

PARTICIPACIÓN SINDICAL EN LA VIVIENDA SOCIAL DE VIENA

Intercambio sindical UGT-ÖGB



ESPACIO DE
vivienda digna | UGT 



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE TRABAJO
Y ECONOMÍA SOCIAL

SERVICIO PÚBLICO
DE EMPLEO ESTATAL
SEPE


Fundación Estatal
PARA LA FORMACIÓN EN EL EMPLEO

Contenido

REUNIONES AYUNTAMIENTO DE VIENA Y CÁMARA DE TRABAJADORES (AK WIEN)	2
• Ayuntamiento de la ciudad de Viena	2
– Contexto histórico y formas de tenencia de la vivienda y propiedad	2
– Vivienda social y situación actual del modelo.	4
• Cámara de trabajadores (AK WIEN)	7
• Cooperativa OGB: SOZIALWERK	9
BLOQUE I: CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL MODELO	11
BLOQUE II: FINANCIACIÓN DEL MODELO DE VIENA	16
BLOQUE III: SOSTENIBILIDAD Y DESAFÍOS	18

Este documento es el resumen que realizaron Belén Guirao de RUGE, Maribel Román, Secretaria de Políticas Sociales de UGT Andalucía y Soledad Ruiz, anterior Secretaria General de UGT Málaga. Nuestras compañeras estuvieron en Viena conociendo el modelo de vivienda y contaron con la colaboración de la confederación de sindicatos austriacos (ÖGB), que facilitó la entrada al Ayuntamiento de Viena y a la Cámara de Trabajadores de Viena. Se elaboró un cuestionario para conocer este modelo en profundidad, con especial atención a la participación de los sindicatos en la política pública de Vivienda.

REUNIONES AYUNTAMIENTO DE VIENA Y CÁMARA DE TRABAJADORES (AK WIEN)

Ayuntamiento de la ciudad de Viena

Contexto histórico y formas de tenencia de la vivienda y propiedad

Con anterioridad a la Primera Guerra Mundial, en la ciudad de Viena ya residían más de 2 millones de habitantes, lo que ocasionó graves problemas habitacionales y el desarrollo de dinámicas sociales que contribuían a la propagación de enfermedades, como la tuberculosis. Como respuesta a esta falta de opciones de vivienda, se propagó entre la clase trabajadora el sistema de reparto de camas propio de las residencias militares, conocido como “camas calientes”, por el que tan solo en la ciudad se alquilaban alrededor de 150.000 camas entre las personas trabajadoras, de modo que estas iban rotando y ocupando camas en función de los turnos de trabajo.

En 1919, los socialdemócratas ganaron las elecciones y, en tan solo tres años, Viena se convirtió en región, lo que le permitió crear leyes propias. Gracias a esta independencia regional y ante el grave problema habitacional, el Jefe de Finanzas de la ciudad de Viena, con la finalidad de sufragar los bienes de primera necesidad de la población y, en especial, de las personas trabajadoras, impuso un impuesto del 20% a las viviendas más caras, así como otros impuestos a bienes de lujo (cigarros, champán, coches).

También incorporó un nuevo impuesto a la vivienda, por el cual todo lo recaudado se debía destinar a la construcción de nueva vivienda en Viena. Gracias a este impuesto, en tan solo 5 años, se edificaron más de 5 millones de viviendas, siguiendo siempre el principio de “luz, aire y sol”, es decir, las viviendas debían tener buena iluminación y respiración. Asimismo, introdujeron una nueva obligación en el diseño de los planes urbanísticos, en virtud de la cual solo el 50% del espacio habilitado podía ser construido, mientras que el resto debía destinarse a parques, espacios comunes y de ocio, y servicios públicos.

No obstante, en 1945, todos los avances habitacionales logrados gracias a la planificación habitacional y la incorporación de nuevos impuestos para la construcción de vivienda, quedaron en jaque con la Segunda Guerra Mundial, por la que acabaron destruyéndose más de 87.000 viviendas, lo que obligó a los vieneses a reconstruir todas las viviendas que habían perdido durante la gran guerra.

Esta necesidad imperante de construir nuevas viviendas justificó la aparición de las cooperativas de vivienda social, formadas por empresas de construcción, ingenieros, arquitectos, e incluso, sindicatos. Las cooperativas, que a día de hoy gestionan 200.000 pisos de vivienda social, a partir de los años 70 llegaron a construir más viviendas que la propia ciudad de Viena. Hoy en día, Viena cuenta con 54 cooperativas de las 80 registradas en todo el país.

En 2015, se detectó nuevamente una gran necesidad habitacional, por lo que se han tenido que construir 4.000 nuevas viviendas, la mitad de las cuales ya están ocupadas. Actualmente, tan solo el 19% de los vieneses posee un piso en propiedad, frente al 50% en el resto de Austria.

En otras palabras, el 76% de las viviendas en Viena son de alquiler social y, en concreto, desde 2023, de los 2 millones de habitantes que residen en Viena, casi 1 millón (900.000) vive en una vivienda municipal o subvencionada.

Por lo que hace al parque de viviendas, actualmente, la ciudad de Viena cuenta con 1.800 edificios y más de 220.000 pisos. También prestan otros servicios asociados, como 5.500 servicios sociales y 50.000 garajes para coches. El Departamento de Vivienda del Ayuntamiento de la ciudad de Viena tiene 4.500 empleados y empleadas, de las cuales, 3.000 se dedican a la gestión in situ de la vivienda (mantenimiento, etc.).

La estabilidad de más de 100 años de gobierno socialdemócrata y la mentalidad orientada a la búsqueda de soluciones han sido cruciales para el modelo. Igualmente, ante la reciente subida de la extrema derecha en Austria, desde el propio Ayuntamiento de Viena, se realizan continuos trabajos de pedagogía y concienciación ciudadana, tratando que los residentes de las viviendas participen en los proyectos comunitarios y valoren su lugar de residencia.

Cuestiones a destacar:

- Antes de la I Guerra Mundial: 2 millones de habitantes, sobreocupación de las viviendas. Se propaga el sistema de camas calientes, alquilando hasta 170.000 camas entre las personas trabajadoras.
- En 1919, los socialdemócratas ganan las elecciones y en 1922 consiguen leyes propias para la ciudad de Viena.
- Se opta por construir un parque público de viviendas que se financia con impuestos indirectos (cigarros, champán, coches,...). En 5 años, se construyeron 5 millones de viviendas.
- Tras la II Guerra Mundial, 87.000 viviendas se destruyeron, teniendo que ser reconstruidas en los años 70.
- En el año 2004, se construyó el último edificio en la ciudad de Viena. A partir de aquí, la construcción y rehabilitación del parque de viviendas se encomienda a cooperativas.
- Situación de presión por incremento de población por acogida de inmigrantes (sirios y ucranianos). En 2015, necesidad de ampliar el número de viviendas por la presión de la población refugiada: 400 nuevas viviendas.
- Viena dispone de unas 220.000 viviendas, 200.000 pisos construidos por cooperativas (un 55% de las viviendas disponibles), 50.000 plazas de garaje, 1800 edificios y 54 cooperativas que prestan servicio al sistema.
- En la Oficina de Gestión trabajan de forma permanente unas 4500 personas, que se distribuyen en 1.500 en tareas de gestión y 3.000 en tareas de mantenimiento.
- Tres cuartas partes de la población de Viena residen en viviendas públicas.

Vivienda social y situación actual del modelo.

A día de hoy, podemos encontrar dos formas de vivienda social en Viena:

Por un lado, se encuentran las viviendas que pertenecen a la ciudad de Viena, por lo que el propio Departamento de Vivienda del Ayuntamiento de la ciudad gestiona todo lo relativo a su construcción, mantenimiento y reparto. Para entrar en estas viviendas, a diferencia de lo que ocurre en el mercado privado, en donde se piden hasta 3 meses de fianza y 3 meses de agencia, tan solo se paga el mes en curso del alquiler.

Por otro lado, están las viviendas sociales de las cooperativas. En este caso, para garantizar el sistema de viviendas cooperativas, la ciudad de Viena aporta una parte del dinero para su construcción, si bien, el resto de cuestiones relativas a su mantenimiento, reparto y gestión, corresponde a las cooperativas. Para la entrada en estas viviendas, se debe pagar entre 250-350€/m² (entre 20.000-40.000€), devolviéndose esta cantidad al disolverse el contrato. Además, está previsto en el propio contrato de alquiler que, pasados 10 años desde la entrada en la vivienda, el precio pagado en la entrada se amortiza en un 10% cada año para destinarlo a la renovación del edificio o a la construcción de nuevas viviendas.

En términos generales, el derecho a la vivienda en Viena tiene una consolidación muy fuerte y una regulación muy estricta. Desde 1989, numerosas leyes y ayudas a la vivienda en Viena, destacando:

- La Ley de Promoción y Rehabilitación de la Vivienda de Viena ([WWFSG](#)) de 1989, por la que se regulan las disposiciones para la subvención tanto de la construcción de nuevas viviendas como de la rehabilitación de edificios y viviendas residenciales existentes. Además, la WWFSG también regula las prestaciones que se conceden a los inquilinos (por ejemplo, préstamos, subsidios de vivienda, etc.).
- [Neubau](#), de 2007, por la que se regulan la construcción de nuevos edificios y se establecen normas para la calidad de los materiales, la eficiencia energética y el diseño general de las nuevas viviendas sociales.
- Ordenanza de Renovación y Descarbonización (SanDek 2024), se trata de una normativa más reciente, refleja los objetivos medioambientales actuales y obliga la renovación de los edificios existentes, en particular las viviendas sociales, para mejorar su rendimiento energético. Esto podría implicar:
- La Ley de Vivienda de Beneficio Limitado ([WGG](#)), por la que se regula las actividades, derechos, obligaciones y beneficios de las cooperativas, estableciendo lo siguiente:
 - Los alquileres se fijan de manera que cubran los costes adecuados del terreno, la construcción, la administración y la financiación.
 - Las cuotas de afiliación de los promotores inmobiliarios sin ánimo de lucro o con ánimo de lucro limitado deben reembolsarse en caso de quiebra o al rescindir los acuerdos de afiliación.
 - Los beneficios son limitados.
 - Los promotores inmobiliarios sin ánimo de lucro y con ánimo de lucro limitado tienen el mandato legal de construir urbanizaciones.
 - Los promotores inmobiliarios sin ánimo de lucro y con ánimo de lucro limitado pueden acceder a financiación pública para proyectos específicos; alrededor de un tercio de sus proyectos reciben financiación pública.

Tanto los futuros inquilinos como los propietarios están sujetos a umbrales máximos de ingresos específicos.

Los promotores inmobiliarios sin ánimo de lucro y con ánimo de lucro limitado disfrutan de privilegios fiscales (por ejemplo, exención del impuesto de sociedades).

- Ley de arrendamiento (**MRG**), que establece los derechos de los inquilinos.
 - Las leyes del gobierno provincial determinan el tipo y el alcance de las ayudas destinadas a los promotores inmobiliarios (por ejemplo, préstamos a bajo interés, subvenciones y contribuciones a la inversión, etc.).

La legislación para estas viviendas es la misma que para cualquier contrato de arrendamiento, si bien, los contratos de alquiler de las viviendas sociales son indefinidos (en el sector privado, los contratos suelen ser por 3 años) y los precios de la vivienda están tasados y limitados, lo que tiene un efecto regulador en el mercado privado.

Al tasarse con una tasa de consumidor, el precio de las viviendas es similar tanto en las viviendas municipales como en las cooperativas. Actualmente, el coste del suelo de las viviendas sociales es de 6,67€/m² (sin impuestos, ni suministros), frente a un precio de mercado de 11,50€/m².

En caso de impago del alquiler, el desahucio en una vivienda social solo procede por impago reiterado o por conversión del uso de la vivienda a alquiler turístico. En cualquier caso, para la gestión de los impagos, está previsto que tras varios requerimientos previos, trabajadores sociales traten de buscar soluciones con la familia residente en la vivienda, como planes de pago en cuotas.

El objetivo general es evitar los desahucios, ya que representan un problema para todo el bloque y para el modelo en general. Por ello, la Ciudad de Viena tiene un fondo para personas desahuciadas. Este fondo recibe pisos municipales, y la persona tutelada debe pagar al fondo social. Asimismo, están previstas ayudas para evitar la pérdida de vivienda.

Para el modelo es fundamental la mezcla social, por lo que no se puede elegir el lugar de residencia basándose en el poder adquisitivo y cualquier cambio de barrio, debe ser justificado. Por eso, hay viviendas municipales en todos los distritos, incluidos los de mayor nivel socioeconómico.

Además, la propia ciudad presta determinados servicios para inquilinos como el servicio de transporte, el centro de atención telefónica 24 horas, el equipo de respuesta a emergencias. Para evitar conflictos vecinales, se desarrolló la figura del “wohnpartner”, por el que 150 personas que median en conflictos vecinales y el “regulatory advisor”, encargados de aplicar multas por incumplimiento de normas.

La mayoría de los empleados para servicios vecinales viven en las mismas comunidades, lo que facilita la relación con los vecinos. Estos acceden por oposición y tienen su salario y contrato de alquiler.

Por lo que hace a los criterios de selección de candidatos para viviendas municipales, como norma general se exige tener 18 años o más; nacionalidad austriaca o dos años de residencia en Viena para ciudadanos europeos; y tener ingresos máximos de 4.237€ mensuales.

No obstante, este modelo está dirigido principalmente a colectivos o personas con necesidad social, por lo que tienen prioridad las familias monoparentales, familias con hijos que residan en viviendas muy pequeñas, personas con discapacidad y jóvenes menores de 30 años que se emancipan por primera vez.

Los ingresos máximos permitidos para poder ser beneficiaria unitaria de una vivienda social, es de 59.320 € al año, es decir, 4.237 € al mes. En caso de que en la vivienda residan dos personas es de 88.400 € al año (6.314 €/mes). Hay otros escalones salariales, si bien, el cumplimiento de estos criterios permite su cumplimiento a más del 75% de los habitantes de Viena.

Una de las principales dudas del modelo de vivienda social de Viena, tiene que ver con su financiación actual. En relación con ello, la ciudad se sirve por un lado de 250 millones recaudados de un retención del 0,5% del salario de las personas trabajadoras, impuesto que ya no es obligatorio a nivel federal, pero que Viena decidió mantener para continuar con el modelo de vivienda social.

Por otro lado, es de destacar la existencia de un fondo rotatorio, en el que el dinero devuelto de los créditos que ofrece la ciudad para la construcción de viviendas de cooperativas se utiliza para construir nuevas viviendas, renovarlas o ayudar a personas con dificultades para pagar el alquiler. En concreto, de 380 millones que recauda para la financiación del modelo, 222 millones son para construcción, 150 millones para ayudar a inquilinos o constructoras y 8 millones para renovación.

No obstante, a pesar de la consolidación del modelo y de la regulación que lo refuerza, en los últimos años se están encontrando grandes problemas y desafíos, principalmente, relativos a la renovación de los pisos. También supone un problema la eliminación de calefacción por gas, ya que la legislación protege el derecho del inquilino a mantener el gas, y por lo general, los inquilinos no quieren interrupciones durante las renovaciones.

Cuestiones a destacar:

- Contratos de arrendamiento indefinido, con precios tasados.
- Las labores de rehabilitación supone un gasto muy importante por la antigüedad del parque de viviendas (incorporación de ascensores, eliminación de la calefacción por carbón, aislamiento térmico de las viviendas...).
- Propietarios: 19% Viena, 50% Austria.
- Desafíos: cada 100 años hay que proceder a una rehabilitación integral de las viviendas. Actualmente 90.000 viviendas necesitan cambiar el sistema de calefacción de carbón que desaparecerá en 2040.

Cámara de trabajadores (AK WIEN)

Uno de los aspectos clave en la evaluación de la asequibilidad de la vivienda en cualquier lugar es el análisis del porcentaje del salario de una familia que se destina a pagarla, especialmente teniendo en cuenta la recomendación de la Carta Social Europea de no pagar más del 40% del ingreso, incluyendo suministros, para mantener una situación económica saludable.

En este contexto, y a pesar de la recomendación europea, en Londres, las familias destinan aproximadamente el 50% de sus ingresos a vivienda, lo cual es considerablemente alto y puede generar dificultades económicas. Viena, en cambio, presenta un porcentaje menor, con un 27%. Análogamente, la proporción de viviendas sociales en ciudades europeas varía notablemente. Por ejemplo, París cuenta con un 21%, Londres con un 22%, y Viena destaca con un 47%, lo que refleja el compromiso de Viena con la vivienda social, que ha sido una prioridad en su política urbana.

Por lo que hace a la distribución general del parque de viviendas en Viena: el 23% casas construidas antes de 1945 tienen una regulación específica por renta antigua; el 21% de las viviendas son de propiedad de la ciudad de Viena y el 21% de cooperativas. Tan solo un 11% de las viviendas de Viena pertenecen al sector privado, de las cuales se estima que 5.000 se pierden para pisos turísticos (aunque por el número real en Airbnb la pérdida podría ser mayor). El 14% y el 5% restante pertenece a propietarios individuales de casas o apartamentos.

En Viena, no existen límites oficiales en los precios del alquiler en el mercado privado. Sin embargo, la autorregulación del mercado impide que los precios superen los 15€/m². Actualmente, los precios en el mercado privado rondan los 12€/m², mientras que en la vivienda social son aproximadamente 6€/m². La inversión de fondos de inversión en vivienda ha provocado un aumento en los precios, generando desafíos para el acceso a la vivienda.

Actualmente, las cooperativas en Viena enfrentan restricciones en la adquisición de suelo, ya que no pueden pagar más de 300€/m², frente a un precio acumulado de suelo de 1.773€/m². Por lo que la única vía que tienen para construir es a través de las bolsas de suelo gestionadas por la Ciudad de Viena, lo que limita la expansión de estas cooperativas. En base a esta limitación, se ha pasado de que en los 2000 el 67% de la construcción de vivienda fuera social, a que en 2022 tan solo el 34% de la construcción fuera social.

Desde la Cámara de los Trabajadores, a lo largo de los años, han analizado las políticas que mejor funcionan, transformándolas en las siguientes recomendaciones:

- “Subvencionar las casas, no a las personas”. La subvención directa a las personas a menudo beneficia al arrendatario (sube el precio del alquiler). En cambio, al subvencionar las casas o la construcción, el dinero permanece en el sistema.
- Establecer límites a los beneficios del sector privado. Obligación de reinvertir ganancias en construcción, limitar el cobro al costo de la casa y restringir la distribución de beneficios.
- Suelo público reservado para vivienda social y subvencionar la construcción solo de viviendas municipales y cooperativas sociales con beneficios limitados.
- Impuesto a viviendas y apartamentos vacíos a nivel regional.
- La renta se limita y pasa a ser renta antigua a los 30 años de la construcción de la vivienda, independientemente del año de construcción.
- Prohibición de contratos temporales.
- Multas altas y disuasorias a la especulación.

Además, el desarrollo urbanístico es fundamental en la construcción de vivienda social. Dentro de este desarrollo, por decisión municipal, la Ciudad de Viena determina los servicios necesarios en los planes urbanísticos. En base a ello, las cooperativas deben presentar planes que cumplan todos los requisitos, incluyendo los ecológicos (ej: plantar un árbol si se corta otro).

Bajo ningún concepto se permite subarrendar habitaciones, usar viviendas para Airbnb o montar negocios en pisos destinados a vivienda.

Cuestiones a destacar:

- Problemas en el paraíso.
- El 0,5% del salario de los trabajadores y el 0,5% de la aportación del empleador para vivienda.
- Este impuesto permite disponer a la ciudad de Viena de unos 500 millones de euros anuales para financiar su política de vivienda.
- Para promover la sostenibilidad del sistema, se conceden créditos baratos a las cooperativas (380 millones) y ayuda a los inquilinos (150 millones) con dificultades para que puedan hacer frente a los pagos.

Cooperativa OGB: SOZIALWERK

Fundada poco después de la Segunda Guerra Mundial por la OGB, SOZIALWERK nació con un doble propósito: ofrecer vivienda asequible a sus miembros y gestionar una cartera de tres hoteles, de los cuales ya no son propietarios. Con el tiempo, la asociación ha enfocado su misión exclusivamente en la vivienda social y asequible, concentrando sus propiedades en Viena y sus zonas adyacentes.

El sistema de financiación de las cooperativas de vivienda en Austria, especialmente aquellas asociadas al OGB, se sustenta en un modelo robusto y peculiar. Un 1% de la masa salarial de todos los trabajadores por cuenta ajena en Austria (aproximadamente 4 millones de personas) se destina a un fondo de vivienda. Este fondo, que asciende a unos 2.5 billones de euros, está diseñado específicamente para la construcción de viviendas sociales.

Dada su concentración demográfica (alrededor del 20% de la población austriaca), Viena recibe el 20% de este fondo nacional. Adicionalmente, un 10% extra se asigna a sus alrededores, lo que suma un total de 500 millones de euros anuales destinados a la vivienda social en la capital y sus áreas circundantes.

Desde 1945 hasta 2008, la legislación austriaca garantizaba que estos fondos se destinaran obligatoriamente y de forma exclusiva a la vivienda social, asegurando su impacto directo en este sector. No obstante, la crisis económica de 2008 trajo consigo cambios significativos en la gestión de estos fondos. En algunas regiones, particularmente en los alrededores y el sur de Viena, el dinero del fondo se usó para cubrir pérdidas económicas de empresas, desviándolo de su propósito original. Actualmente, existe un fuerte impulso para reestablecer la obligatoriedad de su uso exclusivo para vivienda social, buscando proteger la inversión en este sector crucial.

SOZIALWERK opera a través de dos cooperativas principales: una que centra sus esfuerzos de construcción en el sur de Viena y otra en las afueras. Juntas, estas cooperativas emplean a 150 trabajadores y gestionan un impresionante parque de 25.000 viviendas, complementado con 15.000 locales que incluyen garajes y tiendas.

Sin embargo, la construcción actual se enfrenta a múltiples desafíos:

- **Aumento de precios:** La escalada de los costes de materiales y mano de obra encarece significativamente los proyectos.
- **Reducción de financiación:** A pesar de los fondos nacionales, la reducción o estancamiento de ciertas líneas de financiación impacta la capacidad de inversión.
- **Estándares de la ciudad de Viena:** El cumplimiento de los estrictos y elevados estándares de construcción y calidad de la Ciudad de Viena añade complejidad y coste a los proyectos.
- **Costos adicionales de infraestructura:** Una carga económica reciente para las cooperativas es la asunción de gastos relacionados con infraestructura, como estaciones de tren, mobiliario urbano y redes eléctricas, lo que representa un sobreesfuerzo financiero considerable.

La política de vivienda social en Austria se ve influenciada por las diferencias políticas entre Viena, históricamente gobernada por socialdemócratas desde 1945, y las regiones fuera de la capital, donde predominan los conservadores. Estas divergencias pueden generar enfoques distintos en las políticas de vivienda.

Además, un problema acuciante es la eficiencia energética de muchas viviendas. Una gran parte del parque habitacional es antiguo y carece de las mejoras necesarias para cumplir con los estándares energéticos modernos, lo que genera mayores costes para los residentes y un impacto ambiental

negativo. Las cooperativas, incluida SOZIALWERK, también se encargan de la rehabilitación de edificios históricos, muchos de ellos de la época de la monarquía.

A pesar de la competencia natural entre las cooperativas existentes en Austria, la colaboración es una práctica habitual. SOZIALWERK, por ejemplo, participa activamente en un macroproyecto de 2.000 viviendas, contribuyendo con la construcción de 500 en asociación con otras entidades.

En cuanto a la transparencia y el control, las cooperativas austriacas están sujetas a una rigurosa supervisión. Presentan sus cuentas anualmente, se someten a inspecciones obligatorias cada cuatro años, y la Ciudad de Viena tiene la potestad de realizar comprobaciones en cualquier momento. Adicionalmente a los fondos públicos, las cooperativas complementan su financiación mediante la obtención de créditos bancarios.

La participación del sindicato OGB en la vivienda social a través de SOZIALWERK se alinea con sus objetivos fundamentales: asegurar que las empresas austriacas reciban los presupuestos necesarios, contribuir a la reconstrucción y desarrollo de Viena, y, primordialmente, garantizar la representación y el bienestar de los trabajadores a través del acceso a una vivienda digna y asequible.

Bloque I:

Características principales del modelo

1. Más allá de la idea general, ¿cuáles son las características distintivas del modelo de Viena que lo diferencian de otros enfoques de vivienda social en Europa o el mundo? (Ej. porcentaje de vivienda social, criterios de acceso, etc.)

En concreto, es de destacar:

Alto porcentaje de vivienda social: El 76% de las viviendas en Viena son de alquiler social, lo que incluye viviendas municipales o subvencionadas. De los 2 millones de habitantes de Viena, casi 1 millón (900.000) viven en este tipo de viviendas desde el año 2023. En comparación con otras ciudades europeas, Viena tiene un 47% de vivienda social, mientras que, por ejemplo, París cuenta con un 21% y Londres con un 22%.

Financiación con impuestos específicos: El modelo se financió inicialmente con un impuesto del 20% a las viviendas más caras y otros impuestos a bienes de lujo, destinando todo lo recaudado a la construcción de nueva vivienda. Actualmente, Viena cuenta con una retención del 0,5% del salario de los trabajadores y una aportación del 0,5% del empleador, en total, un 1% que se destina a un fondo de vivienda, sumando unos 500 millones de euros anuales para la política de vivienda en Viena.

Principios de diseño y urbanismo: Desde sus inicios, las viviendas se construyeron siguiendo el principio de “luz, aire y sol”. Además, el 50% del espacio urbanístico debe destinarse a parques, espacios comunes, ocio y servicios públicos.

Contratos de arrendamiento indefinidos y precios limitados: Los contratos de alquiler de las viviendas sociales son indefinidos, a diferencia del sector privado donde suelen ser por 3 años. Los precios están tasados y limitados, lo que tiene un efecto regulador en el mercado privado. Actualmente, el costo del suelo de las viviendas sociales es de 6,67 €/m², frente a un precio de mercado de 11,50 €/m². Los precios en el mercado privado rondan los 12 €/m², mientras que en la vivienda social son aproximadamente 6 €/m².

Bajo porcentaje de ingresos destinado a vivienda: En Viena, las familias destinan aproximadamente el 27% de sus ingresos a vivienda, un porcentaje significativamente menor que en Londres (50%) y por debajo de la recomendación de la Carta Social Europea del 40%.

Fuerte protección contra desahucios: El desahucio sólo procede por impago reiterado o por conversión del uso de la vivienda a alquiler turístico. Se prioriza la búsqueda de soluciones con trabajadores sociales, y existe un fondo para personas desahuciadas que reciben pisos municipales.

Mezcla social: El modelo busca la mezcla social, por lo que no se puede elegir el lugar de residencia por poder adquisitivo, y las viviendas municipales están en todos los distritos.

Fondo rotatorio: Los créditos que la ciudad ofrece para la construcción de viviendas de cooperativas se devuelven y se utilizan para construir nuevas viviendas, renovarlas o ayudar a personas con dificultades para pagar el alquiler. De 380 millones de euros recaudados, 222 millones son para construcción, 150 millones para ayuda a inquilinos o constructoras y 8 millones para renovación.

2. ¿Qué papel juegan los diferentes actores (municipalidad, cooperativas, promotores, etc.) en la implementación y gestión de la vivienda social en Viena? ¿Existe un modelo de colaboración específico? En especial qué papel juega la OGB en la regulación de la vivienda social

En Viena, la implementación y gestión de la vivienda social es un esfuerzo colaborativo entre la municipalidad y las cooperativas, con un modelo de colaboración específico:

- **Ayuntamiento de la ciudad de Viena:**
 - a. Gestiona directamente las viviendas que le pertenecen, incluyendo su construcción, mantenimiento y reparto.
 - b. Impone impuestos para financiar la construcción de vivienda social.
 - c. Regula los planes urbanísticos, exigiendo que el 50% del espacio se destine a parques, espacios comunes y servicios públicos.
 - d. Aporta una parte del dinero para la construcción de viviendas cooperativas.
 - e. Establece leyes y ayudas a la vivienda, como la Ley de Promoción y Rehabilitación de la Vivienda de Viena (WWFSG) de 1989.
 - f. Determina los servicios necesarios en los planes urbanísticos.
 - g. Tiene un fondo para personas desahuciadas.
 - h. Realiza trabajos de pedagogía y concienciación ciudadana para la participación de los residentes en proyectos comunitarios.
 - i. Cuenta con un Departamento de Vivienda con 4.500 empleados, 3.000 de los cuales se dedican a la gestión in situ y mantenimiento.
 - j. Presta servicios directos a inquilinos como transporte, centro de atención telefónica 24 horas y equipo de respuesta a emergencias.
 - k. Desarrolló las figuras del “wohnpartner” (mediadores en conflictos vecinales) y “regulatory advisor” (encargados de aplicar multas).

- **Cooperativas de vivienda social:**

- Surgieron tras la Segunda Guerra Mundial debido a la necesidad de reconstrucción.
- Gestionan 200.000 pisos de vivienda social y, a partir de los años 70, llegaron a construir más viviendas que la propia ciudad de Viena.
- Actualmente, Viena cuenta con 54 cooperativas de las 80 registradas en todo el país.
- Se encargan del mantenimiento, reparto y gestión de sus viviendas, aunque la ciudad de Viena aporta financiación para su construcción.
- Están reguladas por la Ley de Vivienda de Beneficio Limitado (WGG), que establece que los alquileres cubren los costes, los beneficios son limitados, y tienen el mandato legal de construir urbanizaciones.
- Pueden acceder a financiación pública para proyectos específicos, recibiendo alrededor de un tercio de sus proyectos esta financiación.
- Disfrutan de privilegios fiscales, como la exención del impuesto de sociedades.
- Deben presentar planes que cumplan con todos los requisitos urbanísticos y ecológicos establecidos por la ciudad.

3. El modelo de Viena es conocido por su alta calidad. ¿Cómo se garantiza esta calidad en el diseño, la construcción y el mantenimiento de las viviendas sociales? ¿Hay estándares o normativas específicas?

La alta calidad del modelo de Viena se garantiza a través de una serie de estándares y normativas específicas:

- Principios de diseño iniciales: Desde el principio, las viviendas se edificaron bajo el principio de “luz, aire y sol”, asegurando buena iluminación y ventilación.
- Regulación urbanística: Una normativa introducida en el diseño de los planes urbanísticos establece que solo el 50% del espacio habilitado puede ser construido, destinando el resto a parques, espacios comunes y de ocio, y servicios públicos.
- Leyes y ordenanzas específicas:
 - Ley de Promoción y Rehabilitación de la Vivienda de Viena (WWFSG) de 1989: Regula la subvención tanto para la construcción de nuevas viviendas como para la rehabilitación de edificios existentes.
 - Neubau (2007): Regula la construcción de nuevos edificios y establece normas para la calidad de los materiales, la eficiencia energética y el diseño general de las nuevas viviendas sociales.
 - Ordenanza de Renovación y Descarbonización (SanDek 2024): Es una normativa reciente que obliga a la renovación de edificios existentes, especialmente viviendas sociales, para mejorar su rendimiento energético y refleja los objetivos medioambientales actuales.

- Control de costos y beneficios: La Ley de Vivienda de Beneficio Limitado (WGG) establece que los alquileres se fijan para cubrir los costos adecuados de terreno, construcción, administración y financiación, y los beneficios de los promotores son limitados.
- Mantenimiento in situ: El Departamento de Vivienda del Ayuntamiento de Viena cuenta con 3.000 empleados dedicados a la gestión in situ de la vivienda, incluyendo el mantenimiento.
- Renovación y rehabilitación integral: Se reconoce la necesidad de una rehabilitación integral de las viviendas cada 100 años debido a la antigüedad del parque, incluyendo la incorporación de ascensores, la eliminación de la calefacción por carbón (que desaparecerá en 2040) y el aislamiento térmico.

4. ¿Cómo se aborda la diversidad de necesidades de la población en el diseño de las viviendas y los barrios? ¿Se considera la integración social, la accesibilidad, o los servicios comunitarios?

El diseño de las viviendas y barrios en Viena aborda la diversidad de necesidades de la población, considerando la integración social, la accesibilidad y los servicios comunitarios. Además, la mezcla social es fundamental para el modelo, y se prohíbe elegir el lugar de residencia basándose en el poder adquisitivo. Hay viviendas municipales en todos los distritos, incluyendo los de mayor nivel socioeconómico.

Aunque se exigen criterios generales de elegibilidad, el modelo está dirigido principalmente a colectivos o personas con necesidad social, priorizando a familias monoparentales, familias con hijos en viviendas pequeñas, personas con discapacidad y jóvenes menores de 30 años que se emancipan por primera vez.

5. ¿Cuáles son los criterios de elegibilidad para acceder a la vivienda social en Viena? ¿Se basan principalmente en los ingresos, en el tamaño del hogar, o en otros factores?

Los criterios de elegibilidad se basan principalmente en los ingresos y el tamaño del hogar, y la ocupación es un derecho indefinido una vez que se cumplen los requisitos:

- Requisitos generales:
 - a. Tener 18 años o más.
 - b. Nacionalidad austriaca o dos años de residencia en Viena para ciudadanos europeos.
 - c. Ingresos máximos de 4.237 € mensuales para una persona (59.320 € al año).
 - d. Para dos personas, el ingreso máximo es de 88.400 € al año (6.314 €/mes). Más del 75% de los habitantes de Viena cumplen con estos criterios.

En cualquier caso, se da prioridad a familias monoparentales, familias con hijos que residan en viviendas muy pequeñas, personas con discapacidad y jóvenes menores de 30 años que se emancipan por primera vez.

Por lo que hace a los costes de entrada, para viviendas que pertenecen a la ciudad de Viena, solo se paga el mes en curso del alquiler. Para viviendas sociales de cooperativas, se debe pagar entre 250 y 350 €/m² (entre 20.000 y 40.000 €), cantidad que se devuelve al disolverse el contrato. Además, después de 10 años, el 10% del precio pagado en la entrada se amortiza anualmente para la renovación del edificio o la construcción de nuevas viviendas.

6 ■ ¿Existe un límite de tiempo para la ocupación de una vivienda social, o es un derecho indefinido una vez que se cumple con los requisitos? ¿Cómo se gestiona la rotación?

Los contratos de alquiler de las viviendas sociales son indefinidos, a diferencia de los contratos privados que suelen ser por 3 años. No existe un límite de tiempo para la ocupación de una vivienda social una vez que se cumplen los requisitos.

Aunque los contratos son indefinidos, la rotación se gestiona a través de la fuerte protección contra desahucios (solo por impago reiterado o alquiler turístico) y el enfoque en la prevención de la pérdida de vivienda mediante planes de pago y fondos sociales.

Bloque II:

Financiación del modelo de Viena

1. Entrando en el aspecto financiero, ¿cuáles son las principales fuentes de financiación para la construcción y adquisición de vivienda social en Viena? ¿Predominan fondos públicos, privados, o una combinación?

Inicialmente, el modelo se financió con un impuesto del 20% a las viviendas más caras y otros impuestos a bienes de lujo, destinando todo lo recaudado a la construcción de nueva vivienda.

Actualmente, un 1% de la masa salarial de todos los trabajadores por cuenta ajena en Austria (aproximadamente 4 millones de personas) se destina a un fondo de vivienda que asciende a unos 2.5 billones de euros, diseñado específicamente para la construcción de viviendas sociales. Viena recibe el 20% de este fondo nacional, y un 10% adicional se asigna a sus alrededores, sumando un total de 500 millones de euros anuales para la capital y sus áreas circundantes.

Por su parte, las cooperativas de vivienda social pueden acceder a financiación pública para proyectos específicos, y alrededor de un tercio de sus proyectos reciben financiación pública. Las leyes del gobierno provincial determinan el tipo y el alcance de las ayudas destinadas a los promotores inmobiliarios, como préstamos a bajo interés, subvenciones y contribuciones a la inversión. La ciudad de Viena aporta una parte del dinero para la construcción de viviendas cooperativas.

2. ¿Cómo se estructuran los alquileres en la vivienda social de Viena? ¿Existen topes, subsidios directos a los inquilinos, o algún mecanismo para asegurar la asequibilidad?

Los precios de las viviendas sociales están tasados y limitados, lo que tiene un efecto regulador en el mercado privado. Actualmente, el costo del suelo de las viviendas sociales es de 6,67 €/m², frente a un precio de mercado de 11,50 €/m². Los precios en el mercado privado rondan los 12 €/m², mientras que en la vivienda social son aproximadamente 6 €/m².

En Viena, las familias destinan aproximadamente el 27% de sus ingresos a vivienda, un porcentaje significativamente menor que en Londres (50%) y por debajo de la recomendación de la Carta Social Europea del 40%.

La Ley de Promoción y Rehabilitación de la Vivienda de Viena (WWFSG) de 1989 también regula las prestaciones que se conceden a los inquilinos, como préstamos y subsidios de vivienda. Además, la ciudad concede ayuda a los inquilinos con dificultades para que puedan hacer frente a los pagos.

3. Se menciona a menudo la autofinanciación o el modelo de “revolver fund” en Viena. ¿Podría explicarnos cómo funciona este mecanismo y qué porcentaje de la financiación total representa?

El modelo de “revolver fund” o fondo rotatorio funciona con el dinero devuelto de los créditos que la ciudad ofrece para la construcción de viviendas de cooperativas. Este dinero se utiliza para construir nuevas viviendas, renovarlas o ayudar a personas con dificultades para pagar el alquiler.

De los 380 millones de euros que se recaudan para la financiación del modelo, 222 millones se destinan a construcción, 150 millones a ayudar a inquilinos o constructoras, y 8 millones a renovación.

4. ¿Qué papel juegan las cooperativas de vivienda en la financiación? ¿Cómo obtienen sus fondos y cómo contribuyen a la sostenibilidad económica del modelo?

Las cooperativas, que gestionan 200.000 pisos de vivienda social, llegaron a construir más viviendas que la propia ciudad de Viena a partir de los años 70. Actualmente, Viena cuenta con 54 cooperativas de las 80 registradas en todo el país.

Las cooperativas reciben sus fondos tanto de financiación pública como privada. La ciudad de Viena aporta una parte del dinero para la construcción de viviendas cooperativas. Las cooperativas pueden acceder a financiación pública para proyectos específicos, recibiendo alrededor de un tercio de sus proyectos esta financiación.

La Ley de Vivienda de Beneficio Limitado (WGG) establece que los alquileres cubren los costes, que los beneficios son limitados, y que las cooperativas tienen el mandato legal de construir urbanizaciones. Además, las cuotas de afiliación de los promotores inmobiliarios sin ánimo de lucro o con ánimo de lucro limitado deben reembolsarse en caso de quiebra o al rescindir los acuerdos de afiliación.

Actualmente, las cooperativas enfrentan restricciones en la adquisición de suelo, ya que no pueden pagar más de 300 €/m², frente a un precio acumulado de suelo de 1.773 €/m². Esto limita su expansión a través de las bolsas de suelo gestionadas por la Ciudad de Viena.

5. ¿Hay algún tipo de esquema de incentivos fiscales o exenciones para los promotores o cooperativas que construyen vivienda social?

Los promotores inmobiliarios sin ánimo de lucro y con ánimo de lucro limitado disfrutan de privilegios fiscales, como la exención del impuesto de sociedades.

Bloque III:

Sostenibilidad y desafíos

1. Dada la envergadura del modelo, ¿cuáles considera que son los principales desafíos que enfrenta actualmente el modelo de Viena de vivienda social, tanto en términos de financiación como de gestión?

El modelo de Viena, a pesar de su consolidación, enfrenta varios desafíos significativos tanto en términos de financiación como de gestión:

Uno de los problemas más acuciantes es la necesidad de rehabilitación integral del parque de viviendas debido a su antigüedad. Las labores de rehabilitación, suponen un gasto muy importante. Esto incluye la incorporación de ascensores, el aislamiento térmico de las viviendas y la eliminación de la calefacción por carbón en 90.000 viviendas para 2040, si bien, la legislación protege el derecho del inquilino a mantener la calefacción por gas..

Por otro lado, la escalada de los costes de materiales y mano de obra encarece significativamente los proyectos de construcción. A pesar de la existencia de fondos nacionales, la reducción o estancamiento de ciertas líneas de financiación impacta la capacidad de inversión en vivienda social.

Una carga económica reciente para las cooperativas es la asunción de gastos relacionados con infraestructura, como estaciones de tren, mobiliario urbano y redes eléctricas, lo que representa un sobreesfuerzo financiero considerable. Por lo que el cumplimiento de los estrictos y elevados estándares de construcción y calidad de la Ciudad de Viena añade complejidad y coste a los proyectos.

Además, las cooperativas en Viena enfrentan restricciones para adquirir suelo, ya que no pueden pagar más de 300 €/m², frente a un precio acumulado de suelo de 1.773 €/m². Su única vía para construir es a través de las bolsas de suelo gestionadas por la Ciudad de Viena, lo que limita su expansión. Esto ha provocado que el porcentaje de construcción de vivienda social haya disminuido del 67% en el año 2000 al 34% en 2022.

Por último, es de destacar la política de vivienda social en Austria se ve influenciada por las diferencias políticas entre Viena (gobernada por socialdemócratas) y las regiones fuera de la capital (donde predominan los conservadores), lo que puede generar enfoques distintos.

2. ¿Qué medidas se están tomando o se planean tomar para asegurar la sostenibilidad a largo plazo del modelo, especialmente frente a la creciente demanda o el aumento de los precios de la construcción?

El gobierno de Viena mantiene una inversión constante en la adquisición y construcción de viviendas sociales, garantizando que haya suficiente oferta para cubrir la demanda sin depender únicamente del mercado privado.

Además de construir nuevas viviendas, se invierte en la conservación y modernización de las viviendas sociales existentes, prolongando su vida útil y mejorando su eficiencia energética.