandleitenhof (el mayor de la época), el Reumannhof, el George-Washington-Hof o el Rabenhof. Estos edificios no eran solo vivienda: eran manifiestos políticos construidos.

Tabla 3.1. La Viena Roja en cifras.

Indicador (Viena Roja, 1923-1934)	Magnitud aproximada
Conjuntos residenciales construidos	> 380
Viviendas construidas	> 64.000
Conjunto emblemático	Karl-Marx-Hof (> 1 km; > 1.300 viviendas)
Vía de financiación principal	Impuestos Breitner + impuesto sobre la vivienda (1923)
Peso fiscal en años buenos	≈ 12 % de los ingresos municipales
Principio financiero	Pago al contado, sin deuda; recaudación finalista

3.3. De la represión a la reconstrucción (1934-1945)

El experimento se truncó con violencia. En febrero de 1934, durante la breve guerra civil austriaca, las fuerzas del régimen autoritario (el austrofascismo) bombardearon con artillería varios Gemeindebauten —el Karl-Marx-Hof se convirtió en símbolo de la resistencia obrera— y el partido socialdemócrata fue ilegalizado. Tras la anexión a la Alemania nazi (Anschluss, 1938) y la Segunda Guerra Mundial, la ciudad sufrió graves daños y la política de vivienda quedó paralizada.

3.4. La posguerra y la consolidación (1945-1980)

Recuperada la autonomía municipal y de nuevo bajo gobierno socialdemócrata, Viena retomó la construcción masiva para responder a la escasez y a los daños de la guerra, con el apoyo del Plan Marshall. Entre los años cincuenta y setenta se levantaron grandes promociones, algunas de notable calidad y otras de corte más funcionalista y monótono (Per-Albin-Hansson-Siedlung, Großfeldsiedlung), reflejo de la confianza desarrollista de la época. Se consolidó la maquinaria administrativa y financiera y se afianzó el papel de las asociaciones de utilidad pública junto al parque estrictamente municipal.

3.5. El giro a la rehabilitación «blanda» y a la subvención (1980-2004)

Los años ochenta trajeron un cambio de paradigma. Frente a la demolición y la sustitución, Viena apostó por la «rehabilitación blanda» (sanfte Stadterneuerung): renovar el parque histórico —incluidas las Zinskasernen del XIX— manteniendo a los vecinos y subvencionando la mejora (calefacción, baños, eficiencia energética) en lugar de expulsarlos. Esta política, internacionalmente reconocida, evitó la gentrificación masiva de barrios enteros.

En 1984 se creó el fondo público de suelo y renovación urbana (antecesor del actual wohnfonds_wien), que dotó a la ciudad de un instrumento permanente para adquirir y movilizar suelo. En 1995 se introdujo el concurso de promotores (Bauträgerwettbewerb), que vinculó la subvención a la calidad. Y en torno a 2004 la ciudad dejó de construir Gemeindebau de forma directa, canalizando su esfuerzo a través de la subvención a las asociaciones de utilidad pública.

3.6. El «Gemeindebau NEU» y la era reciente (2004-presente)

La crisis financiera de 2008 y la posterior escalada de precios y de población (Viena superó de nuevo los dos millones de habitantes) reavivaron la presión sobre la vivienda asequible. En 2015-2016 la ciudad anunció el regreso a la construcción municipal directa bajo la etiqueta «Gemeindebau NEU»; el primer conjunto de la nueva generación, en la Fontanastraße (denominado más tarde Barbara-Prammer-Hof), se completó hacia 2019.

En 2019 se reformó la normativa edificatoria para crear una nueva categoría urbanística de «vivienda subvencionada» que reserva dos tercios de la edificabilidad residencial en las grandes recalificaciones. En 2022, la Exposición Internacional de Construcción (IBA_Wien) puso el foco en el «nuevo habitar social». Y entre 2025 y 2026 una reforma estatal introdujo un «freno a los alquileres» (Mietpreisbremse) que congela y limita por ley las subidas de las rentas reguladas. La «Ofensiva de Vivienda 2024+» prevé además más de 22.000 nuevas

viviendas subvencionadas con una inversión de unos 2.800 millones de euros. El modelo, lejos de ser una pieza de museo, sigue reinventándose.

Lección histórica transferible

El modelo vienés se construyó sobre tres decisiones tempranas e irreversibles: financiación dedicada y progresiva (Breitner), acumulación pública de suelo y permanencia del parque (no se vende). Ninguna ciudad replica Viena en una legislatura: el activo decisivo —parque, suelo y know-how— se acumula durante décadas y exige continuidad política para no dilapidarse.

4. El sistema de vivienda hoy: arquitectura institucional

4.1. Visión de conjunto: un mercado segmentado

El mercado residencial vienés se organiza en cuatro grandes segmentos que conviven y se influyen entre sí. Dos de ellos forman el núcleo «asequible» (la vivienda municipal y la de utilidad pública) y dos corresponden al mercado abierto (el alquiler privado y la propiedad). La particularidad de Viena es el enorme peso de los dos primeros, que en conjunto representan en torno a la mitad del parque y condicionan el comportamiento de los otros dos.

Tabla 4.1. Los cuatro segmentos del mercado residencial vienés.

Segmento	Peso aprox.	Quién lo gestiona	Sistema de renta / precio
Vivienda municipal (Gemeindebau)	≈ 220.000 viv.	Ciudad de Viena / Wiener Wohnen	Renta regulada, baja y estable; contrato indefinido
Utilidad pública (GBV)	≈ 200.000 viv.	Cooperativas y sociedades gemeinnützig	Renta de coste (Kostenmiete) + aportación de capital
Alquiler privado	Resto del alquiler	Propietarios particulares e inversores	Regulado (Richtwert) en edificios antiguos; libre en obra nueva
Propiedad (Eigentum)	Minoritaria respecto al alquiler	Propietarios; régimen WEG	Precio de mercado de compraventa

Conviene retener un dato estructural: cerca del 75 % de las residencias principales de Viena son de alquiler, frente a una mayoría de propietarios en casi toda Europa. Viena es, ante todo, una ciudad de inquilinos, y su política se diseña en consecuencia.

4.2. La vivienda municipal (Gemeindebau) y Wiener Wohnen

El parque municipal —herencia directa de la Viena Roja— ronda las 220.000 viviendas y lo administra la empresa municipal Wiener Wohnen, el mayor casero público de Europa, que da alojamiento a unas 500.000 personas (en torno a una cuarta parte de la población). Sus rasgos definitorios son: rentas reguladas, bajas y muy estables; contratos de duración indefinida (no temporales); y un mantenimiento centralizado.

Tras un paréntesis de aproximadamente una década (2004-2015) en que la ciudad confió la nueva construcción a las asociaciones de utilidad pública, el programa «Gemeindebau NEU» recuperó la promoción municipal directa. El parque municipal cumple además una función de «ancla»: marca un suelo de precio y de calidad por debajo del cual el resto del mercado no puede caer sin perder competitividad.

4.3. El sector de utilidad pública (GBV / cooperativas)

El segundo pilar, y el más dinámico en obra nueva, es el de las «asociaciones de construcción de utilidad pública» (Gemeinnützige Bauvereinigungen, GBV). Son entidades —cooperativas (Genossenschaften), sociedades limitadas o anónimas— que operan bajo un régimen jurídico

especial (la ley WGG) que las obliga a reinvertir sus excedentes en vivienda, a aplicar la renta de coste y a someterse a una doble auditoría. A cambio, disfrutan de exención del impuesto de sociedades en su actividad principal.

En el conjunto de Austria, la federación del sector (GBV) agrupa a unos 182 miembros que gestionan más de 680.000 viviendas de alquiler; en Viena, las GBV han construido y administran del orden de 200.000 viviendas subvencionadas. Su importancia estratégica es doble: por un lado, son el vehículo a través del cual se canaliza hoy la mayor parte de la subvención pública; por otro, constituyen un «inversor paciente» de carácter institucional cuyo objetivo no es maximizar el beneficio, sino mantener y ampliar un patrimonio asequible a perpetuidad.

4.3.1. Alquiler, alquiler con opción de compra y propiedad

Las GBV ofrecen tres fórmulas: el alquiler de coste; el alquiler con opción de compra (Miete mit Kaufoption), que permite al inquilino adquirir la vivienda transcurridos unos años; y la venta directa en régimen de propiedad. En las modalidades cooperativas, el acceso suele requerir una aportación inicial de capital (Eigenmittel o Baukostenbeitrag) que cofinancia la construcción del suelo y la obra y que, en gran parte, es reembolsable al abandonar la vivienda. Esta aportación, que puede ser significativa, es la principal barrera de entrada al sector cooperativo y un punto de tensión para los hogares con menos ahorro.

4.4. El sector privado (alquiler y propiedad)

Junto al núcleo asequible conviven el alquiler privado y la propiedad. El alquiler privado se subdivide a su vez en dos realidades muy distintas: el de los edificios antiguos (anteriores a 1945, los Altbau), sujeto a la renta regulada por «valor de referencia» (Richtwert); y el de la obra nueva o de los inmuebles exentos, donde la renta es libre. La propiedad —tanto de pisos en régimen de propiedad horizontal (Eigentumswohnung) como de inmuebles— es minoritaria en comparación con el alquiler, aunque ha ganado peso entre las rentas altas y como activo de inversión.

4.5. Cifras clave del parque y la población

Las estadísticas varían según la fuente y el año, pero el orden de magnitud es inequívoco. La propia ciudad afirma que alrededor del 60 % de los vieneses vive en vivienda municipal o subvencionada. El microcenso de 2022 ofrece una fotografía complementaria por hogares: cerca del 43 % de los hogares —el 56 % de los inquilinos— reside en vivienda subvencionada, repartidos aproximadamente entre un 20,7 % en Gemeindebau y un 22 % en vivienda de utilidad pública.

Tabla 4.2. El parque residencial de Viena en cifras (órdenes de magnitud, 2022-2026).

Magnitud	Valor aproximado
Población de Viena	≈ 2,0 millones
Viviendas municipales (Gemeindebau)	≈ 220.000 (≈ 500.000 residentes)
Viviendas de utilidad pública subvencionadas	≈ 200.000
Población en vivienda pública o subvencionada	≈ 60 %

Magnitud	Valor aproximado
Hogares en vivienda subvencionada (microcenso 2022)	≈ 43 % (56 % de los inquilinos)
Cuota de alquiler sobre residencias principales	≈ 75 %
Lista de espera de vivienda municipal	≈ 21.000 hogares

4.6. El principio rector: universalismo, no residualismo

La diferencia conceptual más importante con los modelos anglosajón y mediterráneo es el universalismo. En Viena la vivienda social no se reserva a los más pobres, sino que está abierta a una amplísima mayoría: los umbrales de renta son tan altos que en torno al 75-80 % de la población cumple los requisitos para acceder. Esta decisión tiene tres consecuencias virtuosas y una controvertida.

- **Mezcla social:** evita la estigmatización: vivir en un Gemeindebau o en una cooperativa no es señal de pobreza, sino una opción normal de clase media.
- **Sostenibilidad política:** al beneficiar a la clase media, el sistema construye una amplia base social y electoral que lo defiende y lo sostiene en el tiempo.
- **Cohesión urbana:** la convivencia de rentas diversas evita la formación de guetos y mantiene la calidad y la diversidad de los barrios.
- **La controversia:** subvencionar también a hogares de renta media-alta es ineficiente desde una óptica estrictamente redistributiva y resta recursos para los más necesitados. Es el principal argumento de los críticos (véase el capítulo 8).

Lección clave: universalismo frente a residualismo

La vivienda social «para todos» es más cara por unidad que la «solo para pobres», pero es política y socialmente más robusta: no se estigmatiza, no se gueteiza y crea su propia coalición defensiva. Los modelos residuales son más baratos a corto plazo, pero más frágiles y más fáciles de dismantelar. La elección entre uno y otro es, ante todo, una decisión política sobre qué clase de ciudad se quiere.

5. Marco jurídico

La regulación de la vivienda en Viena se asienta sobre un entramado de leyes federales y autonómicas que distinguen con precisión entre la propiedad, la propiedad horizontal, el arrendamiento y la utilidad pública. Comprender este marco es esencial, porque buena parte de la eficacia del modelo reside en sus reglas jurídicas, y porque es ahí donde se concentran las diferencias con otros países.

5.1. Estructura competencial (Federación / Land de Viena)

Austria es un Estado federal y la competencia sobre vivienda está repartida. El Derecho civil —y por tanto la legislación de arrendamientos (MRG), de propiedad horizontal (WEG) y de utilidad pública (WGG)— es competencia federal y se aplica en todo el país. En cambio, la subvención a la vivienda (Wohnbauförderung), la normativa edificatoria (Bauordnung) y la ordenación urbanística son competencia de los Länder. Viena, que es a la vez ciudad y Land, acumula ambos planos y dispone por ello de una capacidad de actuación excepcional: legisla su propia ordenación y su propia subvención, y gestiona su propio suelo y su propio parque.

5.2. La propiedad inmobiliaria: el Código Civil (ABGB) y el Registro (Grundbuch)

La propiedad inmobiliaria se rige por el Código Civil austriaco (ABGB, de 1811) y se documenta en el Registro de la Propiedad (Grundbuch), de acceso público y alta fiabilidad. La transmisión de la propiedad exige un título válido (por ejemplo, el contrato de compraventa) y un modo (la inscripción registral): no basta el acuerdo, se requiere la inscripción para que la propiedad cambie de manos (principio de inscripción constitutiva). El Grundbuch goza de fe pública: quien confía en su contenido queda protegido. La compraventa conlleva un impuesto de transmisiones (Grunderwerbsteuer, en torno al 3,5 %) y la tasa de inscripción registral.

5.3. La propiedad horizontal: la Ley de Propiedad de Viviendas (WEG 2002)

La propiedad de un piso dentro de un edificio se rige por la Ley de Propiedad de Viviendas (Wohnungseigentumsgesetz, WEG 2002). Su rasgo distintivo es que la propiedad de la vivienda (Wohnungseigentum) es un derecho real de uso y disposición exclusivos sobre una unidad concreta que solo puede existir unido a una cuota de copropiedad sobre el terreno y los elementos comunes del inmueble. Es decir, el propietario de un piso es siempre, de manera automática, copropietario proporcional del solar y de las zonas comunes.

La WEG regula con detalle la comunidad de propietarios (Eigentümergeinschaft), la administración, el fondo de reserva obligatorio (Rücklage) para reparaciones, el reparto de gastos y la toma de decisiones. Permite además figuras como la propiedad de un matrimonio o pareja sobre una misma vivienda (Eigentümerpartnerschaft). Frente al modelo de alquiler dominante, la propiedad horizontal ha ganado terreno en la obra nueva privada y en parte de la promoción de utilidad pública con opción de compra.

5.4. El arrendamiento: la Ley de Arrendamientos (MRG)

La pieza jurídica más característica —y más compleja— es la Ley de Arrendamientos (Mietrechtsgesetz, MRG). Su rasgo definitorio es que no se aplica de manera uniforme: distingue tres ámbitos según el tipo de inmueble.

- **Ámbito pleno (Vollanwendung):** se aplica la MRG en su integridad, incluidos los límites de renta. Es el caso típico de los edificios antiguos (Altbau) anteriores a 1945.
- **Ámbito parcial (Teilanwendung):** se aplican solo algunas reglas (sobre todo de protección), pero no los topes de renta. Es el caso, por ejemplo, de ciertas viviendas de obra nueva subvencionada.
- **Ámbito excluido (Vollausnahme):** la MRG no se aplica y la renta es libre. Es el caso de la obra nueva construida sin subvención a partir de determinadas fechas, las viviendas unifamiliares y otros supuestos.

5.4.1. Los sistemas de renta

Dentro del ámbito regulado conviven varios sistemas de fijación de la renta. Los dos principales son la renta de «valor de referencia» (Richtwertmietzins) y la renta «de categoría» (Kategoriemietzins), esta última heredada de contratos antiguos. En 2025, el valor de referencia (Richtwert) para Viena se situaba en 6,67 €/m² netos al mes; sobre esa base se aplican recargos (Zuschläge) por la calidad y la ubicación (calefacción central, ascensor, balcón, planta alta, buena situación) y descuentos (Abschläge) por deficiencias. El célebre y polémico «recargo por ubicación» (Lagezuschlag) permite encarecer la renta en barrios bien situados y ha sido objeto de litigios.

Tabla 5.1. Los sistemas de renta en Viena.

Sistema de renta	A qué se aplica	Cómo se fija
Renta de valor de referencia (Richtwert)	Altbau regulado en ámbito pleno	Richtwert (6,67 €/m ² en Viena, 2025) ± recargos/descuentos
Renta de categoría (Kategoriemietzins)	Contratos antiguos heredados	Tarifa fija por categoría de calidad de la vivienda
Renta de utilidad pública (Kostenmiete)	Vivienda de GBV	Coste de construcción y gestión + reserva (ley WGG)
Renta libre (freier Mietzins)	Obra nueva no subvencionada, exentos	Libre acuerdo de mercado (con freno desde 2026)

5.4.2. Duración, prórroga y protección del inquilino

La MRG ofrece una fuerte protección al arrendatario. Los contratos pueden ser indefinidos o de duración determinada (befristet), pero estos últimos deben tener una duración mínima de tres años y dan derecho a un descuento del 25 % sobre la renta regulada. El inquilino puede rescindir el contrato temporal transcurrido un año, con preaviso. La protección frente al desahucio es elevada: el casero solo puede resolver el contrato por causas tasadas (impago, uso indebido, necesidad propia justificada), y el derecho de subrogación permite a determinados familiares convivientes continuar en la vivienda. Cabe señalar, como tensión

actual, el aumento de los contratos temporales en el alquiler privado, que erosiona en la práctica la estabilidad teórica del sistema.

5.4.3. Costes accesorios, fianza y traspaso

Además de la renta principal (Hauptmietzins), el inquilino abona los gastos de comunidad y suministros comunes (Betriebskosten) y el IVA correspondiente. La fianza (Kaution) suele equivaler a entre dos y seis meses de renta y debe devolverse con sus intereses. La MRG regula asimismo los límites a la repercusión de obras y el régimen del traspaso y la cesión.

5.5. La utilidad pública: la ley WGG y la renta de coste (Kostenmiete)

La Ley de Utilidad Pública en la Vivienda (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, WGG) es, junto con la subvención, el verdadero «motor silencioso» del modelo. Establece el estatuto especial de las GBV y, sobre todo, consagra el principio de la renta de coste (Kostenmiete): el alquiler que cobra una asociación de utilidad pública no puede ser ni superior ni inferior al que resulta de los costes de construcción y gestión del inmueble, incluyendo las reservas razonables. No hay margen de beneficio especulativo.

Este principio tiene una consecuencia extraordinaria a largo plazo: una vez amortizada la construcción, la renta puede reducirse, porque ya no hay costes de capital que cubrir. El parque «envejece bien» en términos de precio, al contrario que en el mercado libre. El régimen se completa con un sólido andamiaje de control: una doble auditoría —la de la asociación de revisión del sector (Revisionsverband) y la del órgano supervisor del Land (Aufsichtsbehörde)— y la obligación de reinvertir los excedentes en nueva vivienda. La contrapartida es la exención del impuesto de sociedades en la actividad principal.

Lección clave: el «tercer sector» de coste

La Kostenmiete es quizá la pieza más exportable del modelo. Crea un agente de mercado —ni público puro ni lucrativo— que produce vivienda a precio de coste, reinvierte sus excedentes y no puede vender el parque al mercado libre. Es el «inversor paciente» que falta en los sistemas residuales. Replicarlo exige una ley específica (estatuto, auditoría, bloqueo de activos) y, normalmente, un incentivo fiscal a cambio de la limitación del lucro.

5.6. El «freno a los alquileres» (Mietpreisbremse), 2025-2028

Ante la elevada inflación de los primeros años veinte, que disparó las cláusulas de indexación, el legislador austriaco aprobó una serie de «leyes de alivio de la inflación en materia de vivienda» (Mietrechtliche Inflationslinderungssetze, MILG). La 4.^a MILG entró en vigor el 1 de abril de 2025 y la 5.^a MILG el 1 de enero de 2026. Su efecto combinado es congelar y después limitar por ley las subidas de las rentas reguladas y de buena parte de las cooperativas.

Tabla 5.2. Calendario del freno a los alquileres (rentas Richtwert, de categoría y parte de las de utilidad pública).

Periodo	Límite a la subida de la renta regulada
2025	Subida suspendida (congelación)
Desde 1 de abril de 2026	Máximo +1 %

Periodo	Límite a la subida de la renta regulada
Desde 1 de abril de 2027	Máximo +2 %
Desde 1 de abril de 2028	Sistema permanente: si la inflación supera el 3 %, el exceso solo se traslada parcialmente

Inicialmente el freno afectaba a las rentas de referencia, de categoría y a parte de las de utilidad pública, pero no a las rentas libres ni a las «adecuadas» (angemessener Mietzins); desde 2026 su alcance se ha ampliado para cubrir también estas últimas. La medida ilustra una tensión recurrente del modelo: cómo equilibrar la protección del inquilino con la viabilidad económica de la construcción, ya que un freno demasiado severo puede desincentivar la inversión y la oferta.

5.7. Ayudas a la persona: Wohnbeihilfe y mínimo vital

El modelo combina la «ayuda a la piedra» (subvención a la construcción de vivienda asequible) con la «ayuda a la persona». La ayuda al alquiler (Wohnbeihilfe) complementa la renta de los hogares con menos ingresos para que el esfuerzo en vivienda no sea excesivo, y se articula con el sistema de garantía de mínimos (Mindestsicherung / Sozialhilfe). Esta doble vía es importante: la subvención estructural mantiene baja la renta para todos, y la ayuda personal corrige los casos en que, aun así, el alquiler resulta gravoso para un hogar concreto.

6. Construcción, suelo y urbanismo

Si el marco jurídico fija las reglas del juego, los instrumentos de subvención, suelo y urbanismo son el campo donde se construye, literalmente, la vivienda asequible. Este capítulo describe la maquinaria que permite a Viena producir cada año miles de viviendas de calidad a precios contenidos.

6.1. La subvención a la construcción (Wohnbauförderung): cómo se financia

La Wohnbauförderung es la subvención pública a la construcción y rehabilitación de vivienda. En la mayoría de los casos no adopta la forma de subsidio a fondo perdido, sino de préstamos públicos a muy largo plazo y bajo interés (complementados con avales y ayudas directas puntuales). Esta elección es decisiva por dos motivos.

- **Efecto de fondo rotatorio:** a medida que los promotores devuelven los préstamos, el dinero retorna al fondo y financia nuevas promociones. El esfuerzo presupuestario inicial se «recicla» una y otra vez, multiplicando su impacto y reduciendo la carga sobre los presupuestos futuros.
- **Abaratamiento de la renta de coste:** el préstamo barato a largo plazo reduce el coste financiero, que es el componente más pesado de la renta de coste; así se abarata el alquiler sin necesidad de regalar la vivienda.

La financiación procede de una combinación de impuestos generales y de un gravamen específico y finalista: la contribución a la promoción de vivienda (Wohnbauförderungsbeitrag), equivalente al 1 % del salario bruto, repartido a partes iguales entre empresa y trabajador. En conjunto, Austria destina del orden del 0,9 % de su PIB a la política de vivienda —una cifra intermedia en el contexto europeo— con un presupuesto de ayudas del orden de 2.500 millones de euros anuales. La existencia de un ingreso dedicado y estable es, de nuevo, una de las claves del modelo.

Tabla 6.1. La subvención a la construcción de un vistazo.

Rasgo de la Wohnbauförderung	Descripción
Forma jurídica predominante	Préstamos públicos a largo plazo y bajo interés (no a fondo perdido)
Fuente de ingresos dedicada	Contribución del 1 % sobre el salario bruto (50 % empresa / 50 % trabajador) + impuestos
Esfuerzo (Austria)	≈ 0,9 % del PIB; ≈ 2.500 M€ anuales de ayudas
Mecanismo clave	Fondo rotatorio: la devolución de préstamos refinancia nueva obra
Condicionabilidad	Solo se subvenciona si se cumplen criterios de renta máxima, calidad y eficiencia

6.2. El wohnfonds_wien: la política de suelo

Ningún programa de vivienda asequible prospera si el suelo es caro y escaso. Viena lo resolvió dotándose, ya en 1984, de un fondo público de suelo y renovación urbana, hoy denominado wohnfonds_wien. Este organismo adquiere terrenos de forma anticipada y anticíclica (cuando

son baratos), los gestiona, los urbaniza y los pone a disposición de los promotores de vivienda subvencionada a precios contenidos, a menudo a través de los concursos descritos más abajo. La propiedad pública del suelo permite a la ciudad capturar la plusvalía urbanística en beneficio del interés general en lugar de cederla al especulador, y es probablemente la condición material más difícil de replicar para una ciudad que parta de cero.

6.3. El concurso de promotores (Bauträgerwettbewerb) y el modelo de los cuatro pilares

Desde 1995, la asignación de suelo público y de subvención para las grandes promociones se decide mediante concursos de promotores (Bauträgerwettbewerbe), organizados por el wohnfonds_wien. Son procedimientos públicos, no anónimos y a menudo en varias fases, en los que equipos de promotor, arquitecto y, cada vez más, expertos sociales y ambientales compiten presentando proyectos completos. La subvención solo se concede si el proyecto satisface un conjunto exigente de criterios de calidad organizados en el «modelo de los cuatro pilares».

Tabla 6.2. El modelo de los cuatro pilares del Bauträgerwettbewerb.

Pilar (alemán)	Significado	Ejemplos de criterios
Ökonomie	Economía / asequibilidad	Coste de construcción, renta y aportación de capital resultantes, eficiencia
Soziale Nachhaltigkeit	Sostenibilidad social	Mezcla de usos, espacios comunes, participación, diversidad de hogares
Architektur	Arquitectura	Calidad del diseño, habitabilidad, integración urbana, flexibilidad
Ökologie	Ecología	Eficiencia energética, materiales, zonas verdes, movilidad sostenible

Este instrumento explica una paradoja vienesa: que la vivienda más barata sea a menudo la de mejor diseño. Al competir por la calidad y no solo por el precio, los concursos elevan el nivel arquitectónico del «habitar de masas» y evitan el estigma de los grandes polígonos. La calidad deja de ser un lujo para convertirse en un requisito de la subvención.

6.4. El instrumento urbanístico: la categoría «vivienda subvencionada» (2019) y la regla de los dos tercios

En 2019, la reforma de la normativa edificatoria de Viena (Bauordnung für Wien) introdujo una nueva categoría de calificación del suelo: «zonas para vivienda subvencionada» (Gebiete für geförderten Wohnbau), regulada en el § 6 (6a). Su finalidad es garantizar que el crecimiento urbano genere vivienda asequible y contener el precio del suelo.

La regla central es contundente: cuando se recalifica suelo para una edificabilidad residencial de 5.000 m² o más, al menos dos tercios de la superficie residencial deben destinarse a vivienda subvencionada, con una renta principal limitada a alrededor de 5 €/m². Al fijar por adelantado que la mayor parte de la edificabilidad será asequible, el instrumento reduce el valor especulativo del suelo (porque el comprador sabe que no podrá destinarlo a vivienda

libre cara) y asegura un flujo continuo de nueva vivienda asequible en las zonas de expansión. Es una herramienta de captura de plusvalías que muchas ciudades observan con interés.

6.5. La normativa edificatoria (Bauordnung für Wien)

La Bauordnung für Wien regula los aspectos técnicos y urbanísticos de la edificación: alturas, usos, distancias, seguridad, accesibilidad y, crecientemente, eficiencia energética y descarbonización (con exigencias sobre instalaciones, aislamiento y energías renovables). Sus sucesivas reformas han ido incorporando objetivos climáticos, la protección del parque histórico y, como se ha visto, instrumentos de política de vivienda como la categoría de vivienda subvencionada. Es competencia del Land de Viena, lo que permite a la ciudad adaptarla con agilidad a sus prioridades.

6.6. Innovación y nuevos barrios

Viena no solo gestiona su parque histórico: planifica ciudad nueva a gran escala, y lo hace con vivienda asequible en el centro de la operación. Tres grandes desarrollos urbanos ilustran el enfoque contemporáneo, que combina densidad, mezcla de usos, transporte público, espacio verde y participación.

Tabla 6.3. Los nuevos barrios de Viena.

Nuevo barrio	Rasgos principales
Seestadt Aspern (distrito 22)	Uno de los mayores desarrollos de Europa: ≈ 240 ha, $\approx 2,6$ M m ² de techo, > 25.000 residentes y > 20.000 empleos; «laboratorio urbano» en torno a un lago artificial.
Nordbahnhof (distrito 2)	Antigua estación reconvertida; ≈ 10.000 viviendas y un gran parque urbano («pradera salvaje»).
Sonnwendviertel (distrito 10)	Junto a la nueva Estación Central; ≈ 5.000 viviendas con fuerte componente cooperativo y participativo (proyectos «Baugruppen»).

A ellos se suma la Exposición Internacional de Construcción IBA_Wien 2022, dedicada al «nuevo habitar social», que sirvió de escaparate y banco de pruebas de innovaciones en tipologías, gobernanza y sostenibilidad. En estos desarrollos es habitual la presencia de Baugruppen: grupos de futuros vecinos que codiseñan su propio edificio cooperativo, recogiendo el espíritu participativo de la antigua Siedlerbewegung.

6.7. SMART-Wohnungen y la rehabilitación

Dos políticas complementarias merecen mención. El programa SMART-Wohnungen impone que una parte de la nueva vivienda subvencionada se construya en formato compacto, eficiente y especialmente económico —con aportaciones de capital reducidas— para llegar a los hogares con menos recursos. Y la rehabilitación subvencionada (geförderte Sanierung), heredera de la «renovación blanda» de los años ochenta, mantiene en buen estado y mejora energéticamente el vasto parque existente sin expulsar a sus moradores, prolongando su vida útil y su asequibilidad.

Lección clave: suelo, dinero y calidad como sistema

La asequibilidad vienesa no se decreta: se produce. Tres engranajes la hacen posible —un fondo de suelo que compra barato y captura plusvalías; una subvención rotatoria que abarata el coste financiero; y un concurso que garantiza calidad sin disparar el precio—. Importar uno solo de los tres rinde poco; su valor está en funcionar acoplados. La regla urbanística de los dos tercios es, además, una herramienta replicable casi de inmediato en ciudades con potestad de planeamiento.

7. El mercado y el acceso a la vivienda

7.1. La estructura dual de precios

La consecuencia más visible del modelo es una marcada dualidad de precios. Conviven dos mercados de alquiler: el de oferta privada, donde los anuncios se sitúan en torno a 22 €/m² al mes (y alcanzan 25-28 €/m² en los distritos centrales), y el mercado «efectivo», donde el alquiler medio realmente pagado por el conjunto de los hogares ronda los 10 €/m², gracias al enorme peso del parque regulado y subvencionado. Dicho de otro modo: el gran volumen de vivienda asequible arrastra a la baja la media de toda la ciudad y, al competir con el sector privado, modera también sus precios.

Tabla 7.1. La estructura dual de precios del alquiler.

Segmento de precio (alquiler, 2025-2026)	Nivel aproximado
Alquiler de oferta privado (anuncios)	≈ 22 €/m ² /mes (15-28 según distrito)
Alquiler medio efectivamente pagado (toda la ciudad)	≈ 10 €/m ² /mes
Vivienda subvencionada en zonas de la regla 2/3	Renta principal ≤ ≈ 5 €/m ² /mes
Valor de referencia regulado (Richtwert Viena 2025)	6,67 €/m ² /mes netos ± recargos

7.2. Niveles de renta y de precio de compra

En el mercado libre, la renta varía sobre todo por distrito y por antigüedad del inmueble: la obra nueva y los distritos centrales (Innere Stadt, Neubau) marcan los máximos, mientras los distritos exteriores y el parque regulado marcan los mínimos. En compraventa, el precio por metro cuadrado se ha encarecido notablemente en la última década, situando la propiedad fuera del alcance de buena parte de la clase media —otro factor que refuerza la centralidad cultural del alquiler en Viena—. Tras el ajuste por la subida de tipos de interés de 2022-2023, el mercado de oferta volvió a tensionarse en 2025-2026, con alquileres de anuncio creciendo alrededor de un 5 % interanual.

7.3. Asequibilidad: el esfuerzo de los hogares

El indicador que mejor resume el éxito vienés es el esfuerzo: el porcentaje de la renta familiar destinado a vivienda. Gracias a la dualidad descrita, el hogar medio vienés dedica a la vivienda una proporción de sus ingresos sensiblemente inferior a la de los inquilinos de otras grandes capitales europeas, y muy por debajo del umbral del 40 % a partir del cual se considera que existe «sobrecarga» del coste de la vivienda. La estabilidad de los contratos indefinidos y la moderación de las subidas refuerzan esa asequibilidad a lo largo del tiempo, no solo en el momento de firmar.

7.4. El acceso a la vivienda social: el Wiener Wohn-Ticket

El acceso a la vivienda municipal se canaliza a través del «Wiener Wohn-Ticket», el documento que acredita el derecho a optar a un piso. Los requisitos básicos son: ser mayor de 17 años; tener la residencia principal en Viena; poseer la nacionalidad austriaca, la de otro

Estado de la UE, el estatuto de refugiado reconocido o un permiso de residencia permanente; y no superar unos umbrales de renta. La solicitud se tramita en el servicio municipal de asesoramiento (Wohnberatung Wien).

Una reforma vigente desde el 1 de mayo de 2025 facilitó el acceso: ya no se exige haber vivido dos años en el mismo domicilio, basta con tener la residencia principal en la ciudad. Los umbrales de renta (neta anual del hogar) para 2026 son elevados, lo que confirma el carácter universalista del sistema:

Tabla 7.2. Umbrales de renta del Wiener Wohn-Ticket (2026).

Tamaño del hogar	Renta neta anual máxima (2026)
1 persona	61.280 €
2 personas	91.320 €
3 personas	103.330 €
4 personas	115.360 €
Por cada persona adicional	+ 6.730 €

Cumplir los requisitos no garantiza una vivienda inmediata: existe un proceso de asignación según la necesidad acreditada y un tiempo de espera que varía mucho según la zona solicitada —de unos meses a varios años en los emplazamientos más demandados—. La lista de espera ronda los 21.000 hogares.

7.5. La aportación de capital en las cooperativas (Eigenmittel)

En el sector de utilidad pública, el acceso a una vivienda nueva en alquiler suele exigir una aportación inicial de capital (Eigenmittel o Baukostenbeitrag) que cofinancia el suelo y la construcción. Esta cantidad —que puede ascender a varios cientos de euros por metro cuadrado— es en su mayor parte reembolsable cuando el inquilino abandona la vivienda (con una depreciación anual). Constituye, sin embargo, una barrera de entrada real para los hogares con poco ahorro, y es una de las razones por las que el sector estrictamente municipal (sin aportación) y el programa SMART (con aportación reducida) siguen siendo necesarios.

7.6. Tensiones recientes

El modelo afronta presiones crecientes. El fuerte crecimiento demográfico —por migración interna e internacional— tensiona la demanda y alarga las esperas. La inflación de 2022-2023 disparó las cláusulas de indexación de las rentas, lo que motivó el freno legal a los alquileres descrito en el capítulo 5. El encarecimiento de la construcción y de la financiación ha elevado los costes de la nueva promoción, presionando incluso a la renta de coste. Y en el alquiler privado se observa una proliferación de contratos temporales que erosiona la estabilidad. La «Ofensiva de Vivienda 2024+» —más de 22.000 nuevas viviendas subvencionadas para más de 45.000 personas, con unos 2.800 millones de euros de inversión— es la respuesta de la ciudad a esta presión.

Lección clave: medir el éxito por el esfuerzo, no por la oferta

El indicador decisivo no es cuánta vivienda social hay, sino cuánto de su renta dedica el hogar medio

a la vivienda. Viena gana en ese terreno porque el sector asequible es tan grande que mueve la media de toda la ciudad y disciplina al mercado privado. Pero el acceso no es instantáneo (listas de espera) ni gratuito (aportación de capital en cooperativas): un sistema universalista sigue necesitando vías específicas para los hogares con menos ahorro y menos antigüedad en la ciudad.

8. Evaluación crítica del modelo

Un estudio aplicado debe huir tanto de la idealización como de la descalificación. El modelo vienes tiene logros indiscutibles y limitaciones reales; ambos son igualmente instructivos para quien quiera aprender de él.

8.1. Fortalezas demostradas

- **Asequibilidad amplia y duradera:** el hogar medio dedica a la vivienda una proporción de su renta muy inferior a la de capitales comparables.
- **Estabilidad residencial:** el contrato indefinido y la moderación de las subidas dan a los inquilinos una seguridad que el mercado libre rara vez ofrece.
- **Cohesión y mezcla social:** la vivienda social no se concentra ni se estigmatiza; los barrios mantienen diversidad de rentas.
- **Calidad arquitectónica y urbana:** los concursos elevan el nivel del «habitar de masas»; la vivienda barata no es sinónimo de mala vivienda.
- **Efecto disciplinador del mercado:** el peso del sector regulado modera también los precios del alquiler privado.
- **Resiliencia financiera:** el fondo rotatorio y la renta de coste hacen el sistema sostenible y resistente a los ciclos.

8.2. Limitaciones y críticas

8.2.1. La brecha «insider-outsider»

La crítica más sólida es la división entre «los de dentro» y «los de fuera». Quien ya tiene una vivienda regulada o subvencionada disfruta de una renta baja y de gran estabilidad; quien llega nuevo a la ciudad —jóvenes, inmigrantes, recién independizados— se enfrenta a listas de espera, a requisitos de arraigo y, con frecuencia, al mercado libre más caro. Se ha estimado que los recién llegados pueden pagar primas significativas (del orden de un 17 % más por metro cuadrado) respecto a los inquilinos antiguos en situación comparable. El sistema, pensado para proteger, puede así consolidar una ventaja del que ya está dentro.

8.2.2. Listas de espera, asignación y equidad

La asignación por listas de espera y por criterios de necesidad introduce rigideces e inequidades. Los tiempos de espera para las viviendas más deseadas pueden ser de años, y persiste la percepción —difícil de erradicar en cualquier sistema administrado— de que las buenas relaciones ayudan a sortear la cola. Subvencionar también a hogares de renta media-alta (consecuencia del universalismo) es, además, regresivo desde una óptica estrictamente redistributiva: parte del subsidio llega a quienes podrían pagar más, restando recursos para los más vulnerables.

8.2.3. Eficiencia asignativa y movilidad

Como los contratos son indefinidos y la renta no se revisa en función de la evolución de los ingresos del inquilino, hay hogares que permanecen en viviendas subvencionadas mucho después de que su situación económica haya mejorado, o que ocupan pisos demasiado

grandes una vez emancipados los hijos. La gran ventaja económica de conservar una vivienda barata puede, paradójicamente, desincentivar la movilidad —incluso laboral— y producir un efecto de «esposas de oro».

8.2.4. Sostenibilidad fiscal y presiones actuales

El encarecimiento de la construcción y de la financiación, sumado al freno legal a las rentas, comprime los márgenes con los que se costean el mantenimiento y la nueva obra. Mantener el ritmo de producción y la calidad del parque exige un compromiso presupuestario sostenido que no está garantizado de antemano y que compite con otras prioridades públicas.

8.2.5. El debate sobre la transferibilidad

Diversos analistas —desde posiciones de mercado— sostienen que el modelo es difícilmente exportable y que su coste real (incluido el coste de oportunidad del suelo público y de la subvención) suele subestimarse. Otros advierten de efectos secundarios, como cierta «suburbanización de la pobreza» o dinámicas de gentrificación en los bordes del sistema regulado. Estas críticas no invalidan el modelo, pero obligan a matizar las comparaciones simplistas y a contabilizar todos los costes.

8.3. Una valoración equilibrada

La balanza se inclina del lado de los logros: pocas ciudades garantizan a su clase media un acceso tan amplio, estable y digno a la vivienda. Pero las críticas señalan los puntos exactos que cualquier reforma —en Viena o en otro lugar— debe vigilar: el trato a los recién llegados, la equidad de la asignación, la revisión periódica de la adecuación entre hogar y vivienda, y la financiación a largo plazo. Reconocerlos no debilita el modelo; lo hace replicable con los ojos abiertos.

Tabla 8.1. Balance del modelo vienés.

Fortalezas	Limitaciones a vigilar
Asequibilidad amplia y duradera	Brecha insider-outsider; desventaja del recién llegado
Estabilidad de la tenencia	Rigidez y posibles inequidades en la asignación
Mezcla social y no estigmatización	Subvención regresiva a rentas medias-altas
Calidad por concurso	Esposas de oro: menor movilidad residencial/laboral
Disciplina del mercado privado	Listas de espera en las zonas más demandadas
Resiliencia financiera (fondo rotatorio)	Presión de costes y compromiso fiscal a largo plazo

9. Lecciones aplicables a otros contextos

Este capítulo destila el propósito del estudio: ¿qué puede aprender otra ciudad o país del caso vienés, y qué condiciones debe reunir para hacerlo? La tesis es que el modelo es un sistema de piezas acopladas; importar piezas sueltas produce resultados pobres o contraproducentes.

9.1. Las condiciones habilitantes (qué hace posible el modelo)

Antes de copiar instrumentos conviene entender las condiciones estructurales que los sostienen. Algunas son difíciles de crear a corto plazo; reconocerlo evita expectativas ingenuas.

Tabla 9.1. Condiciones que hacen posible el modelo vienés.

Condición habilitante	Por qué importa	¿Replicable a corto plazo?
Suelo público / capacidad de adquirirlo	Sin suelo asequible no hay vivienda asequible; permite capturar plusvalías	Difícil; exige banco de suelo y tiempo
Financiación dedicada y estable	Abarata la renta de coste y sostiene el ritmo de obra	Media; requiere un ingreso finalista (p. ej., gravamen)
Tercer sector regulado (coste)	Crea un «inversor paciente» no especulativo	Media; necesita una ley de utilidad pública
Escala suficiente del parque	Solo así se disciplina al mercado privado	Lento; se acumula en décadas
Continuidad política	Protege el activo de vaivenes y de la privatización	Difícil; depende del consenso
Capacidad técnica municipal	Gestionar suelo, concursos y parque exige know-how	Media; se construye con el tiempo

9.2. Los principios transferibles

Por encima de los instrumentos concretos, el modelo encierra principios que sí viajan bien y que pueden adaptarse a marcos jurídicos muy distintos:

- **Permanencia del parque:** la vivienda asequible debe permanecer asequible para siempre. Nunca venderla al mercado libre. Es la diferencia entre acumular un patrimonio público y vaciarlo.
- **Universalismo:** construir para la clase media, no solo para los pobres, evita el estigma, mejora la calidad y crea una coalición que defiende el sistema.
- **Financiación inteligente:** usar préstamos rotatorios mejor que subsidios a fondo perdido; ligar la subvención a una renta de coste verificable.
- **Calidad como condición:** la subvención debe exigir calidad (concursos, criterios), porque la vivienda barata mal hecha acaba siendo cara para la sociedad.
- **Captura de plusvalías:** reservar por planeamiento un porcentaje elevado de la edificabilidad nueva a vivienda asequible (la «regla de los dos tercios») abarata el suelo y asegura oferta.

- **Doble palanca:** combinar «ayuda a la piedra» (subvención estructural a la oferta) con «ayuda a la persona» (complemento al alquiler) para no dejar huecos.

9.3. Los errores a evitar (lo que no se debe copiar a medias)

- **Control de rentas aislado:** limitar las rentas sin aumentar a la vez la oferta asequible reduce la inversión y agrava la escasez. En Viena el control de rentas funciona porque va acompañado de una producción masiva de vivienda.
- **Vender el parque:** permitir que la vivienda protegida se venda al mercado tras unos años (como ocurrió con buena parte de la vivienda protegida del sur de Europa) vacía el parque y obliga a empezar de cero una y otra vez.
- **Olvidar el suelo:** comprar el suelo caro, en lo alto del ciclo, encarece todo lo demás. La compra anticipada y anticíclica es parte del secreto.
- **Descuidar al outsider:** un sistema universalista debe vigilar que no se cierre sobre los recién llegados y los jóvenes; conviene reservar cupos y vías ágiles para ellos.
- **Financiación errática:** sin un ingreso finalista y un compromiso plurianual, el programa se marchita en la primera crisis presupuestaria.

9.4. El contraste con los modelos «residuales» (sur de Europa)

El contraste con los países del sur de Europa, y señaladamente con España, es ilustrativo. Allí el parque de alquiler social es minoritario —del orden del 1,5-2,5 % del total, frente a cifras de dos dígitos en Austria— y la política de vivienda se ha orientado históricamente a la promoción de la propiedad. Buena parte de la vivienda protegida pudo, además, «descalificarse» y venderse en el mercado libre transcurrido un plazo, de modo que el esfuerzo público no se acumuló en un patrimonio permanente, sino que se transfirió a propietarios individuales. El resultado es un sistema residual, estigmatizado y de escasa capacidad para disciplinar el mercado.

La comparación arroja una conclusión nítida: la diferencia decisiva no es cuánto se gasta en un año, sino si el gasto construye un activo permanente. Viena lleva un siglo capitalizando; los modelos residuales descapitalizan a cada ciclo. Para una ciudad española o mediterránea, la lección no es «copiar Viena mañana» —imposible—, sino empezar a acumular: crear un banco de suelo, un vehículo de utilidad pública con bloqueo de activos, un ingreso finalista y una regla urbanística de reserva, y blindar la permanencia del parque frente a futuras privatizaciones.

Tabla 9.2. Modelo vienés frente a modelo residual.

Dimensión	Modelo vienés	Modelo residual (típico del sur de Europa)
Tamaño del parque social	≈ mitad del parque	Minoritario (≈ 1,5-2,5 %)
Destinatario	Universal (clase media incluida)	Residual (solo vulnerables)
Permanencia	Parque permanente, no se vende	A menudo «descalificable» y vendible
Tenencia dominante	Alquiler (≈ 75 %)	Propiedad
Suelo	Banco público de suelo	Suelo de mercado
Efecto sobre el	Disciplina y modera precios	Escaso efecto sobre el precio

Dimensión	Modelo vienés	Modelo residual (típico del sur de Europa)
mercado		
Resultado	Asequibilidad amplia y estable	Tensión de precios y exclusión

9.5. Una hoja de ruta orientativa para otra ciudad

A modo de síntesis aplicada, una ciudad que aspire a moverse hacia el modelo vienés podría secuenciar su esfuerzo así, asumiendo que se trata de una empresa de una o dos décadas, no de una legislatura:

- **Primero — Suelo:** dotarse de un banco de suelo y comenzar a adquirir terreno de forma anticíclica; aprobar una regla urbanística de reserva de vivienda asequible en las recalificaciones.
- **Segundo — Vehículo:** crear o reforzar un vehículo de utilidad pública (cooperativo o mixto) con obligación de renta de coste, reinversión de excedentes y bloqueo de activos (prohibición de vender al mercado).
- **Tercero — Dinero:** establecer un ingreso finalista y un fondo rotatorio de préstamos a bajo interés, con compromiso plurianual.
- **Cuarto — Calidad:** ligar toda subvención a criterios de calidad mediante concursos; evitar el polígono monótono desde el principio.
- **Quinto — Acceso:** diseñar el sistema como universalista pero con cupos y vías ágiles para jóvenes y recién llegados; combinar ayuda a la piedra y a la persona.
- **Sexto — Permanencia:** blindar legalmente la permanencia del parque para que ningún gobierno futuro pueda privatizarlo y deshacer el esfuerzo acumulado.

La lección que lo resume todo

Viena no es rica en vivienda porque gaste mucho hoy, sino porque ha acumulado y protegido un activo público durante un siglo y ha evitado venderlo. Cualquier ciudad puede empezar esa acumulación; ninguna puede saltarse el tiempo. El primer paso —y el más barato— es una decisión política: no privatizar lo asequible y empezar a construir el sistema, pieza a pieza, para que funcionen acopladas.

10. Conclusiones

Viena ofrece la prueba, sostenida durante un siglo, de que la vivienda asequible a gran escala es posible en una economía de mercado avanzada. Su éxito no proviene de un instrumento milagroso, sino de un sistema coherente en el que el suelo público, una financiación dedicada y rotatoria, un tercer sector obligado a la renta de coste y una escala suficiente se refuerzan mutuamente, sostenidos por una continuidad política excepcional y por el principio de no vender nunca lo que se construye como asequible.

El modelo no es perfecto: la brecha entre quienes están dentro y quienes quedan fuera, la equidad de la asignación, la eficiencia y las presiones de coste son retos reales que exigen reforma permanente. Pero precisamente esas tensiones señalan los puntos que cualquier imitador debe vigilar.

Para otras ciudades, y en particular para las del sur de Europa, la enseñanza central es de método antes que de cifra: la asequibilidad se construye acumulando un patrimonio público permanente, no transfiriéndolo a particulares ni confiándolo solo a la regulación de precios. El modelo vienés no es un destino que se alcance copiando una ley, sino un camino que se recorre acoplando, con paciencia, suelo, dinero, un vehículo de coste y la voluntad de no dilapidar lo logrado. Esa es, en última instancia, su lección más valiosa y más exigente.

11. Glosario alemán-español

Recopilación de los términos técnicos alemanes empleados en el estudio.

Término	Significado
ABGB	Código Civil austriaco (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch), de 1811.
Abschläge / Zuschläge	Descuentos / recargos aplicados sobre la renta de referencia (Richtwert).
Altbau	Edificio antiguo (típicamente anterior a 1945), sujeto a la renta regulada.
Aufsichtsbehörde	Órgano supervisor del Land que controla a las asociaciones de utilidad pública.
Bassena	Grifo de agua común en el rellano; símbolo de la vivienda obrera del siglo XIX.
Baugruppe	Grupo de futuros vecinos que codiseñan y promueven su propio edificio cooperativo.
Baukostenbeitrag / Eigenmittel	Aportación inicial de capital que cofinancia la obra; en gran parte reembolsable.
Bauordnung für Wien	Normativa edificatoria y urbanística de la ciudad de Viena.
Bauträgerwettbewerb	Concurso de promotores para asignar suelo y subvención según criterios de calidad.
Befristeter Mietvertrag	Contrato de alquiler de duración determinada (mínimo tres años).
Bettgeher	«Ocupante de cama»: realquiler de una cama por turnos (hacinamiento del s. XIX).
Betriebskosten	Gastos de comunidad y suministros comunes a cargo del inquilino.
Breitner-Steuern	«Impuestos Breitner»: fiscalidad progresiva sobre el lujo que financió la Viena Roja.
Eigentümergeinschaft	Comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal.
Eigentumswohnung	Vivienda en propiedad horizontal.
Gemeindebau	Vivienda municipal de propiedad y gestión públicas (plural: Gemeindebauten).
Gemeinnützige Bauvereinigung (GBV)	Asociación de construcción de utilidad pública.
Genossenschaft	Cooperativa.
Grundbuch	Registro de la Propiedad, de fe pública y acceso público.
Grunderwerbsteuer	Impuesto sobre la transmisión de bienes inmuebles (≈ 3,5 %).
Hauptmietzins	Renta principal del alquiler (sin gastos accesorios).
Kategoriemietzins	«Renta de categoría»: tarifa fija de contratos antiguos según la calidad.
Kaution	Fianza del alquiler (habitualmente 2-6 meses).
Kostenmiete	«Renta de coste»: alquiler limitado a cubrir costes más una reserva razonable.
Lagezuschlag	Recargo por buena ubicación sobre la renta regulada (objeto de controversia).
Miete mit Kaufoption	Alquiler con opción de compra ofrecido por las GBV.

Término	Significado
Mietpreisbremse	«Freno a los alquileres»: límite legal a las subidas de las rentas reguladas (2025-2028).
MILG	Leyes de alivio de la inflación en materia de vivienda (Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetze).
Mietrechtsgesetz (MRG)	Ley de Arrendamientos.
Richtwert / Richtwertmietzins	«Valor de referencia» / renta de referencia por m ² del alquiler regulado.
Rücklage	Fondo de reserva obligatorio para reparaciones en la propiedad horizontal.
Sanfte Stadterneuerung	«Rehabilitación urbana blanda»: renovar sin expulsar a los vecinos.
Siedlerbewegung	Movimiento de colonos: autoconstrucción de colonias con huerto (años veinte).
SMART-Wohnungen	Programa de vivienda compacta, económica y de aportación reducida.
Superblock / Hof	Supermanzana con gran patio ajardinado y servicios comunes.
Vollanwendung / Teilanwendung / Vollaussnahme	Ámbitos pleno / parcial / excluido de aplicación de la MRG.
Wiener Wohnen	Empresa municipal que administra el parque de vivienda pública de Viena.
Wiener Wohn-Ticket	Documento que acredita el derecho a optar a una vivienda municipal.
Wohnbauförderung	Subvención pública a la construcción y rehabilitación de vivienda.
Wohnbauförderungsbeitrag	Contribución del 1 % sobre el salario bruto destinada a la vivienda.
Wohnbeihilfe	Ayuda económica al alquiler para hogares con menos ingresos.
wohnfonds_wien	Fondo público de suelo y renovación urbana de Viena (desde 1984).
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	Ley de Propiedad de Viviendas (propiedad horizontal).
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)	Ley de Utilidad Pública en materia de Vivienda.
Zinskaserne	«Cuartel de renta»: bloque especulativo y hacinado del siglo XIX.

12. Fuentes y bibliografía

Selección de fuentes consultadas, agrupadas por bloque temático. Los enlaces remiten a las páginas originales (consultadas en junio de 2026).

Historia y «Viena Roja»

- Jacobin, «Remembering Red Vienna». <https://jacobin.com/2017/02/red-vienna-austria-housing-urban-planning>
- Springer, «Social Democracy and Housing Policies (1919–1934)». https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-319-59047-9_3

El modelo de vivienda social y sus cifras

- The Better, «Vienna as a Global Role Model – How Social Housing Works in Vienna». <https://thebetter.news/how-social-housing-works-in-vienna/>
- Ciudad de Viena, portal «Social Housing in Vienna». <https://socialhousing.wien/>
- Climate and Community Institute, «Green Social Housing: Lessons from Vienna». <https://climateandcommunity.org/research/vienna-green-social-housing/>
- IRPP Policy Options, «Does Vienna have the answer to Canada's housing crisis?». <https://policyoptions.irpp.org/2024/03/vienna-housing-lessons/>

Marco jurídico: arrendamiento, propiedad y freno a los alquileres

- Arbeiterkammer Wien, «Mietzinsobergrenzen» (topes de renta). <https://wien.arbeiterkammer.at/mietzinsobergrenzen>
- Arbeiterkammer NÖ, «Mietpreisbremse 2025». <https://noe.arbeiterkammer.at/beratung/konsumentenschutz/wohnen/miete/Mietpreisbremse-2025.html>
- ORF, «Neue Richtwerte: Altbaumieten dürfen wieder erhöht werden». <https://orf.at/stories/3425026/>
- oesterreich.gv.at, «Wohnungseigentum» (definición legal, WEG). https://www.oesterreich.gv.at/en/themen/bauen_und_wohnen/wohnen/8/Seite.210110

Utilidad pública (WGG) y renta de coste

- GBV, «Limited-Profit Housing Associations in Austria». https://cms.gbv.at/repos/files/GBV/Pressemappe/Pressemappe_dokumente/Folder%20Limited-Profit%20Housing%20Associations%20in%20Austria.pdf
- CIRIEC, «The system of limited-profit housing in Austria: cost-rents...». <https://www.ciriec.uliege.be/wp-content/uploads/2022/11/WP2022-04.pdf>
- Housing Agency (Irlanda), «Cost-based social rental housing in Europe». https://www.housingagency.ie/sites/default/files/2021-12/Cost-based%20social%20rental%20housing%20in%20Europe_0.pdf

Construcción, suelo, subvención y urbanismo

- wohnfonds_wien (fondo de suelo y renovación). <https://www.wohnfonds.wien.at/>
- wohnfonds_wien, procedimiento del Bauträgerwettbewerb. https://www.wohnfonds.wien.at/btw_verfahren
- Wohnberatung Wien, «geförderter Wohnbau». <https://wohnberatung-wien.at/wohnbau/geforderter-wohnbau>

- Ciudad de Viena, «Grants and funding – housing in Vienna». <https://www.wien.gv.at/english/living-working/housing/grants-funding.html>
- derStandard, «Wiener Widmungskategorie ‚Geförderter Wohnbau‘». <https://www.derstandard.at/story/3000000197016/wiener-widmungskategorie-gefoerderter-wohnbau-greift-langsam>
- BMEIA, «Habitat III – The Austrian System of Social Housing». [https://www.bmeia.gv.at/fileadmin/user_upload/Habitat III Case Study Austrian System of Social Housing.pdf](https://www.bmeia.gv.at/fileadmin/user_upload/Habitat_III_Case_Study_Austrian_System_of_Social_Housing.pdf)

Acceso y nuevos barrios

- Ciudad de Viena, «Rented flat types». <https://wien.gv.at/english/living-working/housing/renting/flat-types.html>
- socialhousing.wien, «Flat allocation criteria». <https://socialhousing.wien/tools/flat-allocation-criteria>
- aspern Seestadt (desarrollo urbano). <https://www.aspern-seestadt.at/en>
- wien.info, «The districts of the future in Vienna». <https://www.wien.info/en/see-do/neighborhoods/the-districts-of-the-future-457844>

Mercado y precios

- Global Property Guide, «Austria's Residential Property Market Analysis». <https://www.globalpropertyguide.com/europe/austria/price-history>

Análisis críticos

- Warsaw Enterprise Institute, «A Critical Examination of the Viennese Housing Model». <https://wei.org.pl/en/2025/news/mgundinger/a-critical-examination-of-the-viennese-housing-model/>
- Social Europe, «Vienna social-housing model: celebrated but misused». <https://www.socialeurope.eu/vienna-social-housing-model-celebrated-but-misused>
- American Enterprise Institute, «Vienna's Social Housing Model Is a Costly Illusion». <https://www.aei.org/op-eds/viennas-social-housing-model-is-a-costly-illusion-not-a-blueprint/>
- Taylor & Francis, «Gentrification and the suburbanization of poverty...». <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02723638.2024.2325197>

Fin del estudio