

**bostad
2030**

jagvillhabostad.nu

Februari 2026

Wienmodellen för unga

Inspiration till en bostadspolitik
för oss under 30

Clara Schindowski
Pauline Wedepohl

arena idé

Wienmodellen för unga

Inspiration till en bostadspolitik för oss under 30

Rapporten i en mening:

Rapporten analyserar och jämför ungas bostadssituation i Sverige och Wien och visar att Wiens bostadspolitik, med en hög andel allmännyttiga och icke-vinstdrivande bostadsföretag skapar större överkomlighet och mer trygghet för unga, samtidigt som den identifierar både begränsningar i Wienmodellen och möjliga lärdomar för en svensk bostadspolitik för alla under 30.

Under de senaste åren har den österrikiska huvudstaden Wiens framgångsrika bostadspolitik uppmärksammats.

Wien utses år efter år till en av världens bästa städer att bo i – mycket på grund av att det är så lätt att flytta dit. Hyrorna är låga, och det är lätt att hitta en lägenhet. För några år sedan fick Lisa Pellings rapport *Wienmodellen – inspiration till en ny social bostadspolitik* (Arena Idé 2019) stor spridning.

Denna rapport återvänder till Wiens inspirerande bostadspolitik och undersöker hur den fungerar för unga. Rapporten gör en jämförande analys av de strukturella, juridiska och politiska villkor som formar tillgången till prisvärda och trygga bostäder. Studien är författad av två medlemmar i den svenska organisationen Jagvillhabostad.nu. Analysen tar sin utgångspunkt i ungas faktiska erfarenheter av bostadsmarknaden i Sverige och i Wien, samtidigt som den vilar på forskning, offentlig statistik och myndighetsrapporter.

Syftet med rapporten är tvådelat. För det första analyserar och jämför den hur den svenska bostadspolitiken och Wiens bostadspolitik påverkar ungas möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden, med särskilt fokus på överkomlighet, tillgänglighet och trygghet. För det andra syftar rapporten till att identifiera vilka lärdomar Sverige kan dra av Wienmodellen.

Analysen visar att Wiens omfattande offentliga och icke-vinstdrivande bostadssektor bidrar till lägre hyresnivåer och kortare väntetider.

Wienmodellen är inte perfekt. Ungdomar som flyttar till Wien från andra delar av Österrike eller från andra länder måste uppfylla vissa inträdeskrav för att få tillgång till Wiens kommunala hyreslägenheter. Krav på egeninsatser för vissa typer av lägenheter är också ett hinder för unga, eftersom de har lägre inkomster.

Rapportens slutsats är att Wiens framgångsrika bostadspolitik inte kan förstås genom enskilda policyåtgärder, utan genom ett sammanhängande institutionellt ramverk präglad av långsiktighet, politisk kontinuitet och en tydlig normativ syn på bostaden som ett gemensamt samhällsansvar. Den viktigaste lärdomen för Sverige är att en förbättring av ungas bostadssituation kräver ett stärkt offentligt ansvar och en omprövning av den marknadslogik som i dag dominerar bostadspolitiken, snarare än begränsade justeringar inom det befintliga systemet.

Rapporten är skriven av Clara Schindowski och Pauline Wedepohl. Lisa Pelling har varit redaktör. Stort tack till Ylvali Kjellberg för research och redigering.



Clara Schindowski har en master i ledarskap och offentlig organisation från Malmö universitet och är aktiv medlem i jagvillhabostad.nu Malmö.



Pauline Wedepohl har en master i urbana studier från Malmö universitet och är ordförande för jagvillhabostad.nu Malmö.

**begründeter Wohnbedarf
(motiverat bostadsbehov)**

Ett motiverat bostadsbehov föreligger när den nuvarande bostaden är för liten för antalet personer som bor där, samt vid bildande av ett eget hushåll eller för personer med särskilda behov.

Bonus-System

Om en sökande kan uppvisa minst fem års sammanhängande bosättning i Wien (dvs. huvudbostad i Wien utan sidobosättning utanför Wien), förbättras giltighetsdatumet med tre månader per fem år med huvudbostad. Maximalt kan en bonus på nio månader uppnås.

Finanzierungsbeitrag (egeninsats)

Egeninsats är en engångsbetalning som hyresgäster i en kooperativ bostad måste betala vid början av hyresförhållandet. Juridiskt sett är denna egeninsats ett bidrag till mark- och byggkostnaderna för den aktuella bostaden. Egeninsatsen återbetalas vid hyresförhållandets slut, dock utan ränta och med en värdeminskning.

Gemeindewohnung (kommunal bostad)

Kommunala bostäder hyrs ut av respektive kommun. De är en del av det sociala bostadsbyggandet och riktar sig till personer med behov som annars skulle hamna i ekonomiska svårigheter på grund av hyran. För att få en kommunal bostad måste den sökande uppfylla olika krav.

**Genossenschaftswohnung
(kooperativ bostad)**

Kooperativa bostäder byggs av icke vinstdrivande kooperativa företag och syftar till att erbjuda sina medlemmar prisvärda bostäder med hög standard. För att hyra en sådan bostad krävs medlemskap i den aktuella bostadskooperationen. Hyresgäster förväntas ofta betala ett finansieringsbidrag. Beloppet beror på byggnadens ålder och läge samt bostadens storlek. Finansieringsbidraget återbetalas vid hyresförhållandets upphörande, med en årlig värdeminskning på en procent.

**geförderter Wohnbau
(subventionerat bostadsbyggande)**

Subventionerat bostadsbyggande omfattar bostäder vars uppförande har finansierats med offentliga medel (delstaten Wien). Dessa bostäder har reglerade hyror samt särskilda tillträdes- och inkomstgränser. De kan uppföras av kommuner, allmännyttiga byggbolag eller bostadskooperationer.

**gemeinnützige Bauvereinigungen
(allmännyttiga byggbolag)**

Allmännyttiga byggbolag är juridiskt reglerade byggherrar (t.ex. aktiebolag eller kooperationer) som omfattas av lagen om bostadsallmännytta (WGG). De får inte bedriva vinstdrivande verksamhet och uppför samt förvaltar en stor del av Wiens subventionerade bostadsbestånd.

JungwienerInnen-Aktion

Unga människor som beslutat sig för att bilda ett eget hushåll stöds i Wien genom en särskild JungwienerInnen-aktion. De får ett erbjudande om en bostad ur Wiens kommunala bostadsbestånd och har dessutom tillgång till subventionerat bostadsbyggande.

**sanfte Stadterneuerung
(mjuk/försiktig stadsförnyelse)**

En Wienmodell för stadsutveckling med fokus på bevarande av befintlig byggnadsstruktur och socialt hållbara renoveringar.

SMART-Wohnungen (SMART-bostäder)

SMART-bostäder är subventionerade, kompakt planerade bostäder med mycket låga egna insatser och hyror på nivå med kommunala bostäder. Genom effektiva planlösningar utnyttjas bostadsytan optimalt. Bostäderna är fullt användbara med standardmöbler och utrustade med en grundutrustning (sanitet och el). Ytoptimeringar, exempelvis i badrum, är vanliga. Förutsättning för tilldelning är ett Wiener Wohn-Ticket med motiverat bostadsbehov.

**Wiener Wohn-Ticket
(Wiens bostadsbiljett)**

Wiener Wohn-Ticket är den centrala behörigheten för tillgång till kommunala bostäder och många subventionerade bostäder. Det är en förutsättning för att få bostadserbjudanden från det kommunala och subventionerade bostadsbeståndet och är kopplat till kriterier såsom bostadsbehov och bosättningsstid i Wien.

Wohnbeihilfe (bostadsbidrag)

Om vissa förutsättningar är uppfyllda får hyresgäster med lägre inkomster stöd i form av månatliga ekonomiska bidrag. Beviljandet av bostadsbidrag beror på hushållets storlek, bostadens storlek, inkomsten samt skälig och beräkningsbar boendekostnad.

Innehåll

Inledning.....	6
Syfte och frågeställning	6
Vilka lärdomar kan Sverige dra av Wiens bostadsmodell för att förbättra bostadssituationen för unga?	6
Vad är problemet?	7
Bakgrund: bostadsmarknaden i Sverige	9
Den svenska bostadsmarknaden i stort.....	9
Bostadssituationen för unga i Sverige	10
Utmaningar och möjligheter i Sverige.....	11
Wienmodellen: bakgrund och nuläge.....	13
Den österrikiska bostadsmarknaden och Wiens särdrag	13
Hyresnivåer och boendekostnader i Wien och Stockholm	16
Vilka subventionerade boendeformer finns i Wien?	18
Hur systemet fungerar i dag	21
Bostadssituationen för unga i Wien	23
Wienmodellens utmaningar och möjligheter	25
Vägen till bostad i Wien	28
Steg för steg – så får man boende i Wien.....	28
Villkor för Wiener Wohn-Ticket	28
Ansökan om Wiener Wohn-Ticket	30
Hur man får en bostad med Wiener Wohn-Ticket.....	30
Andra stödmodeller	30
Stöd för lärlingar (Aktion für Lehrlinge)	30
Stöd för nyexaminerade lärlingar (Jungarbeitnehmer)	31
Studentstöd (Sonderaktion für Studierende 2025)	31
Wien-Bonus	31
Särskilda svårigheter i Wien	33
Människor som lever i social utsatthet	33
Internationella migranter	35
Begränsad flexibilitet / Otillräcklig anpassning till ungas behov	37
Hyresgästers egeninsatser	37
Diskussion	38
Narrativ: "Krisstämning i Sverige" jämfört med debatten i Wien.....	38
Är Wiens bostadspolitik bättre än Sveriges? – en jämförande analys.....	39
Offentlig och privat hyresmarknad	39
Förstahands- och andrahandsuthyrning.....	39
Flexibilitet och kollektiva boendeformer	42

Pris och överkomlighet	43
Vägar in på bostadsmarknaden	44
Nyanländas situation.....	44
Juridiska och institutionella ramar	44
Lärdomar för Sverige	46
Kan Wienmodellen inspirera Sverige? Möjligheter och begränsningar	46
Konkreta lärdomar för stat och kommuner	47
Återupprätta bostaden som social infrastruktur.....	47
Återinför kostnadshyresprinciper och en icke-vinstdriven sektor.....	47
Återställ statligt stöd till prisvärd nyproduktion	47
Stärk kommunal markpolitik och autonomi.....	47
Utveckla riktade vägar in i bostadssystemet för unga	48
Reformera hyresrätten för att stödja kollektiva boendeformer	48
Skapa en nationell investerings- och samordningsram	48
Motverka den strukturella snedvridningen till förmån för ägande.....	48
Integrera bostadspolitik med ungdoms-, arbetsmarknads- och stadsutvecklingspolitik.....	48
Avslutande reflektioner	49
Källor	51

Inledning

Syfte och frågeställning

Bostaden är en grundläggande del av den sociala välfärden, men har i allt högre grad blivit en källa till ojämlikhet och utestängning (Gustafsson et al. 2019; Grander 2021; Christophers 2013). I hela Europa möter unga människor växande svårigheter när de försöker etablera ett självständigt boende, en utveckling som hotar både deras individuella välbefinnande och den bredare samhällsliga sammanhållningen (Christophers 2013). Sverige och Wien representerar två tydliga motbilder i bostadspolitiken: Sverige, som tidigare sett sig som en föregångare när det gäller social bostadsförsörjning, har gradvis rört sig mot ett mer marknadsorienterat system (Grundström & Molina 2016; Warsame et al. 2010), medan Wien upprätthåller en stark offentlig och kooperativ bostadstradition, förankrad i socialdemokratin och kommunal självbestämmanderätt (Peter 2023).

Denna rapport är författad av två personer verksamma inom det bostadspolitiska ungdomsförbundet Jagvillhabostad.nu. Rapporten utgår därmed från ett uttalat ungdomsperspektiv. Detta perspektiv påverkar vilka problem som lyfts fram, vilka jämförelser som görs samt hur konsekvenserna av olika bostadssystem tolkas.

Rapporten undersöker ungas bostadssituation i Wien och Sverige, med fokus på de strukturella, juridiska och politiska villkor som formar ungas tillgång till prisvärda och trygga bostäder. Syftet är tvådelat: för det första att göra en jämförande analys av hur respektive system hanterar frågor om överkomlighet, tillgänglighet och inkludering för unga vuxna; och för det andra att identifiera vilka lärdomar Sverige kan dra från Wienmodellen.

Den övergripande frågan som vägleder rapporten är därför:

Vilka lärdomar kan Sverige dra av Wiens bostadsmodell för att förbättra bostadssituationen för unga?

För att besvara denna fråga jämför studien de två sammanhangen längs flera centrala dimensioner: strukturen för de offentliga och privata hyresmarknaderna, systemen för förstahands- och andrahandsuthyrning, vägar in på bostadsmarknaden och väntetider, situationen för nyinflyttade, rättsliga och institutionella ramar samt graden av flexibilitet och inkludering i kollektiva boendeformer. Analysen är inte enbart beskrivande utan också tolkande, med ambitionen att förstå varför systemen utvecklats olika och hur deras institutionella logiker påverkar ungas möjligheter.

I slutändan är syftet med rapporten att bidra till den pågående bostadspolitiska debatten i Sverige, där bostadsfrågan blivit en av de mest akuta samhällsutmaningarna. Genom att sätta det svenska fallet i ett bredare europeiskt samman-

hang och analysera Wiens långsiktiga engagemang för sociala bostäder, vill rapporten identifiera politiska vägar som kan återskapa stabilitet, rimliga kostnader och socialt ansvar i Sveriges bostadssystem.

Rapportens empiriska underlag bygger på flera typer av källor. Den svenska kontexten analyseras huvudsakligen med utgångspunkt i svenska myndigheters och organisationers beskrivningar av bostadsmarknaden, exempelvis enligt Boverket och Hyresgästföreningen, samt kompletterande akademisk forskning. Analysen av Wien baseras i stor utsträckning på stadens egna regelverk, styrdokument och informationsmaterial (bl.a. Stadt Wien och Wohnberatung Wien), tillsammans med officiell statistik från Statistik Austria och Eurostat samt relevant forskning. Genomgående tydliggörs vilken typ av källa som ligger till grund för olika påståenden.

Vad är problemet?

Det centrala problem som denna rapport behandlar är den växande klyftan mellan unga människor och bostadsmarknaden i Sverige. Under de senaste tre decennierna har strukturella reformer, avregleringar och statens reträtt från sin traditionella roll i bostadsförsörjningen skapat ett system präglat av brist, stigande kostnader och ökande ojämlikhet (Therborn 2017; Christophers 2013). Trots Sveriges historiska ambition att garantera goda bostäder åt alla möter dagens unga vuxna en verklighet där långa köer, spekulativa privata hyror och osäkra boendeformer blivit normaliserade (Christophers 2013; Grander 2021).

Denna kris är inte enbart ekonomisk utan också institutionell (Christophers 2013). Den svenska bostadsmodellen, som tidigare vilade på principen om generell välfärd, har förändrats i grunden av marknadslogiker som gynnar ägande och kapitaluppbyggnad framför social inkludering (Christophers 2013). Omvandlingen av allmännyttan till vinstdrivna kommunala bolag (Grundström & Molina 2016), de ensidiga skattemässiga fördelarna för bostadsägare och avskaffandet av statliga byggsubventioner (Christophers 2013; Grundström & Molina 2016) har tillsammans urholkat tillgången till prisvärda hyresrätter. Resultatet är att Sverige nu genomgår sin allvarligaste bostadsbrist sedan 1960-talet (Grander 2019; Tyrcha 2019), och 90 procent av kommunerna i Sveriges storstadsregioner (storstockholm, storgöteborg och stormalmö) rapporterade bostadsunderskott under 2025 (Boverket, 2025). Denna bostadskris drabbar särskilt unga som möter stora svårigheter när de försöker etablera sig på marknaden för första gången (Grander 2021).

Samtidigt präglas den offentliga debatten i Sverige av en krisretorik. Köer som överstiger ett decennium i storstadsregioner, rekordhöga hyror och en växande informell andrahandsmarknad har undergrävt förtroendet för både statliga och kommunala institutioner. För unga innebär detta en förlängd beroendeställning till föräldrar, minskad rörlighet på arbetsmarknaden och uppskjutna livsovergångar som familjebildning (Grander 2021; Revington 2018; McKee et al. 2017).

Wien erbjuder en tydlig kontrast. Stadens bostadspolitik styrs fortsatt av sociala mål och betraktar bostaden som ett gemensamt ansvar snarare än en privat handelsvara (Peter, 2023). Med nästan hälften av bostadsbeståndet i offentlig eller icke vinstdrivande ägo har Wien lyckats upprätthålla rimliga hyror och inkluderande bostadsförhållanden för olika inkomstgrupper, även under perioder av befolkningstillväxt och marknadspress (Peter, 2023). Detta står i skarp motsättning till utvecklingen i Sverige, där bostadspolitikerna i allt högre grad underordnas marknadseffektivitet och finanspolitisk återhållsamhet.

Givet det här kan man konstatera att det problem som rapporten adresserar därför inte bara är bristen på prisvärda bostäder för unga i Sverige, utan också urholkningen av det institutionella ramverk som tidigare garanterade en jämlik tillgång (Christophers 2013). Jämförelsen med Wien fungerar som en lins för att undersöka hur politisk vilja, styrningsstrukturer och sociala investeringar kan forma bostadsutfall på olika sätt (Wolfgring & Peverini, 2024).

Genom en systematisk jämförelse mellan de två fallen Sverige och Wien syftar rapporten till att gå bortom krisretoriken och i stället bidra till ett konstruktivt politiskt lärande. Den argumenterar för att en förståelse av Wiens framgång inte bara handlar om tekniska lösningar utan även om att uppmärksamma den politiska kultur som bär upp modellen. Genom detta vill rapporten bidra till en omformulering av svensk bostadspolitik, grundad på principen att trygga och prisvärda bostäder inte är en förmån – utan en rättighet.

Bakgrund: bostadsmarknaden i Sverige

Den svenska bostadsmarknaden i stort

Allmännyttan är en central del av den svenska bostadspolitik. Allmännyttan syftar till att tillhandahålla prisvärda och kvalitativa bostäder för alla genom ett system av cirka 300 kommunala bostadsbolag (Grundström & Molina 2016). Systemet, som utvecklades inom ramen för den allmänna välfärdspolitik och det som kallats det svenska "folkhemmet" (Grander 2017), är nära förbundet med arbetarrörelsen under tidigt 1900-tal och kom att dominera landets bostadssektor från 1945 och framåt (Grundström & Molina 2016). Det kännetecknas av sin universella utformning, där stödsystem erbjuds alla, utan specifik inriktning på samhällets mest utsatta grupper (Grander 2017).

Men med åren, och i takt med ökad finansialisering och en politisk förskjutning högerut från 1991 (Therborn 2017), har även bostadsmarknaden påverkats av den nyliberala omställningen (Grundström & Molina 2016). Förändringar i bostadssubventioner och skattesystem ledde till ökad avreglering, privatisering och statens tillbakadragande från sin traditionella välfärdsroll (Grundström & Molina 2016; Warsame et al. 2010; Christophers 2013). Sedan slutet av 1990-talet har kommunala bostadsbolag i Sverige i allt större utsträckning kunnat sälja delar av sina bestånd, vilket lett till omfattande utförsäljningar och ombildningar till bostadsrätter (Grundström & Molina 2016). Efter en tillfällig begränsning genom den så kallade stopplagen 2002 öppnades möjligheten åter 2007, vilket ytterligare stärkte utvecklingen mot att tidigare offentliga bostäder överfördes till den privata marknaden.

Införandet av ränteavdrag för bolån och höjda indirekta skatter på hyresrätter skapade en obalans mellan upplåtelseformerna (Christophers 2013; Grundström & Molina 2016). När byggsbustionerna avskaffades 2006 kom nyproduktionen främst att inriktas på mer kapitalstarka målgrupper, i hopp om högre avkastning (Grundström & Molina 2016; Wimark et al. 2020). Än mer avgörande för förändringen av den bostadspolitiska ekonomin var beslutet från 2011 att allmännyttan måste bedrivas affärsmässigt och generera ekonomisk avkastning, enligt allbolagen (lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag) (Grander 2017; Grundström & Molina 2016). Beslutet föregicks av en anmälan från privata aktörer till EU-kommissionen, där man hävdade att subventionerna till offentliga bostadsbolag stred mot EU:s konkurrensregler (Grundström & Molina 2016; Grander 2017).

Konsekvensen blev att kommunerna fick allt större svårigheter att tillhandahålla prisvärda bostäder (Grander 2018; Grundström & Molina 2016), eftersom

de nu tvingas agera på en integrerad marknad tillsammans med privata hyresvärdar (Grander 2021). Samtidigt bygger det svenska systemet fortfarande på en universell modell där kommunala bostadsbolag fördelar bostäder till alla typer av hushåll genom ett kösystem (Grander 2021). Men på grund av det affärsmässiga krav som infördes 2011 har hyresprövningen skärpts, vilket i högre grad utestänger personer med låga och oregelbundna inkomster (Grander 2017). Den selektiva offentliga bostadsförsörjning som trots allt finns erbjuds endast personer med särskilda behov, till exempel psykisk ohälsa (Grander 2021).

Sammanfattningsvis kan man konstatera att dagens bostadssystem skapar, reproducerar och förstärker socioekonomiska klyftor (Christophers 2013) och har förlorat sin inkluderande roll (Grander 2017).

Utöver dessa systemhinder lider Sverige av en akut bostadsbrist. Enligt Boverkets beräkning måste cirka 523 000 nya bostäder byggas mellan 2024 och 2033, eller knappt 52 000 bostäder om året (Boverket 2025). Nyproduktionen begränsas dock av höga byggkostnader och riktas därför främst mot mer välbeställda grupper (Grundström & Molina 2016; Tyrcha 2019). Bristen avspeglas inte bara i prisnivåer utan också i de långa väntetiderna, eftersom kötid är det primära fördelningsverktyget på hyresmarknaden (Christophers 2013). Detta har lett till framväxten av en omfattande andrahandsmarknad där personer hyr ut bostäder de själva fått via kön, ofta på korttidsbasis. Trots att uthyrningen kräver tillstånd och följer strikta prisregler, skapas utrymme för missbruk och gråzoner där individer kan kapitalisera på andras utsatta situationer (Christophers 2013; Bengtsson et al. 2012).

Bostadssituationen för unga i Sverige

I Sverige finns fem huvudsakliga hyresformer för unga. Förstahandskontrakt är den vanligaste och mest trygga formen, där hyresgästen hyr direkt från hyresvärden, privat eller kommunal, och kan bo kvar så länge det inte finns laglig grund för uppsägning. Studentbostäder är en form av förstahandskontrakt som kräver att hyresgästen studerar minst 15 högskolepoäng per termin. Ungdomsbostäder liknar studentbostäder men baseras på ålder, vanligtvis mellan 18 och 27 år.

Andrahandskontrakt innebär att hyra en hel bostad av någon som själv hyr eller äger den som primär bostad. Som tidigare nämnts är detta vanligt på grund av bristen på förstahandskontrakt. Därtill finns boendeformen inneboende, där en person hyr ett rum eller en del av en bostad från någon som själv bor i den.

Rapporten *Unga vuxnas boende 2025* från Hyresgästföreningen visar att 21 procent av unga vuxna i åldern 20–27 fortfarande bor kvar hemma, varav 90 procent gör det ofrivilligt. Majoriteten av dessa, 70 173 personer, bor i Stockholm. Rapporten visar också att ytterst få vill vara inneboende eller bo i andra hand; de flesta vill ha en egen bostad. Samtidigt oroar sig nästan 400 000 unga i Sverige för att inte hitta en bostad i framtiden (Hyresgästföreningen, 2025).

Hyresrätt är den vanligaste boendeformen: 45 procent bor i första hand, 20 procent i studentbostad och endast 7 procent i andra eller tredje hand. I Stockholm bor 34 procent i första hand, 13 procent i studentbostad och 11 procent i andra hand. Däremot bor 41 procent i Stockholm i en egen bostadsrätt – en avsevärt högre andel än i landet som helhet, där endast 24 procent uppger detsamma (Hyresgästföreningen, 2025).

Rapporten konstaterar även att boendekostnaderna bland unga generellt ligger mellan 5 000 och 6 500 kronor per månad oavsett upplåtelseform. I Stockholm ligger kostnaderna för eget boende (exklusive studentbostäder) på mellan 7 000 och 7 500 kronor per månad (Hyresgästföreningen, 2025). Det här ska jämföras med studiemedlen, som 2025 uppgår till 13 500 kronor per månad, varav 4 092 kronor i bidrag och 9 408 kronor i lån. För många studenter innebär det att hyran i Stockholm motsvarar över hälften av hela månadsbudgeten, vilket tolkas som kraftiga begränsningar i det ekonomiska utrymmet för övriga levnadskostnader (Hyresgästföreningen, 2025).

Tabell 1. Boendeformer bland unga vuxna i Sverige (20–27 år). Hyresgästföreningen, 2025

Typ av boendeform:	Andel i %:
Bor ofrivilligt hemma	19 %
Bor i studentbostad	20 %
Hyr 1:a hand (ej studentbostad)	45 %
Hyr 2:a eller 3:e hand	7 %
Egen bostadsrätt	24 %
Eget hus eller radhus	4 %

Utmaningar och möjligheter i Sverige

Forskning beskriver unga vuxna som ”inbetweeners” på bostadsmarknaden (Grander 2021). Denna grupp står utanför både den offentliga hyresmarknaden – på grund av långa kötider – och den privata marknaden, där kostnaderna är höga och deras sociala nätverk ofta begränsade (Grander 2021; Christophers 2013). Därtill har många unga osäkra anställningar, som deltidsjobb eller tidsbegränsade anställningar, vilket försvårar möjligheten att bli godkänd som hyresgäst eller få lån, eftersom många krav inte är anpassade till ungas faktiska livssituation. Detta driver dem mot dyra, ofta informella och osäkra andrahandskontrakt (Grander 2021).

Konsekvenserna av ungas svaga position på bostadsmarknaden är omfattande. För det första kan den leda till uppskjutna livsval som familjebildning och långsiktiga relationer (Revington 2018; Grander 2021; McKee et al. 2017). Rapporten

Unga vuxnas boende 2025 från Hyresgästföreningen visar att 32 procent av gruppen unga vuxna som vill flytta hemifrån men tvingas bo kvar hemma anger bostadsmarknaden som skäl till att de tvekar inför att bilda familj.

Därtill kan osäkra och undermåliga boenden på andrahandsmarknaden påverka ungas studieresultat negativt, skapa psykisk stress och bidra till ohälsa (Grander 2021; McKee et al. 2017), vilket i sin tur kan begränsa deras framtida tillgång till arbete och möjligheter till ekonomisk trygghet (Hoolachan et al. 2017).

Unga möter också diskriminering och orättvis behandling på hyresmarknaden. Hyresvärdar kan även neka unga på grund av osäker inkomst eller brist på referenser, trots att de kan betala hyran.

Slutligen leder bostadsbristen också till hemlöshet bland unga vuxna. I Stockholm utgör personer mellan 20 och 25 år cirka 10 procent av de rapporterat hemlösa – motsvarande 210 personer – medan ytterligare 490 personer i åldersgruppen 26–35 år är hemlösa.

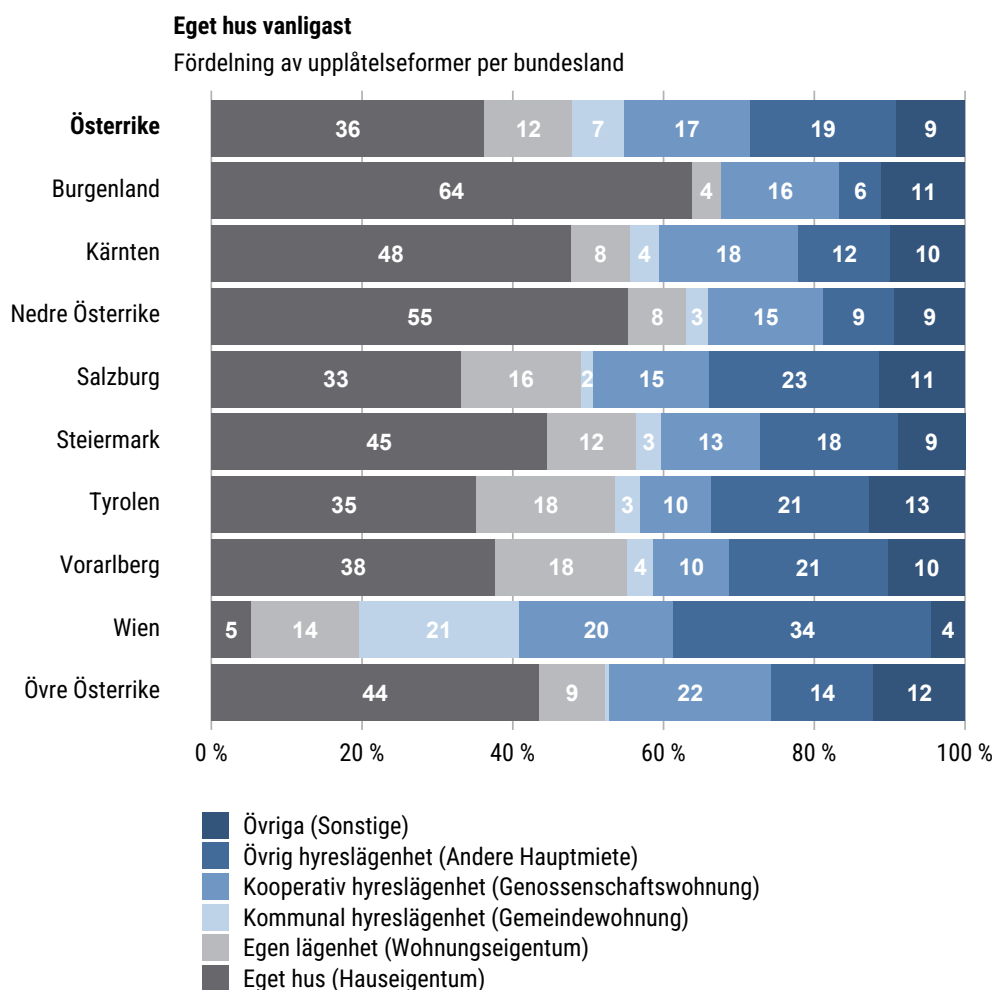
Ur ett ungdomsperspektiv framstår dessa strukturella hinder som särskilt allvarliga, eftersom de sammanfaller med en livsfas som kännetecknas av osäkra inkomster, rörlighet och begränsade ekonomiska marginaler. Det tyder på att dagens svenska bostadssystem i begränsad utsträckning är anpassat till dessa förutsättningar, vilket bidrar till att unga vuxna systematiskt hamnar i mer osäkra boendeformer.

Wienmodellen: bakgrund och nuläge

Den österrikiska bostadsmarknaden och Wiens särdrag

Wien har under lång tid återkommande utsetts till en av världens bästa städer att leva i. Staden har toppat i internationella jämförelser av livskvalitet 2023, 2024, och 2026 (Mercer 2023, 2024; Numbeo, 2026). En avgörande faktor är bostadspolitiken. Till skillnad från de flesta europeiska huvudstäder har Wien en mycket hög andel hyreslägenheter och en stark offentlig roll i bostadsförsörjningen, vilket bidragit till att göra det lätt att flytta till Wien och därmed enklare för internationella företag och organisationer att etablera sig eller växa i Wien.

Enligt nationell statistik bor drygt 80 procent av invånarna i Wien i hyresrätt, och ungefär 60 procent av alla hushåll bor i bostäder som ägs av eller är subventionerade av staden. Av dessa utgör cirka 21 procent *Gemeindewohnungen* (kommunala hyreslägenheter) som ägs direkt av staden och omkring 20 procent *Genossenschaftswohnungen* (kooperativa lägenheter) som är byggda av *gemeinnützige Bauvereinigungen* (icke vinstdrivande allmännyttiga byggbolag). Den återstående delen utgörs av privata hyreslägenheter och bostadsrätter (Statistik Austria, 2025).



Figur 1. Upplåtelseformer per delstat i procent. Statistik Austria, 2025

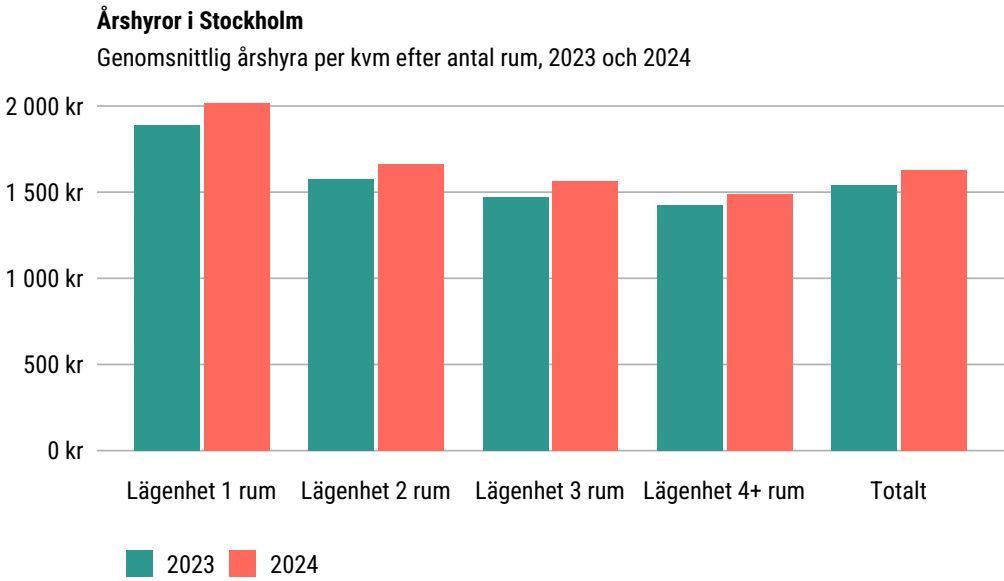
Forskare bekräftar att den stora del av Wiens bostadsbestånd som tillhör den sociala sektorn har en stabiliserande effekt på hela marknaden. De låga hyrorna i det subventionerade beståndet sätter press även på hyrorna i det privata beståndet, vilket motverkar spekulation och prisökningar (Klien et al., 2023).

Trots att Wien är en snabbt växande europeisk huvudstad ligger hyresnivåerna fortsatt på relativt låga nivåer. Den genomsnittliga hyran i Wien ligger på 10,1 euro per kvadratmeter och månad, inklusive driftskostnader. Det motsvarar cirka 121 euro per kvadratmeter och år. Med en ungefärlig växelkurs på 1 euro till 11,50 kr blir årshyran cirka 1 390 kronor per kvadratmeter och år (Statistik Austria, 2025).

I Stockholms stad ligger den genomsnittliga årshyran betydligt högre, på cirka 1 630 kronor per kvadratmeter, och för en mindre lägenhet som en etta kan den stiga till över 2 000 kronor per kvadratmeter och år (Stockholms stad, 2024).

Tabell 2. Genomsnittliga boendekostnader i hyreslägenheter (per delstat). Statistik Austria, 2025.

Genomsnittlig månadskostnad						
	Genomsnittlig hyra per månad (inklusive energikostnader) i euro	Genomsnittlig hyra per kvm per månad (inklusive energikostnader) i euro	Genomsnittlig hyra per månad (exklusive energikostnader) i euro	Genomsnittlig hyra per kvm per månad (exklusive energikostnader) i euro	Genomsnittligt pris för energikostnader per månad i euro	Genomsnittligt pris för energikostnader per kvm per månad i euro
Totalt	653,6	9,8	492,5	7,4	163,7	2,5
Typ av hyresrätt						
kommunal (<i>Gemeindewohnungen</i>)	481,2	8,0	324,4	5,4	158,9	2,7
kooperativ (<i>Genossenschaftswohnungen</i>)	587,8	8,5	426,2	6,1	162,8	2,4
Övriga hyresrätter	770,7	11,6	608,4	9,1	166,2	2,5
Delstat						
Wien	665,4	10,1	494,8	7,5	163,7	2,6
Österrike	653,6	9,8	492,5	7,4	172,4	2,5



Figur 2. Genomsnittlig årshyra per kvm efter lägenhetsstorlek i Stockholm 2023–2024. Statistiska centralbyrån 2024.

Tabell 3. Jämförelse månadshyror mellan Wien och svenska storstäder. Statistik Austria, 2025 och Statistiska centralbyrån 2025.¹

	Stad			
	Wien	Stockholm	Göteborg	Malmö
månadshyra per kvm	116 kr (med driftskostnader)	145 kr	128 kr	142 kr
månadshyra för en lägenhet på 35 kvm	4 060 kr	5 075 kr	4 480 kr	4 970 kr

Hyresnivåer och boendekostnader i Wien och Stockholm

Wiens hyresnivåer ligger lågt i jämförelse med andra europeiska storstäder, och Wiens invånare spenderar mindre av sin disponibla inkomst på hyra än vad invånare i många andra europeiska städer gör (Analysis and Research Team 2025). Detta står i kontrast till Stockholm, där tillgången på hyresrätter till överkomliga

1 Anmärkningar: *För Wiens månadshyra per kvm har vi använt växelkurs 1 euro ≈ 11,50 kr för att omvandla 10,1 euro per kvm per månad till svenska kronor.
*Uppgifterna är baserade på medelhyra per kvadratmeter och inkluderar lägenheter av olika storlekar. Mindre lägenheter, såsom ettor, har ofta högre hyra per kvadratmeter än medelvärdet som presenteras här. Siffrorna är därför främst avsedda att ge en ungefärlig jämförelse mellan städer och visar inte exakt prisnivå för en specifik lägenhetstyp.
*OBS att det är inklusive kostnader för vatten och värme. Hyrorna för Wien avser i normalfallet kallhyra, vilket innebär att uppvärmning inte ingår. Men för att möjliggöra en jämförbar analys med svenska storstäder, där värme ofta ingår i hyran, har genomsnittliga driftskostnader (Betriebskosten) om 2,52 euro (≈ 27 kr) per kvadratmeter (2023) adderats till den redovisade månadshyran i tabellen (Mietvereinigung Wien, 2025). De angivna hyresnivåerna för Wien ska därmed tolkas som en justerad boendekostnad snarare än enbart kallhyra.

priser är begränsad och hyrorna sett ur ett internationellt perspektiv är höga (Analysis and Research Team 2025; Eurostat 2026).

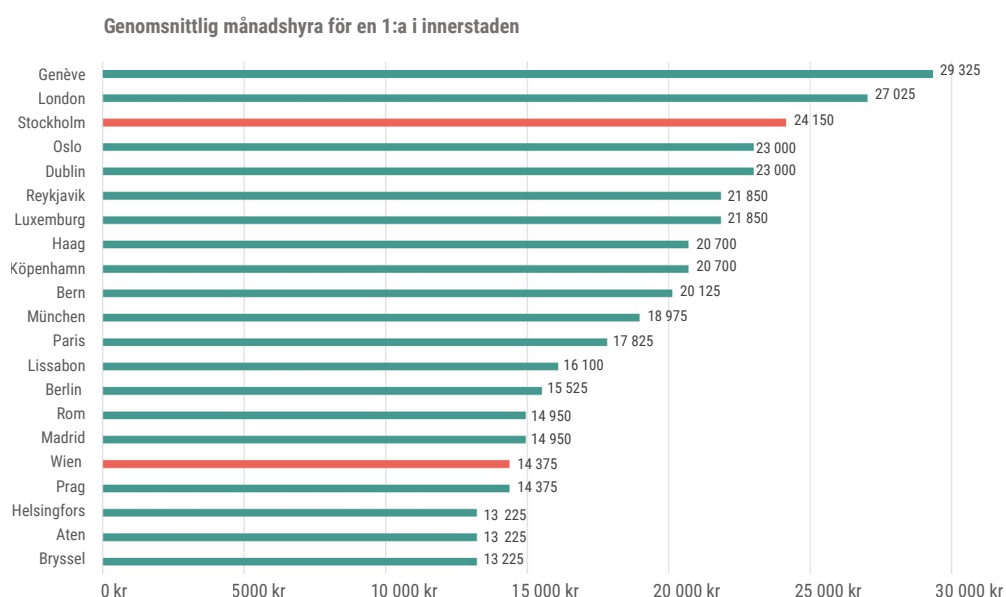
Nya uppgifter från Eurostat visar att lägenheter i Stockholm med en storlek på 60 till 80 kvadratmeter, som ligger i områden som bedöms av bra kvalité och attraktiva för professionella, högavlönade, yrkesgrupper (ICRP–OECD 2026) har en genomsnittlig hyra på 22 067 kr (2 100 euro). Motsvarande värde för en jämbördig lägenhet i Wien ligger på 13 139 kr (1 250 euro) (Eurostat 2026). Wiens hyresmodell lyckas därmed erbjuda överkomliga lägenheter även i centrala delar av staden, medan Stockholms innerstad präglas av skyhöga priser och begränsad tillgänglighet för människor med vanliga inkomster.

Om dessa hyresnivåer sedan jämförs med en genomsnittlig månadslön i Stockholm, vilket är uppskattad till 43 135 kr (4 105 euro), betyder detta att en person som hyr en etta i innerstads-stockholm och har en genomsnittlig lön betalar hela 51 procent av sin disponibla inkomst i hyra; motsvarande siffra för Wien är 28 procent, med en genomsnittlig lön på 47 186 kr (4491 euro) (ERI Economic Research Institute se The Economist 2026). Med andra ord måste en person i Stockholm lägga mer än hälften av sin lön på hyra om man vill ha en stor lägenhet i innerstan, medan en person i Wien kommer undan med att lägga mindre än en tredjedel av sin lön på hyran för en lägenhet av liknande geografisk och materiell karaktär. Dessa siffror talar för att Wien är en stad som har prisvärda hyror, medan Stockholm har en hyresmarknad som inte är prisvärd, då hyrorna är dyra i jämförelse med invånarnas löner.

För att vidare visa på problemen när det gäller hyresnivåer i relation till genomsnittliga löner har The Economist skapat ett "Carrie Bradshaw index" som mäter hur dyrt det är för människor i Europas storstäder att bo i hyresrätt sett till städernas lönenivåer. I detta index ligger Stockholm högt upp på listan av icke-prisvärda (unaffordable) hyresmarknader, medan Wien ligger närmare botten då stadens hyresmarknad klassas som prisvärd (affordable). Genom att dela städernas genomsnittliga lön med den lön som krävs för att inte lägga mer än 30 procent av inkomsten på hyra ges olika städer ett "bradshaw score", där allt över 1 innebär att staden har prisvärd hyresmarknad och allt under 1 innebär en icke prisvärd hyresmarknad. I detta index får Stockholm 0.59 och Wien 1.08, vilket gör att Wien klassas som prisvärd medan Stockholm klassas som motsatsen. Stockholms låga poäng i detta index visar på de stora problemen som staden har när det gäller att erbjuda hyresrätter till överkomliga priser: Stockholm har i denna mätning lägre prisvärdhet än både London och Dublin, medan Wien ligger i topp 8 (av totalt 28 städer) när det gäller prisvärda hyresnivåer (The Economist 2026).

Hyresnivåerna från Eurostat, som även The Economist baserar sitt index på, är inte nödvändigtvis representativa för städerna generellt, vilket blir tydligt när vi jämför med hyresnivåerna som presenteras i Figur 4. Enligt Figur 4 skulle en

1a på 70 kvadratmeter i Stockholm kosta 11 748 kr, vilket är betydligt lägre än de 22 067 som Eurostats statistik visar för lägenheter mellan 60-80 kvadratmeter. Skillnaderna i hyresnivåerna från de olika mätningarna beror på typen av lägenheter som inkluderats i statistiken, då Eurostats undersökning avgränsar sig till relativt stora lägenheter i attraktiva områden (ICRP-OECD 2026). Trots att de dyra hyrorna i innerstaden inte är representativa för hyresmarknaden som helhet säger de ändå något om hur dyr Stockholms hyresmarknad är jämfört med andra storstäder, och hur prisvärd Wiens hyresmarknad är. En stor lägenhet i centrala Wien har en hyra som utgör 60 procent av en liknande lägenhet i Stockholm: Wiens modell är därmed ett framstående exempel på en prisvärd hyresmarknad.



Figur 3. Genomsnittlig månadshyra för en 1:a i innerstaden i SEK. Eurostat 2026.²

Vilka subventionerade boendeformer finns i Wien?

Gemeindewohnungen är kommunala hyreslägenheter och utgör kärnan i stadens sociala bostadspolitik. Det är bostäder som ägs och förvaltas direkt av staden Wien, ofta i större sammanhängande bostadskomplex byggda sedan 1920-talet. Syftet är att erbjuda långsiktigt trygga och prisvärda hem, med hyror som inte

2 Kommentarer: *Eurostats data är angiven i euro, så vi har använt växelkurs 1 euro ≈ 11,50 för att omvandla till svenska kronor.

*Lägenheterna som tagits med i Eurostats undersökning 1) är bedömda att vara av bra fysisk kvalitet, 2) ska ha undergått stor renovering eller vara byggd de senaste 10 åren, 3) ligger på mittplan, 4) har bra ljusintag, 5) ligger i bostadsområden som är av bra kvalitet (ICRP-OECD 2026; Metadata Eurostat 2026).

*Datan som har samlats in baseras på lägenheter i attraktiva områden och lägenheter som är stora till ytan jämfört med andra lägenheter i samma klass. Hyresnivåerna som rapporterats in för Stockholm är baserade på lägenheter på Östermalm, Kungsholmen, Vasastan, Södermalm, Norrmalm, Birkastan, Hammarby Sjöstad som har ett sovrum på 60 till 80 kvm. Hyresnivåerna för Wien är baserade på lägenheter i områdena: Innere Stadt (City), Leopoldstadt (Karmeliterviertel), Mariahilf, Neubau, Josefstadt, Alsergrund, Hietzing, Währing och Döbling (Hallberg 2026; ICRP-OECD 2026; Metadata Eurostat 2026).

höjs när hyresgästens inkomst ökar. Till skillnad från den svenska allmännyttan, som enligt lag måste drivas affärsmässigt, är Wiens kommunala bostäder inte vinstdrivande. De ska i stället stärka social sammanhållning och motverka segregation. Detta gör att Gemeindewohnungen i hög grad fungerar som ett socialt golv på hela bostadsmarknaden och bidrar till att hålla nere hyrorna även i privata bostäder.

Genossenschaftswohnungen är kooperativa hyreslägenheter som byggs och förvaltas av allmännyttiga byggföreningar. Detta utgör en icke vinstdrivande sektor som spelar en central roll i Wiens bostadsmodell, och hyrorna är oftast betydligt lägre än på den privata bostadsmarknaden. För att få flytta in i en kooperativ hyreslägenhet (*Genossenschaftswohnungen*) eller en kommunal hyreslägenhet (*Gemeindewohnung*) får hyresgästen inte överstiga en viss inkomstgräns. Det finns dock inga hinder mot att bo kvar på obegränsad tid trots att inkomsten på sikt överstiger inkomstgränsen.

Tabell 4. Inkomsttak för subventionerade hyreslägenheter i Wien 2025. Wohnberatung Wien 2025b.

Antal personer	Netto årsinkomst	Netto månadsinkomst (inklusive semester-bonus)
1	61 280 euro	4 377 euro
2	91 320 euro	6 523 euro
3	103 330 euro	7 381 euro
4	115 360 euro	8 240 euro
För varje ytterligare person	6 730 euro per extra person	481 euro

För att kunna flytta in i en nybyggd subventionerad kooperativ lägenhet (*Genossenschaftswohnung*), måste hyresgästen betala en egeninsats (*Finanzierungsbeitrag*), som täcker en del av kostnaderna relaterade till bygg- och mark. I Wien motsvarar insatsen vanligtvis 12,5 procent av byggkostnaderna (*Baukostenbeitrag*) och 100 procent av markkostnaderna (*Grundkostenbeitrag*). Dessa kostnader fördelas mellan hyresgästerna och justeras utifrån lägenhetens storlek eller nyttovärde. Insatsen minskar med 1 procent per år, vilket gör att äldre kooperativa lägenheter har lägre inträdeskostnad. Egeninsatsen betalas normalt som en engångssumma i samband med kontraktsskrivning eller inflyttning, men staden erbjuder även särskilda egeninsatsslån (*Eigenmittelsatzdarlehen*) som gör det möjligt att sprida kostnaden över tid.

Ett exempel:

- » Ett allmännyttigt byggkooperativ uppför en fastighet med 136 lägenheter och en total yta på 12 778 kvadratmeter. Markkostnaden uppgår till 3,1 miljoner euro och byggkostnaden till 20 miljoner euro. Enligt lagen får

12,5 procent av byggkostnaden, i det här fallet 2,5 miljoner euro, föras vidare till hyresgästerna. Tillsammans med markkostnaden innebär det att totalt 5,6 miljoner euro fördelas mellan de boende.

- » Hur mycket varje hyresgäst betalar beror på lägenhetens storlek eller nyttovärde. Vid fördelning efter yta motsvarar det cirka 438 euro per kvadratmeter, vilket innebär att en 30 kvadratmeter stor lägenhet kräver en egeninsats på cirka 13 150 euro. Vid fördelning enligt nyttovärde landar summan på liknande nivå: en motsvarande lägenhet med 32 nyttovärdespoäng skulle kosta omkring 13 520 euro.

Egeninsatsen varierar dock betydligt mellan olika kooperativa bostäder. Enligt Arbeiterkammer Wien, en organisation som företräder Wiens löntagare, saknade en tredjedel av alla kooperativa hyreslägenheter i Österrike som hyrdes av unga vuxna krav på egeninsats år 2022/2023. För de bostäder där en insats faktiskt krävdes betalade omkring 25 procent mindre än 2 500 euro, hälften mindre än 10 000 euro och 25 procent högst 26 000 euro (Arbeiterkammer Wien, 2025). När man flyttar ut återbetalas insatsen, med ett avdrag på 1 procent per år, vilket gör att äldre lägenheter ofta har lägre återbetalningsbelopp men också lägre egeninsats för följande hyresvärdar.

När en lägenhet är färdigfinansierad, vilket vanligtvis sker efter cirka 35 år, begränsas hyran till 1,75 euro per kvadratmeter och /månad. Denna hyra används för att bygga upp eget kapital inom byggkooperativet, som sedan kan återinvesteras i nytt socialt bostadsbyggande, vilket bidrar till långsiktig prisstabilitet och fortsatt tillgång till överkomliga bostäder (Pelling, 2019).

Subventionerade kooperativa och kommunala lägenheter har ofta låga hyresnivåer och förmånliga hyreskontrakt. Dock kräver hela två av tre subventionerade lägenheter att hyresgästerna betalar egeninsatser, vilka ibland kan uppgå till tusentals euro.

Tabell 5. Vilka egenkostnader bör man förvänta sig i en kooperativ hyresrätt? Unga vuxnas kostnader (hyra och egeninsats) för kooperativa lägenheter (*Genossenschaftswohnungen*) 2022/2023. Arbeiterkammer Wien, 2025.

Hyresavtal 2022/2023	Genomsnittliga hyreskostnader för unga tillfrå- gade personer	25 % av tillfråga- de med egen- avgift betalar en avgift som är lägre än:	50 % av tillfråga- de med egen- avgift betalar en avgift som är lägre än:	25 % av tillfråga- de med egen- avgift betalar en avgift som är lägre än:
Brutto hyra per kvm	9,50 euro			
Brutto hyra för en lägenhet på 60 kvm	570 euro			
68 av 100 tillfrå- gade betalar en egenavgift:		2 500 euro	10 000 euro	26 000 euro

Ett annat alternativ inom Wiens subventionerade bostadsbestånd är de så kallade SMART-lägenheterna: subventionerade mindre men välplanerade kooperativa bostäder (geförderte Wohnungen). Här är egeninsatsen (Finanzierungsbeitrag) kraftigt begränsad till 60 euro per kvadratmeter, vilket innebär att en 30 kvadrat-meters lägenhet som högst kräver cirka 1 800 euro i insats. Den som inte har råd att betala direkt kan också ansöka om egeninsatsslån (Wohnberatung Wien, 2025b).

Tabell 6. Egeninsats för SMART-lägenheter (2025). Wohnberatung Wien 2025.

Typ av lägenhet	Högsta tillåtna byggkostnadsavgift (engångssumma)
Typ A (1 rum): max 40 m ²	2 400 euro
Typ B (2 rum): max 55 m ²	3 300 euro
Typ C (3 rum): max 70 m ²	4 200 euro
Typ D (4 rum): max 85 m ²	5 100 euro
Typ E (5 rum): max 100 m ²	6 000 euro

Det subventionerade bostadsbeståndet i Wien består huvudsakligen av cirka 220 000 kommunala hyreslägenheter (Gemeindewohnungen) och ungefär 200 000 kooperativa hyreslägenheter (Genossenschaftswohnungen) som byggts med stöd från staden. Dessa bostäder erbjuder stabila hyror och skydd mot spekulation, och utgör tillsammans grunden för Wiens sociala bostadsmodell. Vidare fortsätter staden att investera i framtiden: genom Wohnbau-Offensive 2024+ planeras byggande av 22 200 nya socialt hållbara och statssubventionerade bostäder, vilket motsvarar bostäder för över 45 000 personer enligt stadens planer (Wohnberatung Wien, 2024). Programmet fokuserar på ekologiskt högkvalitativt boende som även ska vara ekonomiskt tillgängligt för Wiens befolkning, och visar att staden aktivt prioriterar och bygger vidare på sitt sociala bostadsbestånd.

Hur systemet fungerar i dag

Wienmodellen är inte bara en finansieringsform utan även ett helt ramverk för hur bostäder planeras, byggs, förvaltas och fördelas. Detta ramverk bygger på flera komponenter som tillsammans ämnar att skapa en prisvärd och pålitlig hyresmarknad. Till exempel måste allmännyttiga byggföreningar uppfylla följande krav (Ludwig, 2017):

- » Vinstbegränsning: Allmännyttiga byggföreningar får ta ut högst 3,5 procent i avkastning på eget kapital.
- » Återinvesteringskrav och byggpplikt: Överskott måste återinvesteras i nytt bostadsbyggande.

- » Långsiktig hyressättning: När en fastighet är färdigfinansierad (efter cirka 35 år) får hyran inte överstiga 1,75 euro per kvadratmeter och månad, vilket skapar mycket låga hyror på sikt. (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz)

Österrike har också en aktiv markpolitik, och Wien är inget undantag. Genom Bodenbeschaffungsgesetz (lagen om markanskaffning) och en särskild Grundstücksbeirat (en expertkommitté med fokus på markanvändning) säkerställer staden att ny mark kan reserveras och användas för socialt och prisvärt bostadsbyggande som i Wohn-Offensive 2024+.

Lagen om markanskaffning, Bodenbeschaffungsgesetz, som antogs 1974, gör det möjligt för kommuner att förvärva eller i undantagsfall exproprierar byggbar mark om ägare vägrar sälja till rimliga priser. Syftet är att underlätta bostadsbyggande, särskilt byggande av små och prisvärda bostäder. I praktiken har lagen dock inte tillämpats i Wien, eftersom staden redan äger stora markreserver och i stället använder andra verktyg, som marksubventioner, planreglering och samarbete med allmännyttiga byggföreningar. Trots detta diskuteras lagen som ett potentiellt verktyg för att bromsa markpriserna och stärka stadens kontroll över bostadsutvecklingen.

Vidare spelar Grundstücksbeirat, en expertkommitté knuten till Wiens bostadsfond (wohnfonds_wien), en central roll i Wiens markpolitik. Grundstücksbeirat ansvarar för tillhandahållande och utveckling av mark för socialt bostadsbyggande. Kommittén fungerar även som kontaktpunkt för alla fastighetsägare och förvaltare som vill genomföra större renoveringar på sina byggnader och samtidigt ansöka om stöd från staden Wien. Den fungerar som ett slags kvalitetsfilter för projekt som söker stadens stöd. För att ett bostadsprojekt ska få tillgång till mark eller subventioner bedöms det enligt de så kallade fyra pelarna: social hållbarhet, arkitektonisk kvalitet, kostnadseffektivitet och ekologisk hållbarhet. Expertkommittén utvärderar också tävlingar mellan byggherrar (Bauträgerwettbewerb) och ser till att nya bostadsområden håller hög kvalitet, både socialt och miljömässigt (wohnfonds_wien, 2025).

Även den privata sektorn omfattas till viss del av sociala regler. Ett centralt exempel är insatsen ”mjuk stadsförnyelse” eller ”försiktig stadsförnyelse” (sanfte Stadterneuerung), som syftar till att renovera befintliga bostadshus utan att bidra till höjda hyresnivåer och därmed tränga undan den nuvarande befolkningen. Genom offentliga subventioner ges privata fastighetsägare genom denna insats ekonomiskt stöd för renoveringar i utbyte mot att de under en bestämd period, oftast 15 år, lägger hyrorna på socialt reglerade låga nivåer. Efter de 15 åren upphör kravet på social hyressättning, vilket innebär att hyrorna gradvis kan stiga, men de förblir ofta lägre än på den fria marknaden. Programmet fungerar därmed som ett tidsbegränsat verktyg för att bevara överkomliga hyror och motverka gentrifiering i äldre bostadsområden (Stadt Wien, 2023b).

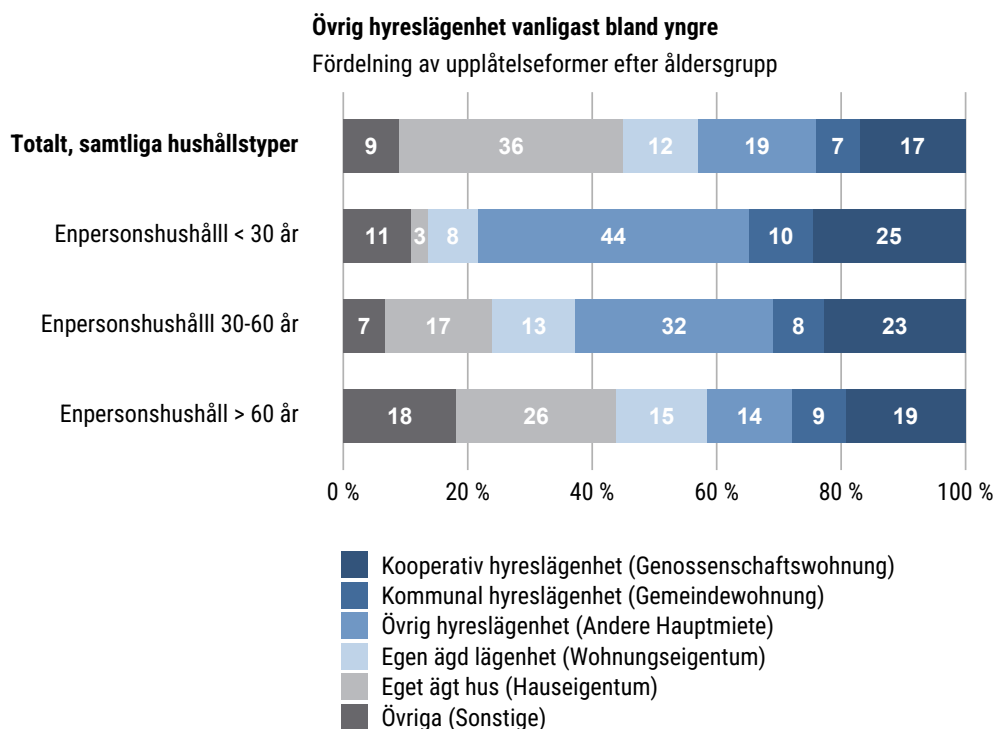
Programmet handlar dock om mer än byggtekniska förbättringar: det större syftet är att förena olika aktörers intressen, främja kulturell mångfald och förbättra livskvaliteten i området på lång sikt. På så sätt blir sanfte Stadterneuerung ett verktyg för socialt ansvarsfull stadsförnyelse, som både bevarar överkomliga hyror och stärker lokalsamhället. Detta står i kontrast till den gentrifiering som ofta följer med privata renoveringsprojekt i andra europeiska städer.

Den moderna förståelsen av stadsförnyelse i Wien innebär alltså en helhetssyn på stadsutveckling, där boendekvalitet, social hållbarhet och delaktighet står i centrum. Arbetet sker i nära dialog med invånarna i de berörda stadsdelarna, som informeras tidigt om planerade projekt och bjuds in att påverka utvecklingen.

Bostadssituationen för unga i Wien

Unga vuxna i Wien befinner sig i en särskild position på bostadsmarknaden. I Österrike flyttar unga hemifrån vid cirka 25 års ålder (Eurostat 2025), vilket innebär att många söker sin första egna bostad under en period då ekonomin ofta är begränsad och anställningsvillkoren osäkra. Forskning visar att det bara är en mindre del av unga vuxna som stannar kvar i föräldrahemmet av bekvämlighetsskäl, som att slippa hushållsarbete eller kostnader. Enligt utvecklingspsykologer är det i stället främst ekonomiska hinder som gör att många dröjer med att flytta ut. Flera beskriver att det upplevs som genant att bo kvar hemma alltför länge (Tempfer, 2023). Samtidigt uppfyller unga som söker bostad i Wien ofta inte de krav som ställs för att få tillgång till stadens subventionerade bostäder: till exempel krav på viss bosättningsstid som kommer att förklaras i följande kapitel.

Nationell statistik ger en tydlig bild av ungas boendemönster: bland ensamboende under 30 år bor endast cirka 11 procent i ägd bostad, medan 44 procent hyr privat, 25 procent bor i kooperativa bostäder (Genossenschaftswohnungen) och 10 procent hyr kommunala bostäder (Gemeindewohnungen).



Figur 4. Demografisk fördelning av upplåtelseformer i procent i Österrike. Statistik Austria 2025.

Trots att Wien har ett ovanligt stort bestånd av sociala bostäder hyr alltså många unga ändå bostäder inom den privata sektorn, ofta på grund av att unga inte lyckas uppfylla de ekonomiska kraven för subventionerat boende tidigt i livet.

För dem som väl uppfyller kriterierna för en subventionerad bostad är väntetiden däremot relativt kort: kommunala och kooperativa bostäder fördelas via stadens centrala plattform Wohnberatung Wien, där den genomsnittliga väntetiden ligger på åtta till tio månader, och sällan överstiger ett år (Global Policy Leadership Academy 2024).

En betydande del av unga vuxna i Wien bor i Wohngemeinschaften (WG) (kollektivboenden), särskilt under de första åren efter att de flyttat hemifrån. Delat boende är ofta ett mer ekonomiskt tillgängligt alternativ för dem som ännu inte uppfyller kriterierna för subventionerade lägenheter eller inte har råd med en egen privat hyresrätt. Många WG bildas genom att flera unga delar på större hyreslägenheter i den privata sektorn. I bostadsmarknadsrapporter klassas lägenheter som WG-tillämpliga om de har minst tre rum och en total yta på över 50 kvadratmeter, vilket gör dem lämpliga att dela på ett sätt som ger varje person ett eget privat rum (Vienna Online, 2017). Kollektivboende fyller därmed en viktig funktion för unga i Wien: det erbjuder en relativt prisvärd, flexibel och social boendeform, ofta som en övergångsfas innan de får möjlighet att flytta till en egen lägenhet inom den subventionerade sektorn.

Bostadskostnaderna utgör en betydande del av unga vuxnas budget i Wien, särskilt för studenter. En undersökning från januari 2024 med 1 644 studenter

visar att den genomsnittliga hyran varierar beroende på bostadstyp. De flesta studenter, 56 procent, bor i privata hyreslägenheter och betalar i genomsnitt 632 euro per månad, medan 13 procent bor i studentbostäder (Studierendenheime) med en genomsnittlig hyra på 464 euro per månad. För boende i subventionerade lägenheter (geförderte Mietwohnungen) är hyran något lägre, men exakta siffror varierar.

Trots att hyran i studentbostäder är lägre, utgör den en större del av månadsbudgeten för de boende: i genomsnitt 54 procent, jämfört med 49 procent i privata hyreslägenheter och 42 procent i subventionerade bostäder. I genomsnitt spenderar studenter i Wien cirka 43 procent av sin inkomst på hyran, vilket ligger klart över Wiens mål om att boendekostnaden inte ska överstiga en tredjedel av inkomsten. Den höga andelen av månadsbudgeten som studenter i studentbostäder lägger på hyran förklaras framför allt av att dessa studenter främst är i tidiga studieår eller är internationella studenter, som ofta arbetar mindre och därmed har en begränsad budget (Institut für empirische Sozialforschung, 2024).

Tabell 7. Studenters månatliga inkomster, boendekostnader och hyresandel efter upplåtelseform. Institut für empirische Sozialforschung, 2024.

	Inkomst per månad	Boendekostnad per månad	Boendekostnad som % av inkomst per månad
Totalt	1288 euro	555 euro	43 %
Boendetyp			
Studentboende	865 euro	464 euro	54 %
Subventionerad hyresrätt	1526 euro	643 euro	42 %
Privat hyresrätt	1302 euro	632 euro	49 %
Ägarlägenhet	1913 euro	688 euro	36 %
Ägande av hus	738 euro	88 euro	12 %

Wienmodellens utmaningar och möjligheter

Trots sina framgångar står Wienmodellen inför flera utmaningar. Stadens befolkning har vuxit snabbt, från 1,6 miljoner på 1980-talet till omkring 2 miljoner i dag, och prognoserna visar fortsatt tillväxt. Det skapar tryck på bostadsmarknaden, särskilt för unga och nyinflyttade. Det uppskattas att mellan 21 000 och 25 000 hushåll står i kö till kommunala bostäder, med väntetider från några månader till flera år beroende på behov och bostadstyp (Gundinger, 2025). För unga vuxna och nyinflyttade kan det vara svårt att uppfylla kraven på bosättningsstid och att finansiera höga inflyttningsavgifter och egeninsatser.

En särskild utmaning för unga är de tidsbegränsade hyreskontrakten. Nästan 20 procent av hyresgästerna i Wien har kontrakt som gäller under en begränsad

period, och på nationell nivå har 41 procent av unga under 30 år tidsbegränsade hyreskontrakt. Korttidskontrakt innebär osäkerhet och svårigheter att planera sitt boende på lång sikt.

Tabell 8. Tidsbegränsade hyresavtal per delstat, hyrestyp och ålder samt avtalets varaktighet. Statistik Austria, 2025.

	Hyreslägenhet				Genom- snittlig längd på tids- begränsade kontrakt – i år
	Totalt i 1000	Icke- tids- begränsat hyres- kontrakt	Tidsbegränsat hyreskontrakt		
			i 1000	i %	
Totalt	1787,2	1343,6	443,6	24,8	4,3
Delstat					
Burgenland	28,9	25,8	3,1	10,8	4,1
Kärnten	90,7	75,5	15,2	16,8	3,9
Nedre Österrike	210,9	177,1	33,9	16,1	4,7
Övre Österrike	239,7	185,7	54,1	22,5	3,8
Salzburg	100,2	57,8	42,4	42,3	3,6
Steiermark	199,4	151,4	48,0	24,1	4,5
Tyrolen	116,4	60,9	55,6	47,7	3,4
Vorarlberg	62,1	16,1	46,0	74,1	4,8
Wien	738,9	593,5	145,4	19,7	4,7
Upplåtelseform					
kommunal (Gemeindewohnung)	283,9	274,4	9,6	3,4	7,3
kooperativ (Genossenschaftswohnung)	694,6	661,0	33,6	4,8	6,7
Annan hyresform	808,7	408,3	400,4	49,5	4,0
Ålder på primär hyresgäst					
Upp till 30 år	274,0	161,4	112,5	41,1	4,1
30–60 år	1 005,2	725,2	280,0	27,9	4,3
60 år och äldre	508,1	457,0	51,1	10,1	4,7
Längd på tidsbegränsat avtal					
Under 3 år	20,4	-	20,4	100,0	1,3
3 år	245,4	-	245,4	100,0	3,0
Över 3 år och under 5 år	30,8	-	30,8	100,0	3,9
5 år	104,2	-	104,2	100,0	5,0
Över 5 år och under 10 år	6,1	-	6,1	100,0	7,1
10 år och över	36,8	-	36,8	100,0	12,2

Ett växande problem är också så kallade Ablöse, informella betalningar till tidigare hyresgäster för möbler eller renoveringar, som ofta blir en betydande kostnad för nya hyresgäster. Vidare kan hyresgäster i Genossenschaftswohnungen (kooperativa bostäder) ibland ha rätt att föreslå en ny hyresgäst när de själva flyttar, och därför händer det att de lägger ut lägenheten i privata annonser. Det är i de här situationerna som problem kan uppstå: om någon vägrar betala den höga summan, som ibland kan uppgå till tiotusentals euro, långt över vad möblerna eller renoveringarna faktiskt är värda, väljer de tidigare hyresgästerna ofta att gå vidare med en annan kandidat som är villig att betala. Detta begränsar särskilt möjligheten för unga människor med osäker eller dålig ekonomi att flytta in i eftertraktade lägenheter (Goebel, 2020).

Dessutom bor ungefär hälften av Wiens höginkomsttagare i subventionerade bostäder, vilket väcker frågor om huruvida resurserna verkligen når de mest behövande (Kadi & Lilius, 2024). En viktig anledning är att inkomstgränsen endast gäller vid inflyttning, och hyresgästerna har livslånga kontrakt även om deras inkomst senare överstiger gränsen. Förespråkare menar dock att poängen är just att blanda inkomstgrupper och därmed undvika den segregation som präglar många andra europeiska städer. Som Patricia Raschek, tidigare anställd av socialdemokratiska SPÖ i Wien, uttryckte det i juli 2023: ”Subventionerade bostäder är inte billiga bostäder för låginkomsttagare. Det är en integrerad del av stadens samhällstjänstskyldigheter.” (Polèse, 2024).

Politiska utmaningar är en annan viktig dimension. Konservativa partier som ÖVP och FPÖ har vid flera tillfällen ifrågasatt omfattningen av stadens engagemang i bostadsbyggande och subventionerade hyresrätter, med argument om att staten inte ska konkurrera med den privata marknaden. De har också kritiserat kostnaderna för stadens stora byggprogram och menar att resurserna borde riktas mer selektivt. Samtidigt fortsätter socialdemokraterna att försvara Wienmodellen som en grundpelare i stadens sociala infrastruktur, med argumentet att offentligt subventionerat bostadsbyggande är nödvändigt för social integration, blandade inkomstgrupper och långsiktigt prisvärda bostäder. Politiska strider märks också i diskussioner om Mietkauf, där vissa aktörer vill öka möjligheten för hyresgäster att köpa sina lägenheter, medan motståndare varnar för att detta urholkar det socialt subventionerade beståndet och minskar tillgången på långsiktigt prisvärda bostäder.

Vägen till bostad i Wien

Wiens politiska styre förespråkar att bostäder, särskilt för unga, ska förbli prisvärda och möjliga att få tillgång till. För att underlätta ungas väg in på bostadsmarknaden erbjuder staden olika tjänster och statligt finansierade stödmodeller. Det finns i dag omkring 365 000 unga vuxna i åldern 18–30 år i Wien. För personer mellan 17 och 30 erbjuder Wohnberatung Wien den så kallade Wiener Wohn-Ticket, ett särskilt stöd för att få en kommunal bostad.

Det är viktigt att betona att staden inte enbart erbjuder bostadspolitiska åtgärder, utan även information och vägledning. Guiden ”Junges Wohnen in Wien: Neues Leben – erste Wohnung”, som är offentligt tillgänglig, ger information om sociala bostäder, juridiska förfaranden och olika stödinsatser. Den innehåller dessutom checklistor och praktiska råd från bostadssökande till inflyttning.

Staden erbjuder också den kostnadsfria servicecentralen Wohnberatung Wien, som bistår med allt som rör kommunala bostäder.

Steg för steg – så får man boende i Wien

För att kunna söka en subventionerad bostad (till exempel Gemeindewohnung, Genossenschaftswohnung eller SMART-lägenhet) behöver man först ansöka om ett Wiener Wohn-Ticket. Det fungerar som ett intyg på att man uppfyller grundkraven och ger tillgång till stadens bostadsutbud.

Villkor för Wiener Wohn-Ticket

Sökande ska enligt grundkraven uppfylla följande villkor (Wohnberatung Wien, 2025a):

- » vara minst 17 år (kontrakt kan tecknas först från det att man fyller 18 år)
- » ha varit har varit folkbokförd med huvudsaklig bostad i Wien i minst två år utan avbrott
- » ha österrikiskt medborgarskap eller likvärdig status (EU/EES-medborgare eller medborgare i Schweiz, officiell flyktingstatus, eller tredjelandsmedborgare med uppehållstillstånd)
- » ligga inom inkomstgränsen (se figur 6)
- » ha klarlagt civilstånd/familjesituation.

Dessutom finns det Wiener Wohn-Ticket för hushåll som har ett akut eller särskilt bostadsbehov. Grundkraven är i detta fall samma som ovan, med ytterligare ett krav på att det inte får finnas några hyresrättsliga hinder (t.ex. obetalda hyror i tidigare kommunala bostäder). Man behöver dessutom uppfylla minst en av de särskilda behovskategorierna, så kallade Wohnbedarfsgründe, nedan:

Unga Wienbor (Jungwiener*innen)

- » vara under 30 år
- » inte äga en bostad eller stå på ett hyreskontrakt
- » ha varit folkbokförd hos föräldrarna i minst tio år.

Separerade boenden för par

- » vara gifta eller registrerade partners och bo på olika adresser i Wien
- » ha för små bostäder för att kunna flytta ihop i en av de nuvarande.

Trångboddhet

- » vara ett hushåll med en nuvarande bostad som är för liten i förhållande till familjens storlek.
- » Exempel: två personer i ett rum, tre personer i två rum osv.

Ensamstående med minderåriga barn

- » bo med ett minderårigt barn utan eget hyreskontrakt
- » få familjebidrag
- » ha bott två sammanhängande år i Wien.

Åldersrelaterat behov

- » vara över 65 år och bo i en bostad utan hiss och/eller eget badrum/WC
- » eller få hemtjänstbidrag.

Sjukdomsrelaterat behov

- » av medicinska skäl inte längre kunna använda sin bostad på ett säkert sätt.
- » Behov av tillgänglig bostad
- » använda rullstol.

För höga boendekostnader

- » ha beviljats beslut om någon form av bostadsbidrag (Wohnbeihilfe Neu eller Mietbeihilfe).

Ansökan om Wiener Wohn-Ticket

Ansökan görs enklast och snabbast online via Wohnberatung Wien. För registreringen behöver man ladda upp dokument som giltig legitimation, aktuell inkomsthandling, eventuellt giltigt bevis på laglig vistelse i Österrike och eventuella övriga handlingar som vigselbevis, skilsmässodokument, vårdnadsbeslut etc. När registreringen har godkänts får man ett digitalt intyg: en Wiener Wohn-Ticket. Beroende på behov kan det vara en vanlig Wiener Wohn-Ticket eller en Wiener Wohn-Ticket för hushåll i en särskild behovskategori.

Hur man får en bostad med Wiener Wohn-Ticket

Efter att Wiener Wohn-Ticket har beviljats kan man anmäla intresse för de bostäder man är berättigad till. Cirka en tredjedel av lägenheterna i nya byggprojekt fördelas via Wiener Wohnservice och publiceras under 48 timmar på Wohnberatung Wiens hemsida. När bostäder erbjuds används giltighetsdatumet för Wohn-Ticket som rangordning – det vill säga de som haft en giltig biljett under längst tid får erbjudanden först. Om man tackar nej till ett erbjudande behåller man giltighetsdatumet och kan fortsätta söka andra subventionerade bostäder. Om man accepterar en bostad anses man som "wohnversorgt", vilket betyder att man har fått en trygg bostad och därmed inte längre har behov av att stå i kö för andra kommunala lägenheter.

Hur lång väntetiden blir för en bostad varierar beroende på flera faktorer: vilket behov som ligger till grund för ansökan, giltighetsdatumet för Wohn-Ticket (inklusive eventuella bonuspoäng för långvarig boendetid i Wien) och vilken typ av bostad som önskas. Generellt kan väntetiderna för subventionerade bostäder vara från några månader upp till ett år, men de kan bli längre för specifika behov eller populära lägenheter.

För de kommunala lägenheterna (Gemeindewohnungen), gäller särskilda regler: man får normalt maximalt ett eller två erbjudanden för kommunala bostäder. Om dessa erbjudanden avböjs ges inga fler erbjudanden. Däremot kan biljetten fortfarande användas för SMART-lägenheter, och lägenheter med låg egeninsats. Om man tackar nej till det sista erbjudandet från Wiener Wohnen kan en treårig spärrperiod träda i kraft innan ny ansökan om kommunal lägenhet är möjlig.

All service från Wohnberatung Wien är kostnadsfri (WohnNet, 2025).

Andra stödmodeller

Stöd för lärlingar (Aktion für Lehrlinge)

Ungdomar som går en lärlingsutbildning i Wien erbjuds möjligheten att få en enrumsbostad, även om personen inte tidigare bott i Wien. Kraven är att man:

- » är mellan 17 och 25 år
- » har haft en kontinuerlig adress i Österrike det senaste året.

Stöd för nyexaminerade lärlingar (Jungarbeitnehmer)

Detta stöd riktar sig till unga som genomfört en lärlingsutbildning i Wien men inte var bosatta i staden innan lärlingsutbildningen, och som nu söker en en-rumsbostad. Kraven är att sökande ska:

- » vara mellan 17 och 25 år
- » ha österrikiskt eller likvärdigt medborgarskap
- » ha haft en kontinuerlig adress i Österrike det senaste året
- » ha en lärlingsutbildning som är avslutad inom de senaste 12 månaderna
- » ha pågående arbete i Wien.

Studentstöd (Sonderaktion für Studierende 2025)

År 2025 fick studenter som varit folkbokförda i Wien i minst två års tid utökad möjlighet att få en kommunal bostad. Från 1 maj 2025 gjordes upp till 1 000 lägenheter tillgängliga för denna grupp, med storlekar mellan cirka 35 och 45 kvadratmeter. Lägenheterna, med ett eller två rum, erbjuds för 6,67 euro per kvadratmeter, exklusive driftskostnader.

Tilldelningen sker uteslutande online via Wohnberatung Wiens webbplats och gäller under tre månader eller tills bostäderna fördelats.

Krav för ansökan:

- » vara inskriven vid ett universitet eller en yrkeshögskola i Wien
- » ha österrikiskt medborgarskap eller likvärdig status
- » vara minst 18 år
- » ha varit folkbokförd i Wien under minst två sammanhängande år.

Par och registrerade partners kan ansöka gemensamt. Även barn eller syskon kan inkluderas. Bostäderna är avsedda för en till tre personer, och kollektivboende tillåts inte.

Vissa lägenheter är undantagna ovanstående krav, såsom SMART-lägenheter, särskilt subventionerade bostäder och lägenheter med en egeninsats (Finanzierungsbeitrag) under 10 000 euro. Nuvarande kommunala hyresgäster är också undantagna. Sökande med en Wiener Wohn-Ticket som visar dokumenterat bostadsbehov har företräde.

Wien-Bonus

Vid fördelningen av både kommunala bostäder (Gemeindewohnungen) och kooperativa bostäder (Genossenschaftswohnungen) används ett system som gynnar personer som har bott länge i Wien. För den som har haft sin huvudsakliga bostad i Wien i mer än fem år ges en så kallad Wien-bonus, vilket innebär att man kan ”flyttas fram” i turordningen när bostäder erbjuds. För varje fem år

av sammanhängande bosättning i staden tillgodoräknas tre månaders förkortning av väntetiden, upp till ett tak på totalt nio månader (motsvarande 15 års boendetid) (Wohnservice Wien, 2025). Syftet är att ge hushåll med långvarig anknytning till Wien en något starkare position i systemet, utan att helt ersätta principen om behov och registreringsdatum.

Särskilda svårigheter i Wien

Människor som lever i social utsatthet

I jämförelse med Österrike som helhet löper personer som bor i Wien betydligt högre risk att leva i fattigdom eller social utestängning eller att vara ”working poor” (Wolfgring & Peverini, 2024). År 2022 var 26,2 procent av Wiens befolkning i riskzonen för fattigdom eller social utestängning, i jämförelse med riksgenomsnittet på 17,5 procent. Vidare var 12 procent ”working poor” jämfört med ett riksgenomsnitt på 8 procent (Statistik Austria, 2023). Ungefär 21 procent av befolkningen har en låg inkomst (mindre än 60 procent av medianinkomsten), 68 procent ligger i mellanskiktet (60–180 procent av medianinkomsten) och 10 procent i det högre inkomstskiktet (mer än 180 procent av medianinkomsten) (Statistik Austria, 2023). Dessutom har 15 procent av Wiens hushåll låg arbetsintensitet, vilket är mer än dubbelt så mycket som riksgenomsnittet som ligger på 7 procent, och 4 procent av Wiens befolkning lever i allvarlig materiell fattigdom, mot riksgenomsnittet på 2,3 procent (Eurostat, 2022).

Bostadsägande i Österrike domineras av höginkomstgrupper, medan låginkomsttagare är överrepresenterade på den privata hyresmarknaden och därmed ofta beroende av tidsbegränsade kontrakt (Litschauer & Friesenecker, 2022). Wiens relativt stora andel sociala och kommunala bostäder gör att staden teoretiskt sett kan erbjuda fler prisvärda bostadsalternativ, men de höga tillträdeskraven gör situationen svår för unga i osäkra livssituationer. Många utestängs på grund av otillräcklig registreringstid eller för att de inte klarar de höga ekonomiska och administrativa trösklarna. Wohn-Ticket för unga är inget undantag: det kräver minst tio års sammanhängande huvudbostad hos föräldrarna (Neunerhaus Wohnungslosenhilfe, 2024).

De hushåll som inte får tillgång till sociala eller kommunala bostäder tvingas till den privata hyresmarknaden, som har sina egna regler och innebär avsevärt större osäkerhet (Neunerhaus Wohnungslosenhilfe, 2024). Även studentbostäder illustrerar dessa utmaningar: privata, vinstdrivna studentbostäder kostar ofta över 20 euro per kvadratmeter, vilket är långt ifrån idealet om ”billiga studentrum” (Verband Wienerwohnungslosenhilfe, 2023).

Svårigheter att få tillgång till prisvärda bostäder förvärras ytterligare av oregelbundna livs- och karriärvägar, administrativa hinder och strukturell diskriminering kopplad till ras, klass och kön i alla bostadssegment. Utöver hyran tillkommer andra kostnader såsom deposition, möbleringskostnader och flyttkostnader. Utan familjestöd är dessa kostnader nästintill oöverstigliga. Detta leder ofta till osäkra boendelösningar, dold hemlöshet (t.ex. ”couchsurfing”) och i värsta fall hemlöshet på gatan. Dessa ekonomiska och administrativa hinder gör även att kvinnor som lever i våldsamma relationer riskerar en situation där de tvingas bo kvar med sina förövare för att undvika hemlöshet.

En tolkning av situationen är att bristen på prisvärda bostäder driver unga vuxna in i hemlöshet. I Österrike är mer än 20 000 personer hemlösa eller utan trygg bostad, varav 11 400 lever i Wien. En tredjedel av dessa är under 30 år (Neunerhaus Wohnungslosenhilfe, 2024). Hemlöshet drabbar unga oproportionerligt: 10 procent av de hemlösa är under 18 år, och 21 procent är under 25 år (Statistik Austria, 2025). Mellan 2008 och 2013 ökade den registrerade hemlösheten med över 45 procent, följt av en mindre minskning på 7 procent mellan 2013 och 2018 (BMASGK, 2019). Unga vuxna som växer upp i osäkra boendeförhållanden utan stödjande familjestrukturer har drastiskt försämrade möjligheter att få tillgång till prisvärda och trygga bostäder (Neunerhaus Wohnungslosenhilfe, 2024).

Markör	Personer i registrerad hemlöshet eller utan fast adress	
	Antal	i %
Gemensamt	20 573	100,0
Ålder		
Upp till 17 år	2 135	10,4
18 till 24 år	2 249	10,9
25 till 44 år	8 722	42,4
45 till 64 år	5 725	27,8
65 år och äldre	1 742	8,5
Män		
Totalt	13 998	100,0
Upp till 17 år	1 067	7,6
18 till 24 år	1 445	10,3
25 till 44 år	6 158	44,0
45 till 64 år	4 244	30,3
65 år och äldre	1 084	7,7
Kvinnor		
Totalt	6 574	100,0
Upp till 17 år	1 068	16,2
18 till 24 år	803	12,2
25 till 44 år	2 564	39,0
45 till 64 år	1 481	22,5
65 år och äldre	658	10,0

Tabell 9. Registrerad hemlöshet och bostadslöshet efter ålder och kön (Österrike). Statistik Austria 2024.

Delstat	Personer i registrerad hemlöshet eller utan fast adress	
	Antal	% av landets hemlösa
Totalt	20 573	100,0
Burgenland	408	2,0
Kärnten	417	2,0
Nedre Österrike	892	4,3
Övre Österrike	1 637	8,0
Salzburg	1 087	5,3
Steiermark	2 001	9,7
Tyrolen	2 009	9,8
Vorarlberg	722	3,5
Wien	11 400	55,4

Tabell 10. Registrerad hemlöshet och bostadslöshet efter delstat. Statistik Austria 2024.

En stabiliserande bostadslösning för unga vuxna måste vara snabbt och enkelt tillgänglig, möjlig att betala med små ekonomiska resurser, erbjuda medellång varaktighet och kunna förlängas vid exempelvis skulder, sjukdom eller andra svårigheter. Osäkra bostadsförhållanden riskerar även att gå i arv över generationer, särskilt bland strukturellt utsatta familjer: utan arv eller ekonomiskt stöd från familjen blir prisvärda bostäder alltmer ouppnåeliga.

Internationella migranter

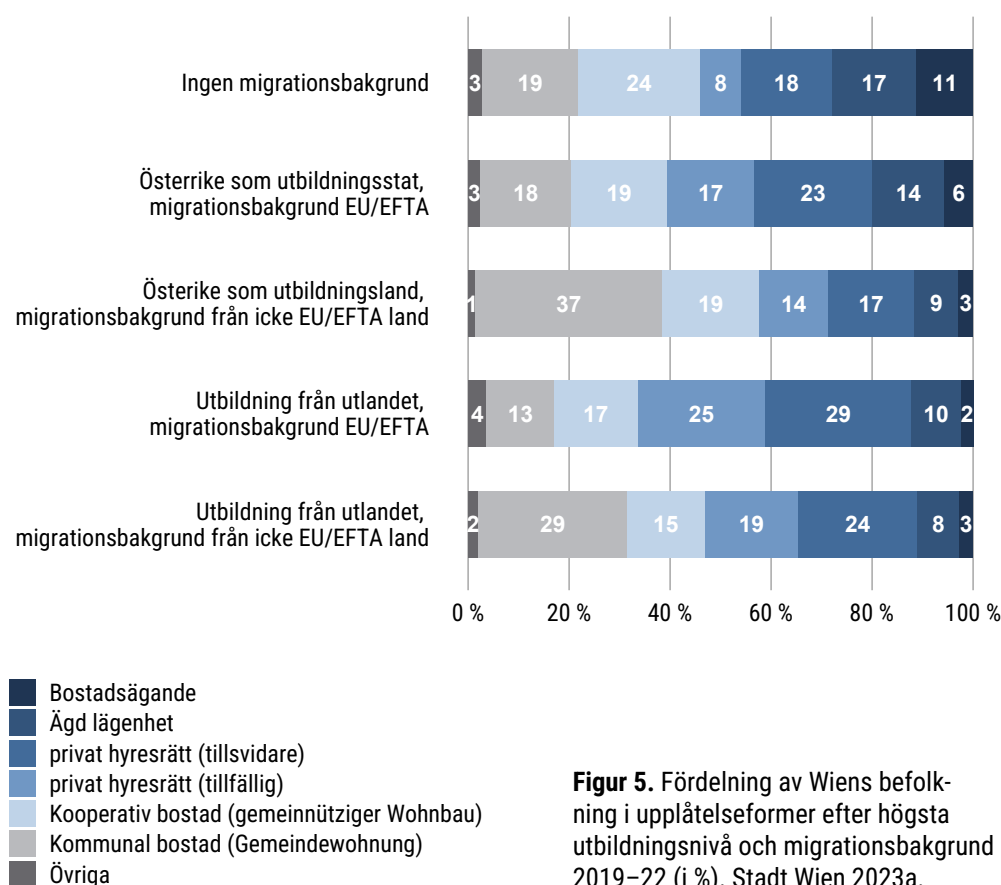
Forskning (t.ex. Franz & Gruber 2018; Kadi 2015; Reininger & Reinprecht 2017) visar att tillgången till prisvärda bostäder är särskilt utmanande för personer som är nya i staden, har migrationsbakgrund, har lägre inkomster eller lever i mer sårbara livssituationer. Statistiken från Stadt Wien stödjer denna bild och visar tydligt hur bosättningsstatus, utbildningsbakgrund och migrationshistoria påverkar vilken del av bostadsmarknaden man hamnar i.

Personer med migrationsbakgrund utgör omkring hälften av Wiens befolkning, men denna grupp bor betydligt oftare i privat hyresrätt än personer utan migrationsbakgrund (Litschauer & Friesenecker, 2022). Detta gäller särskilt dem som har avslutat sin utbildning utomlands och därefter flyttat till Wien: bland personer utan EU/EFTA-status som har en utländsk utbildning bor 42 procent i privat hyresrätt, och bland dem med utländsk utbildning med EU/EFTA-status är andelen så hög som 54 procent. Även bland dem med migrationsbakgrund som har österrikisk utbildning är andelen som bor i privat hyresrätt stor: 31 procent av personer med österrikisk utbildning och utan EU/EFTA-status hyr privat, och av personer som har österrikisk utbildning och EU/EFTA-status hyr 41 procent privat (Stadt Wien, 2023a). Dessa grupper har också oftare tidsbegränsade kontrakt, vilket skapar ytterligare osäkerhet (Litschauer & Friesenecker, 2022).

Samtidigt är personer med migrationsbakgrund, särskilt de från icke EU/EFTA-länder, tydligt överrepresenterade i kommunala bostäder (Wolfgring & Peverini, 2024). Kommunala hyreslägenheter (Gemeindewohnungen) utgör en viktig och stabil boendeform för både utrikesfödda och deras barn. Bland personer med migrationsbakgrund från icke EU/EFTA-länder som är utbildade i Österrike bor 37 procent i kommunala bostäder; bland dem som invandrat efter att ha avslutat sin utbildning utomlands är andelen 29 procent (Stadt Wien, 2023a). Detta tyder på att kommunala bostäder inte främst fungerar som första etableringspunkt för nyanlända, då den rollen fylls av den privata hyressektorn, men att Wiens subventionerade bostäder (Gemeindebau) i stället spelar en central roll som ett senare och mer stabiliserande steg i deras bostadskarriär.

Däremot är personer med migrationsbakgrund underrepresenterade i den icke vinstdrivande sektorn (Gemeinnützige Wohnbau). En sannolik orsak till detta är kraven på egeninsatser, vilket gör inflytt ekonomiskt svårt för hushåll med svaga resurser.

Sammantaget visar statistiken en tydlig tudekning: etablerade hyresgäster, ofta utan migrationsbakgrund, befinner sig i stabila och subventionerade bostadssegment, medan många med migrationsbakgrund, särskilt de som kommit till Wien i vuxen ålder, är överrepresenterade i den privata hyressektorn med högre kostnader och större osäkerhet.



Figur 5. Fördelning av Wiens befolkning i upplåtelseformer efter högsta utbildningsnivå och migrationsbakgrund 2019–22 (i %). Stadt Wien 2023a.

Begränsad flexibilitet / Otilräcklig anpassning till ungas behov

Kommunala bostäder består till stor del av relativt små lägenheter, ofta med planlösningar där man måste gå igenom ett rum för att nå ett annat. Dessa utformningar speglar äldre bostadsnormer med fokus på den traditionella kärnfamiljen (Rogojanu, 2024). För att få en kommunal bostad måste man falla inom fördefinierade kategorier av ”berättigat bostadsbehov” (som nämns i detalj ovan i avsnittet steg för steg – så får man boende i Wien), där vissa livssituationer och familjekonstellationer prioriteras framför låg inkomst i sig. Systemet upprätthåller i praktiken konventionella livsformer och kärnfamiljsnormen snarare än att möta dagens föränderliga sociala och demografiska mönster (Rogojanu, 2024).

I dag är delat boende vanligt inte bara bland studenter utan även bland unga vuxna. Bland wienare i åldern 20–24 som flyttat hemifrån bor 22 procent i delade lägenheter, 18 procent ensamma eller som ensamstående föräldrar och 11 procent med partner. I åldern 25–29 bor 40 procent med partner, 30 procent ensamma eller med barn och 14 procent i delade lägenheter (Rogojanu, 2024).

Kommunala bostäder är däremot sällan utformade för delat boende. Även om det finns tillfällen när icke-familjemedlemmar får bo med en hyresgäst räknas i regel bara gifta eller samboende partners, barn, föräldrar och syskon in i kalkylen för att bedöma lämpligheten av en bostads storlek. Många av lägenheternas planlösningar försvårar dessutom delning av boendet (Rogojanu, 2024). Intervjuer med unga visar att dagens kommunala bostadsmodell med sina kärnfamiljsnormer inte speglar de alltmer diversifierade vägarna som unga tar in i vuxenlivet, vilka ofta präglas av flertaliga byten av bostäder (Rogojanu, 2024).

Hyresgästers egeninsatser

Vissa riktade lån finns för att ersätta egeninsatser, särskilt i Wien. Trots detta har egeninsatserna för subventionerade bostäder ökat över tid, framför allt i områden där marken är dyr (Angel & Mundt, 2024).

År 2012 införde Wien SMART-lägenheter (kompakta bostäder med en konstantinsats som är begränsad till 60 euro per kvadratmeter) som en extra åtgärd för att underlätta för låg- och medelinkomstgrupper (Wolfgring & Peverini, 2024). Sedan oktober 2019 måste alla subventionerade byggprojekt reservera 50 procent av bostäderna för SMART-lägenheter. Behörighetskraven för SMART-lägenheter är desamma som för ordinarie offentliga bostäder men med krav på ett dokumenterat bostadsbehov (t.ex. trångboddhet, ålder 17–30, ensamstående förälder, funktionsnedsättning eller behov av tillgänglighetsanpassning). SMART-lägenheter har blivit ett etablerat inslag i Wiens bostadsutveckling och erbjuder en delvis lösning på problematiken kring tillgänglighet och överkomlighet (Wolfgring & Peverini, 2024).

Diskussion

Narrativ: "Krisstämning i Sverige" jämfört med debatten i Wien

Den offentliga bostadsdebatten i Sverige har länge dominerats av en krisstämning, präglad av brist, växande ojämlikhet och en förlorad tilltro till statens förmåga att säkra prisvärda bostäder (Christophers 2013). I den svenska diskursen framställs bostaden i allt högre grad som ett problem som den enskilde individen ska lösa genom att navigera köer, privata kontrakt eller lån, snarare än som ett gemensamt ansvar inom ramen för välfärdspolitiken. Debatten är känslomässigt laddad och politiskt splittrad, och fokuserar ofta på omedelbara symptom som prisökningar och kötider, snarare än på de underliggande strukturella orsakerna.

I Wien är bostadsdebatten däremot fortsatt förankrad i pragmatism. Även om frågor om överkomlighet och social segregation erkänns, präglas den offentliga berättelsen av en grundläggande tilltro till politikens och förvaltningens handlingskraft. Bostaden ses som ett fortgående socialt projekt som kräver styrning snarare än något som marknaden ska lösa.

Skillnaden i tonläge mellan de två länderna speglar två olika historiska utvecklingsbanor: Wiens långvariga tradition av socialt bostadsbyggande (Gemeindebau) har gjort bostaden till en medborgerlig rättighet och en kommunal skyldighet, medan Sveriges nyliberala reformer under 1990-talet omdefinierade bostaden till en i ökande utsträckning privatiserad vara.

Jagvillhabostad.nus rapport om unga och bostadsdiskriminering (2025) visar att unga i Sverige upplever bostadssökandet som en osäker och ofta exkluderande process, medan unga wienare som vi har pratat med uppfattar systemet som transparent och socialt förankrat. Skillnaden är inte bara teknisk utan även politisk. Wien upprätthåller en kollektiv övertygelse om att staden kan och bör ingripa på bostadsmarknaden: stadens vice borgmästare Kathrin Gaál, som även är ledare för Wiens bostadsråd och byggråd, står aktivt bakom artikel 16 av 31 av Europeiska sociala stadgan som slår fast att rätten till bostad är en mänsklig rättighet. Detta står i kontrast till Sverige som i stor utsträckning övergett föreställningen om att en bostad är en mänsklig rättighet.

Är Wiens bostadspolitik bättre än Sveriges? – en jämförande analys

För att bedöma om Wiens bostadspolitik fungerar bättre än Sveriges, måste man analysera de två bostadsmarknadernas strukturella, juridiska och kulturella olikheter. Båda har ambitioner om överkomlighet och inkludering, men dessa förverkligas i grunden genom olika mekanismer.

Offentlig och privat hyresmarknad

Wiens bostadsmarknad vilar på en blandekonomisk modell som medvetet balanserar offentlig och privat bostadsförsörjning. Omkring 45 procent av alla bostäder är antingen kommunalt ägda eller ingår i den icke vinstdrivande kooperativa sektorn (*gemeinnütziger Wohnbau*) (Peter, 2023). Dessa icke vinstdrivande föreningar är juridiskt skyldiga att återinvestera överskott och följa principen om kostnadsbaserade hyror, vilket verkar återhållsamt på hyresutvecklingen.

Sverige hade tidigare en liknande balans genom allmännyttan, men Sverige har avvecklat många av sina skyddsmekanismer som en konsekvens av EU-styrda konkurrensregler och marknadsliberalisering. Kommunala bostadsbolag konkurrerar nu på nästan samma villkor som privata hyresvärdar då de måste drivas affärsmässigt med krav på lönsamhet. Avskaffade byggsubventioner och privata fastighetsägares dominans har dessutom koncentrerat makt hos kommersiella marknadsaktörer. Detta har skapat en tvådelad struktur: en stel och överbelastad offentligt finansierad bostadssektor å ena sidan och en avreglerad, vinstorienterad privat sektor å den andra (Grander 2017; Grundström & Molina 2016).

Ur ett ungdomsperspektiv innebär detta att Wien fortfarande erbjuder en relativt stabil väg in på bostadsmarknaden genom offentliga eller kooperativa kanaler, medan Sverige i högre grad lämnar unga till en privat marknad som präglas av osäkerhet, skuldbaserat beroende och spekulationsdrivna priser.

Förstahands- och andrahandsuthyrning

I Sverige är förstahandskontrakt som gäller tills vidare den formella grunden för hyresmarknaden, och hyresreglering sker genom kollektiv förhandling. Men köer som ofta överstiger tio år i Stockholm har gjort denna form av hyreskontrakt närmast omöjliga att få för nya hushåll. Systemet belönar dem som stått längst i kö snarare än dem som har akuta och aktuella behov, vilket missgynnar yngre och mer rörliga grupper.

Det finns visserligen särskilda ungdomslägenheter och studentlägenheter att söka i en del kommuner, men de är alldeles för få.

Denna brist på flexibilitet har drivit fram en omfattande andrahandsmarknad där personer hyr ut sina bostäder till höga påslag, ofta i upplägg som inte är helt lagliga. Även om systemet är reglerat i lag är tillsynen svag, vilket skapar utrymme för exploatering och instabilitet. Unga är särskilt sårbara eftersom de ofta saknar både kapital och sociala nätverk för att navigera i de informella systemen.

Wiens system har också barriärer, men staden lyckas undvika den tudelade marknadsstruktur som präglar Sverige. Tillträdet till bostäder samordnas genom Wiener Wohn-Ticket, ett centraliserat och transparent fördelningssystem som tilldelar bostäder efter behov snarare än kötid, och detta system omfattar både kommunala bostäder (Gemeindebauten) och subventionerade kooperativa bostäder (geförderter Wohnbau). Möjligheten att ansöka om en Wiener Wohn-Ticket är dock begränsad till österrikiska medborgare, EU-medborgare och icke-EU-medborgare med permanent uppehållstillstånd som varit folkbokförda i Wien under minst två år (Wohnberatung Wien, 2025a). Invånare som bott i staden under längre tid blir också berättigade till Wien-Bonus, och hyresgäster med minst fem års bosättning i Wien får en förbättrad position i kön i form av maximalt nio månaders extra kötid. När kriterierna för denna bonus är uppfyllda kan den sökande få upp till två bostadserbjudanden, och unga som uppfyller tvåårsregeln och är flexibla kring läge och storlek kan ofta få en bostad inom några månader.

Dessutom är tillträdet till Wiens offentliga och subventionerade bostäder starkt stratifierat och rymmer strukturella begränsningar som särskilt missgynnar unga och nyinflyttade. Wohn-Ticket bygger på lokal tillhörighet: kontinuerlig folkbokföring i Wien, och ofta ett definierat "bostadsbehov". För många unga, särskilt studenter, personer tidigt i yrkeslivet eller inflyttade från andra delar av landet, kan dessa krav vara svåra att uppfylla. Det innebär att nykomlingar utesluts från omedelbar tillgång till det kommunala beståndet och tillfälligt tvingas till den privata hyresmarknaden. Detta betyder också att den snabba tillgång som staden ofta lyfter (till exempel fördelning inom några månader) främst gynnar etablerade wienare, snarare än nyinflyttade personer och studenter från andra regioner. Detta kan anses vara paradoxalt i ett annars jämlikt system: när man väl är "inne" får man ett mycket starkt skydd, dock är inträdet smalt och därför hänvisas många unga till privat sektor.

Den privata hyressektorn i Wien är ofta mer lättillgänglig än den subventionerade sektorn rent processuellt, men den privata sektorn erbjuder i praktiken ett svagare och mer osäkert skydd. Formellt omfattas många privata hyresavtal av den österrikiska hyreslagen, Mietrechtsgesetz (MRG), som ger grundläggande rättigheter även vid tidsbegränsade kontrakt. Inom MRG krävs saklig grund för uppsägning i förtid, kontrakten måste vara skriftliga och ha en minsta giltighetstid på tre år (med planerad höjning till fem år), och dessutom omfattas hyresgäster av ett visst prisskydd. Efter det första året har hyresgästen dessutom rätt att själv säga upp avtalet med tre månaders varsel.

Trots detta innebär tidsbegränsade kontrakt en brist på långsiktig trygghet: när kontraktstiden löper ut finns ingen rätt att bo kvar. Detta är särskilt vanligt på den privata marknaden, där unga hyresgäster ofta möter höga depositioner, osäkra förlängningar och komplexa juridiska villkor. Dessutom faller vissa bostäder,

exempelvis nybyggda lägenheter eller objekt med särskilda ägandeformer, helt eller delvis utanför MRG:s skydd, vilket ytterligare försvagar hyresgästernas ställning.

Arbeiterkammer Wien (AK) har varit mycket kritisk mot den omfattande användningen av tidsbegränsade hyreskontrakt, särskilt bland större privata fastighetsägare. AK:s ordförande Andreas Stangl säger i en intervju med nyhetsportalen vienna.at att tidsbegränsningar i praktiken urholkar hyresgästernas rättigheter: ”Tidsbegränsade hyreskontrakt undergräver hyresgästernas skydd.” Hyresgäster riskerar att ”betala två gånger”, eftersom kontraktsförlängningar ofta kombineras med hyreshöjningar utöver indexjusteringar. Stangl framhåller också att rädslan för att inte få kontraktet förlängt leder till ett tyst beroendeförhållande: många hyresgäster vågar inte klaga på brister eller kräva hyresnedsättning – ens vid allvarliga problem som mögel eller byggsador. Detta skapar, enligt AK, en situation där besittningsskyddet formellt finns men i praktiken sätts ur spel (Vienna Online, 2025).

I detta sammanhang får tillträdeshindren till Wiens subventionerade bostäder – särskilt kraven på bosättningstid och formell behörighet – exkluderande effekter som i sina utfall påminner om Sveriges köbaserade system. I båda fallen riskerar unga att bli outsiders på bostadsmarknaden, men av olika strukturella skäl: i Sverige på grund av bostadsbrist och väntetid, i Wien på grund av behörighetskrav för subventionerade lägenheter och ett privat hyressegment där tidsbegränsade kontrakt skapar osäkerhet snarare än trygghet. När unga i Wien väl tar sig över trösklarna är vinsterna däremot stora. Besittningsskyddet är starkt, hyresökningar strikt reglerade och övergångar mellan subventionerat och kommunalt boende är relativt smidiga.

För att bemöta kritiken om de strikta kraven har Wien aktivt infört reformer under namnet Wohnungsvergabe Neu. Den delvis införda ändringen trädde i kraft 1 maj 2025: kravet på två års folkbokföring på samma adress ersattes av två års sammanhängande folkbokföring i Wien, oavsett hur många adresser man bott på (Stadt Wien, 2025). Detta gör systemet mer flexibelt då det tar hänsyn till unga vuxnas och nyinflyttades livssituationer, eftersom dessa grupper ofta flyttar mellan olika bostäder på grund av tidsbegränsade hyreskontrakt, studier, arbete eller familjesituation.

Det nya poängsystemet, som ska komplettera den pågående reformen och styra tilldelningen av subventionerade bostäder mer konsekvent efter behov, planeras att införas 2026. Exakt utformning är ännu inte offentliggjord, men reformen går tydligt i riktning mot att bättre fånga upp olika livssituationer. I dag blir de som ansöker om en Wiener Wohn-Ticket tilldelade en behovskategori, men det kommande systemet verkar möjliggöra att flera behovsfaktorer kan erkännas parallellt. Det innebär att personer vars livssituation präglas av överlappande utsatthet – exempelvis trångboddhet, låg inkomst och ohållbara boendekostnader

samtidigt – kan få högre prioritet än i dagens ordning. Den centrala Wohn-Ticket som ska ersätta nuvarande kategorier syftar därmed till att göra systemet mer inkluderande och bättre anpassat till hur människors behov faktiskt ser ut.

Flexibilitet och kollektiva boendeformer

Flexibilitet är en utmaning i båda systemen men tar sig olika uttryck. I Sverige har avreglering skapat fler kortsiktiga och flexibla boendeanternativ, såsom ökat kollektivboende och tillfälliga kontrakt. Dessa finns dock främst i den privata sektorn, ofta med höga hyror och begränsat besittningsskydd. Unga får därmed större rörelsefrihet, men till priset av svagare juridiskt skydd. Kontrakten är ofta korta, med uppsägningstider på en till tre månader, och andrahands- eller inneboendelösningar placerar hyresgäster i rättsligt oklara positioner.

Ett djupare problem i Sverige handlar om hyresjuridik och samboenderegler: hyreskontrakt förutsätter vanligtvis en ensam kontraktsinnehavare. Om två personer står på kontraktet utgår svensk hyresrätt ofta från en familje- eller romantisk relation; det är betydligt mer ovanligt och administrativt svårare att två vänner delar lika juridisk status. Hyresvärdar, särskilt privata, nekar ofta gemensamma ansökningar från icke-partners med hänvisning till betalningsansvar eller omsättning. Det institutionella främjandet av kärnfamiljs- och parboende begränsar därmed ungas möjligheter till alternativa boendeformer, även när de har ekonomisk kapacitet.

Sverige erbjuder dock några Co-living-projekt, såsom UNITY i Malmö. Dessa finns särskilt i privat och kommersiell regi, där flexibilitet och korta bindningstider lockar unga som saknar alternativ på den ordinarie bostadsmarknaden. Dessa modeller bygger dock ofta på kollektiva eller företagsstyrda kontraktsformer som står utanför den traditionella hyresrätten: det ger större rörlighet, men innebär också högre kostnader per kvadratmeter och mindre inflytande för hyresgästerna.

Samtidigt finns vissa offentliga initiativ som försöker möta ungas behov av gemensamma boendeformer, om än i betydligt mindre skala. Flera allmännyttiga och kommunala bostadsbolag erbjuder olika former av kompislägenheter, där två eller fler unga delar en lägenhet och, i vissa fall, får stå gemensamt på kontraktet. Exempel är Svenska Bostäders kompiskontrakt (18–25 år, båda på kontraktet) och MKB:s kompislägenheter där tre studenter delar kök och badrum men har varsitt eget rum. Dessa satsningar är dock få och utgör undantag snarare än norm.

Trots ett starkt intresse bland unga för att bo kollektivt, av både ekonomiska och sociala skäl, är möjligheterna i den kommunala och allmännyttiga sektorn mycket begränsade. Det gör att många som söker gemenskap och prisvärda boendeformer i praktiken hänvisas till den privata marknaden. På grund av detta domineras co-living-marknaden i Sverige i dag av privata aktörer, såsom Colive, Udda och K9, som erbjuder möblerade rum, gemensamma ytor och flexibla

upplägg. Dessa koncept kan vara attraktiva genom att de kringgår långa kötider och erbjuder en tydlig social profil, men samtidigt är hyrorna ofta väsentligt högre än i allmännyttans alternativ.

Wiens kommunala och kooperativa sektor står i motsats till Sveriges dyra hyresmarknad där allmännyttan och kooperativa upplåtelseformer är begränsade: Wien erbjuder omfattande juridisk stabilitet kombinerad med strukturell stelhet. Offentliga och icke-vinstdrivna kontrakt är utformade för lång varaktighet och ger starkt skydd mot vräkning och hyreshöjningar. Men tryggheten paras med strikta kriterier som speglar traditionella familjemodeller. Den österrikiska hyreslagstiftningen, Mietrechtsgesetz, likt det svenska systemet, rätt att inkludera familjemedlemmar såsom makar, registrerade partners, barn, föräldrar eller syskon, medan icke-släktingar har mycket begränsade möjligheter att bli inkluderade i ett kontrakt. I de flesta kommunala bostäder (Gemeindebauten) godkänns gemensamma kontrakt för vänner eller andra icke-familjemedlemmar ytterst sällan. Även när delat boende tolereras är det oftast genom en konstellation där en person står på huvudkontraktet, vilket lämnar övriga utan formellt skydd.

Juridiska ramverk påverkar den sociala och rumsliga sammansättningen i Wiens offentliga bostäder. De flesta kommunala lägenheter är små till medelstora familjebostäder, ofta med planlösningar som gör kollektivt boende svårt: rum i korridorer, små gemensamma ytor och äldre standard. Trots att unga allt oftare efterfrågar delat boende av ekonomiska och sociala skäl anpassar det kommunala bostadssystemet (Gemeindebau) sig långsamt: kollektivhus och avsiktliga gemenskapsboenden är fortsatt ovanliga inom Wiens offentliga sektor.

Ur unga vuxnas perspektiv misslyckas båda systemen att möta en urban verklighet där delat, generationsöverskridande eller mer flytande samboende ofta är både en ekonomisk nödvändighet och en kulturell preferens.

Pris och överkomlighet

Skillnaden i överkomlighet mellan städerna är slående. Wiens reglerade hyror i offentliga bostäder och bostäder med icke vinstdrivande ägare ligger i genomsnitt på 6–8 euro per kvadratmeter, vilket är långt under marknadshyrorna. Kostnadshyresprincipen kopplar hyran till faktiska bygg- och driftskostnader snarare än spekulativa marknadsvärden. Staden dämpar också prisnivåerna genom kontroll över markförsörjning och finansieringsmodeller. Införandet av SMART-lägenheter 2012 förstärkte denna ansats genom låga insatser och fasta hyrestak för låg- och medelinkomstgrupper.

I Sverige har kombinationen av liberaliserade byggmarknader och räntesänkningar för bolån gjort ägande skattemässigt gynnat, medan hyresrätter belastas av högre beskattning och svagt statligt stöd. Nyproduktionen riktas därför främst mot kapitalstarka köpare eller exklusiva hyressektioner, vilket driver medianhyror över de unga hushållens betalningsförmåga. Enligt Stockholm stads hyresrapport (2024) låg den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter i Stock-

holms stad på 1 630 ($\pm$ 16) kronor, vilket är dubbelt så mycket som i Wien. Månadshyror på 7 000–7 500 kronor för små lägenheter i Stockholm är vanliga och hyresnivåerna överstiger i många fall 40 procent av ungas disponibla inkomster.

Vår samlade bedömning är att Wiens prisreglering agerar som en aktiv utjämnare, medan Sveriges system förstärker ojämlikhet mellan upplåtelseformer och inkomstgrupper.

Vägar in på bostadsmarknaden

Hur man får bostad skiljer sig inte bara administrativt, utan även ideologiskt. I Sverige bygger tillträdet på individuell ackumulering av kötid, vilket är en personlig och tidskrävande mekanism som är frikopplad från behov. Systemet gynnar insiders och personer med lång lokal förankring, vilket gör det nästintill omöjligt för unga eller rörliga grupper att tidigt få ett stabilt boende. Detta skapar oroväckande sekundära effekter: fördröjd familjebildning, längre beroende av föräldrar och ojämlik tillgång till bostad beroende på bostadsort.

Wien erbjuder fler vägar in i bostadssystemet, och dessa samordnas av staden. Genom kommunala program, lärlingsbostäder och riktade initiativ som Jungwiener*innen eller Sonderaktion für Studierende erkänner staden unga som en tydlig målgrupp i politiken. Väntetiderna varierar men ligger inom ett transparent och administrativt förutsägbart ramverk. För många utgör just förutsägbarheten en form av trygghet, även om det tar månader eller år att få en bostad.

Nyanländas situation

Nyanlända personer möts av barriärer i både Wien och Sverige, men dessa barriärer tar sig i olika uttryck. I Sverige stänger systemet ute personer med utländsk bakgrund och ottrygga positioner på arbetsmarknaden genom höga etableringskostnader, låg tillgång och hårda inkomstkrav. Diskriminering och kreditbaserade urval försvårar ytterligare för unga utan fasta anställningar.

Wiens regelverk prioriterar långvariga boende i staden, vilket i praktiken utesluter nya grupper, exempelvis internationella studenter, flyktingar eller interna migranter från subventionerade bostäder. Dessa grupper tvingas i stället söka sig till den privata marknaden som är betydligt dyrare och ofta bygger på tidsbegränsade kontrakt. När bosättningskravet väl uppfyllts kan de däremot ta steget in i kommunala eller kooperativa bostäder, något som i Sverige kan ta många år (eller årtionden) på grund av den svenska kömodellen.

Juridiska och institutionella ramar

En avgörande skillnad mellan Wien och Sverige ligger i styrningen av bostadsmarknaderna. Kommunen har i Sverige ett stort inflytande över sina allmännyttiga bostadsbolag som ägare, där de genom ägardirektiv kan ange övergripande mål för verksamheten, och i vissa fall även använda utdelade vinster för att styra bolagens strategier. Det sker dock inte genom direkt hyressättning, eftersom hyran i Sverige bestäms inom det nationellt reglerade bruksvärdessystemet. Här

förhandlar lokala parter (bolaget/Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen) fram hyrorna, där bruksvärdet ska spegla läge, standard och andra bruksvärdesfaktorer. Kommunens roll som ägare är indirekt och kan påverka verksamhetsinriktning och investeringsnivåer, men själva hyressättningen styrs av det kollektiva förhandlingssystemet och dess nationella rättsliga ramar.

Det svenska bruksvärdessystemet och hyresförhandlingssystemet är centrerat kring dessa kollektivavtal och rättsligt definierade principer i hyreslagen och hyresförhandlingslagen. Det är nationell lagstiftning som bestämmer hyressättningsprinciperna och ramarna för hur lokala parter får förhandla, vilket innebär att kommunerna har begränsat formellt utrymme att självständigt utforma hyresregler eller införa helt andra lokala system utanför ramarna.

Wien fungerar däremot både som stad och som delstat (*Bundesland*) och har därför konstitutionell kompetens över bostadspolitiken. Denna autonomi gör det möjligt att sätta lokala hyresregler, finansiera byggprogram och behålla offentligt markägande genom institutioner som Wiener Bodenbereitstellung. Staden kan därmed driva en sammanhängande och långsiktig bostadsvision oberoende av nationella åtstramningscykler.

Denna institutionella flexibilitet har varit avgörande för att bevara överkomlighet och möjliggöra politisk innovation i Wien. Sveriges mer centraliserade och marknadsorienterade ramverk har däremot begränsat sådana experiment och skapat politisk tröghet samt ett beroende av privata aktörer.

Lärdomar för Sverige

Kan Wienmodellen inspirera Sverige?

Möjligheter och begränsningar

Wiens bostadsmodell har i allt högre grad väckt internationell uppmärksamhet som en motbild till de marknadsdrivna bostadssystem som dominerar i Europa. För Sverige, där unga möter höga trösklar för att ta sig in på bostadsmarknaden, kan "Wienmodellen" erbjuda inspiration. Wienmodellens framgång vilar på tre sammanlänkade grundpelare: 1) långsiktiga offentliga investeringar, 2) juridisk och institutionell autonomi och 3) en stark politisk samsyn om bostaden som en social rättighet. Att översätta dessa element till en svensk kontext innebär både möjligheter och strukturella hinder.

Möjligheterna utgår framför allt från att Sverige fortfarande har ett institutionellt minne och en institutionell kapacitet att genomföra storskaliga offentliga bostadsstrategier. Allmännyttan är, trots marknadsanpassningen, fortsatt omfattande och administrativt kompetent. Kommunala bostadsbolag skulle därmed kunna fungera som verktyg för att återinföra mål om överkomlighet, på ett sätt som liknar Wiens Gemeindebauten och de icke vinstdrivande kooperativen. Sveriges planerings- och välfärdstraditioner harmonierar också väl med Wiens kostnads- hyresprinciper och långsiktiga besittningsskydd. Därtill finns ett brett stöd i den svenska opinionen för att bostäder ska vara tillgängliga och att bostadsmarknaden ska vara fri från spekulation. Detta ger politisk legitimitet för att återreglera marknaden och stärka idéburna och kooperativa bostadsinitiativ. Wienmodellen visar att sådana åtgärder kan samexistera med en livskraftig privat sektor.

Begränsningarna är samtidigt betydande. Sveriges EU-inbäddade rättsliga ramverk och finanspolitiska förutsättningar begränsar möjligheten till direkta offentliga ingripanden. EU:s konkurrensbeslut 2011, som krävde att kommunala bostadsbolag skulle drivas på affärsmässiga villkor, gör det svårt att återinföra subventioner eller särlösningar i hyressättningen utan att hamna i konflikt med EU:s statsstödsregler. Wien har dock lyckats undvika en konflikt med EU kring konkurrenskraft genom att delvis begränsa åtkomsten till stadens subventionerade hyresrätter: de 20 procent av befolkningen som har inkomst över inkomsttakten kan inte söka subventionerade hyresrätter. På detta vis kan Wien garantera att den breda majoriteten av dess invånare (80 procent) har tillgång till allmännyttan, medan den tekniskt sett är avgränsad vilket hindrar EU:s involvering. Därför kan Wiens allmännytta, som är till för en bred men avgränsad målgrupp, inspirera Sverige. Dessutom innebär den svenska nationella styrmodellen att kommunerna har begränsad makt över finanspolitiska och bostadspolitiska verktyg, medan Wien gynnas av sin dubbelroll som stad och delstat (Bundesland) med långtgående konstitutionella befogenheter.

Även kulturella och politiska faktorer skiljer sig åt mellan Wien och Sverige. Wiens tradition av socialt bostadsbyggande har burits av en relativt stabil partipolitisk samsyn i över ett sekel, medan den svenska debatten är politiskt splittrad mellan marknadsliberaler och välfärdsorienterade aktörer. Den ideologiska enighet som en gång bar folkhemmets universella bostadspolitik har eroderat, vilket försvårar långsiktiga och samordnade strategier. Slutligen gynnar det svenska finansiella systemet bostadsägande kraftigt genom skatteincitament, vilket skapar en strukturell snedvridning där byggande på hyresmarknaden nedprioriteras. Utan en ombalansering av dessa incitament riskerar även väl utformade offentliga bostadsprogram att få begränsad effekt.

Konkreta lärdomar för stat och kommuner

Den jämförande analysen pekar på flera handlingsinriktade slutsatser för svenska beslutsfattare på både nationell och kommunal nivå. Dessa lärdomar är inte färdiga ritningar, utan vägledande principer för att återställa balans och rättvisa på bostadsmarknaden.

Återupprätta bostaden som social infrastruktur

Sverige behöver omformulera idén om bostaden från att den ses som en marknadsvara till att den ses som central social infrastruktur som är avgörande för välfärd, inkludering och generationsmässig jämlikhet. Detta kräver en återupprättad politisk samsyn om bostadens sociala syfte, i linje med Wiens långvariga civila etos. Utan en sådan ideologisk grund riskerar tekniska reformer att bli ytliga.

Återinför kostnadshyresprinciper och en icke-vinstdriven sektor

En kärna i Wiens system är kostnadshyresprincipen, där hyror kopplas till faktiska bygg- och förvaltningskostnader snarare än spekulativa värden. Sverige skulle kunna införa detta i nyproduktion genom samarbeten mellan kommuner, kooperativ och icke-vinstdrivande organisationer. En tydligt definierad och icke-vinstdrivande sektor med tak för avkastning och krav på återinvestering kan skapa ett stabilt mellanskikt mellan offentligt och kommersiellt boende.

Återställ statligt stöd till prisvärd nyproduktion

Långsiktig överkomlighet kräver förutsägbara offentliga investeringar. Sverige bör överväga att återinföra statliga byggsubventioner kopplade till krav på prisvärdhet och hållbarhet. Dessa kan kompletteras med lågräntelån för kommuner och kooperativ, så att nyproduktion når låg- och medelinkomsttagare och inte enbart höginkomstgrupper.

Stärk kommunal markpolitik och autonomi

Wiens markpolitik är ett av dess starkaste verktyg för att säkra överkomlighet. Genom offentligt markägande och socialt villkorad markleasing kan staden styra

utvecklingen långsiktigt. Svenska kommuner kan inspireras av detta genom att bygga upp markreserver, använda långsiktiga upplåtelser i stället för försäljningar och koppla prisvärdhetskrav till planprocesser. För detta krävs större kommunal finanspolitisk autonomi och juridisk kapacitet att prioritera sociala mål.

Utveckla riktade vägar in i bostadssystemet för unga

Unga vuxna är särskilt missgynnade på den svenska bostadsmarknaden. Med inspiration från Wiens Jungwiener*innen och Sonderaktion für Studierende kan svenska kommuner utveckla särskilda ungdomsinriktade bostadsprogram. Dessa bör kombinera kortare köer, rimliga hyror och bostadsrådgivning som stödjer steget till självständigt boende.

Reformera hyresrätten för att stödja kollektiva boendeformer

Både Sverige och Wien gynnar fortsatt traditionella familjebaserade upplåtelseformer, vilket utestänger alternativa samboenden. Sverige bör revidera hyreslagstiftningen för att underlätta gemensamma kontrakt mellan vänner, kooperativa boendeformer och andra kollektiva upplägg utan att urholka besittningsskyddet. Det skulle bättre spegla ungas sociala och ekonomiska verklighet.

Skapa en nationell investerings- och samordningsram

För långsiktig stabilitet kan Sverige etablera ett nationellt samordningsverktyg liknande Wiens Wohnbauförderungssystem. En nationell bostadsinvesteringsfond samfinansierad av stat och kommuner kan stödja idéburet och prisvärt byggande, följa hyresutvecklingen och säkerställa transparens i fördelningen.

Motverka den strukturella snedvridningen till förmån för ägande

Det svenska skattesystemet gynnar fortsatt bostadsägande genom ränteavdrag, samtidigt som boende i hyresrätt missgynnas. En ombalansering – med minskade skattefördelar för ägande och stärkta incitament för prisvärd hyresproduktion – skulle återställa rättvisa och styra investeringar mot en mer inkluderande bostadsförsörjning.

Integrera bostadspolitik med ungdoms-, arbetsmarknads- och stadsutvecklingspolitik

Slutligen bör bostadspolitiken inte drivas isolerat. Unga människors möjligheter att få bostad påverkar utbildning, rörlighet på arbetsmarknaden och familjebildning. Att integrera bostadsmål i ungdoms- och arbetsmarknadspolitiken stärker samordning och effektivitet på alla styrningsnivåer.

Avslutande reflektioner

Den jämförande analysen av Wiens och Sveriges bostadssystem visar på olika logiker för styrning av och socialt ansvar för bostadsmarknaden. Båda platserna har en lång tradition av att betrakta bostaden som en hörnsten i välfärden och den urbana utvecklingen, men deras utvecklingsbanor har glidit isär kraftigt. Sverige, som en gång var en global förebild för universell bostadspolitik, har rört sig mot ett liberaliserat och marknadsdrivet ramverk där lönsamhet, konkurrens och individuellt ansvar prioriteras. Wien har däremot bibehållit en socialt orienterad modell som bygger på offentliga investeringar, kommunal kontroll och den rättsliga principen att bostaden utgör en samhällelig nytta.

För unga leder dessa skillnader till tydligt olika utfall. I Sverige har bostadsmarknadens dominerande kännetecken såsom långa väntetider, höga etableringskostnader och ett beroende av informella andrahandskontrakt skapat en generation av "outsiders". Tillgången till stabila och prisvärda bostäder skjuts upp, och unga vuxna pressas in i osäkra boendelösningar. De marknadsmekanismer som infördes under 1990-talet, i kombination med ett skattesystem som gynnar ägande framför hyresboende, har urholkat den inkluderande grund som allmännyttan en gång vilade på. Det som tidigare var ett universellt system med jämlik tillgång har blivit en konkurrensutsatt och exkluderande struktur som reproducerar socioekonomiska klyftor och fördjupar otryggheten relaterad till bostad.

Wien visar en annan bild. Stadens integrerade bostadssystem, förankrat i kommunala bostäder (Gemeindebau) och icke vinstdrivande bostadsföreningar, skapar långsiktig överkomlighet, stabilitet och skydd mot spekulation. Omkring 45 procent av bostäderna i Wien är offentliga eller kooperativa, vilket ger kommunen ett betydande inflytande över hyresnivåer och boendestandard. Denna strukturella styrka gör det möjligt för Wien att upprätthålla en social sammanhållning och prisnivåer som är ovanliga i europeiska huvudstäder. Unga invånare gynnas av förutsägbara kostnader, transparent fördelning och starkt besittningsskydd.

Samtidigt rymmer Wienmodellen motsägelser. Behörighetskriterierna för kommunala och subventionerade bostäder, särskilt kraven på bosättningsstid, skapar barriärer för nyinflyttade och studenter. Unga som nyligen flyttat till Wien utestängs ofta från Wohn-Ticket-systemet och tvingas inledningsvis förlita sig på den privata marknaden, där hyrorna kan vara upp till tre gånger högre. Dessutom speglar utformningen av det offentliga beståndet fortsatt traditionella kärnfamiljsnormer, vilket ger begränsad flexibilitet för kollektiva eller icke-traditionella boendeformer.

I Sverige har avreglering lett till att korttidskontrakt och delade boendeformer vuxit fram. Men dessa är ofta dyra och ger svagt juridiskt skydd. Den privata

hyressektorns dominans, tillsammans med svag kontroll av andrahandsmarknaden, gör många unga hyresgäster sårbara för exploatering.

Ur ett juridiskt och institutionellt perspektiv bottnar skillnaderna också i strukturer kring styrning och bestämmanderätt. Wiens dubbelroll som stad och delstat ger det konstitutionell autonomi att utforma bostadspolitik, reglera hyror och kontrollera markfördelning. Sveriges kommuner verkar i stället inom en nationellt standardiserad ram som begränsar politisk innovation och utrymme för icke marknadsbaserade interventioner. EU-beslutet 2011, som tvingade kommunala bostadsbolag att drivas affärsmässigt, har ytterligare försvagat den lokala möjligheten att prioritera sociala mål.

Jämförelsen mellan Wien och Sverige visar att framgångsrik bostadspolitik inte bygger på ett enskilt verktyg, utan på ett sammanhängande och värderingsstyrt system. Wien illustrerar hur stark offentlig styrning, stabila juridiska ramar och långsiktiga investeringar kan skapa både överkomlighet och social sammanhållning. Sverige visar i stället riskerna med en överdriven tilltro till marknadsmekanismer och en gradvis försvagning av bostaden som offentlig nytta.

Wienmodellen kan dock inte överföras 1:1 till Sverige, men den erbjuder en stark ram för att tänka om bostaden som social infrastruktur och rättighet snarare än marknadsvara. För Sverige ligger den centrala lärdomen i samspelet mellan institutionsdesign och politisk vilja: att prioritera social stabilitet, jämlikhet och rätten till ett hem framför kortsiktig lönsamhet. I den meningen är Wienmodellen inte bara en ritning, utan en påminnelse om att bostadspolitik i grunden är en demokratifråga.

Källor

- Analysis and Research Team (2025). One roof, many realities: Europe's complex housing crisis. [online] Council of the European Union. Tillgänglig på: https://www.consilium.europa.eu/media/00ybxicj/2025_2082_art_housing_web.pdf
- Angel, S. & Mundt, A. (2024). Who lives there now? Residualisation of social housing in Austria. *Journal of Housing and the Built Environment*, 39. doi:<https://doi.org/10.1007/s10901-024-10110-z>.
- Arbeiterkammer Wien. (2025). *Genossenschaftswohnungen*. [online] Arbeiterkammer Wien. Tillgänglig på: <https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/jungeswohnen/Genossenschaftswohnungen.html> [Hämtad 29 nov. 2025].
- Bengtsson, R., Iverman, E. & Hinnerich, B.T. (2012). Gender and ethnic discrimination in the rental housing market. *Applied Economics Letters*, 19(1), s. 1–5. doi:<https://doi.org/10.1080/13504851.2011.564125>.
- BMASGK (2019). *Eingliederungsindikatoren 2018. Kennzahlen für soziale Inklusion in Österreich*. https://www.sozialministerium.at/dam/jcr:1f4e3ef3-2ab5-493f-92f0-cf323f258c40/Eingliederungsindikatoren_2018.pdf
- Boverket. (2025). *Behov av bostadsbyggande 2024–2033, Regionalt och nationellt. Rapport 2025:10*. <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2025/behov-av-bostadsbyggande-2024-2033.pdf>
- Boverket. (2025). *Läget på bostadsmarknaden i riket*. [online] Boverket.se. Tillgänglig på: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/riket/> [Hämtad 16 feb. 2026].
- Christophers, B. (2013). A Monstrous Hybrid: The Political Economy of Housing in Early Twenty-first Century Sweden. *New Political Economy*, 18(6), s. 885–911. doi:<https://doi.org/10.1080/13563467.2012.753521>.
- Eurostat (2025). When do young people in the EU leave home? Eurostat news, 23 september. <https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/products-eurostat-news/w/ddn-20250923-1>
- Eurostat (2026). Average rent per month in cities by type of dwelling (prc_colc_rents) [online] Tillgänglig på: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_colc_rents__custom_19848366/default/table [Hämtad 16 feb. 2026].
- ISRP – OECD (2026). 2025 Market Rents Collected From Estate Agencies. [broschyr] Eurostat. Tillgänglig på: https://ec.europa.eu/eurostat/documents/6939681/0/Booklet_2026_rents_2025_e_Final.pdf/d2cd0065-f017-16a7-dfa2-7dad9d6fa-84b?t=1766065004758
- Eurostat (2022). Income and living conditions (t_iloc). [online] Tillgänglig på: <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/explore/all/popul?lang=en&subtheme=livcon.iloc&display=list&sort=category&extractio-nId=TGS00103>
- Franz, Y. & Gruber, E. (2018). Wohnen "für alle" in Zeiten der Wohnungsmarktkrise? *Standort*, 42(2), s. 98–104. doi:<https://doi.org/10.1007/s00548-018-0533-1>.
- Global Policy Leadership Academy. (2024). *Vienna Social Housing Field study*. https://gpla.co/wp-content/uploads/2024/04/2024-Briefing-Book2.pdf?utm_source=chatgpt.com
- Goebel, T. (2020). Verbotene Ablösen bei *Genossenschaftswohnungen*: "Es war wie bei einer Auktion!" [online] Moment.at. Tillgänglig på: <https://www.moment.at/story/verbotene-abloesen-bei-genossenschaftswohnungen-es-war-wie-bei-einer-auktion/> [Hämtad 18 jan. 2026].
- Grander, M. (2017). New public housing: a selective model disguised as universal? Implications of the market adaptation of Swedish public housing. *International Journal of Housing Policy*, 17(3), s. 335–352. doi:<https://doi.org/10.1080/19491247.2016.1265266>.

- Mercer (2024). Quality of Living City Ranking 2024. [online] Mercer.com. Tillgänglig på: <https://www.mercer.com/insights/total-rewards/talent-mobility-insights/quality-of-living-city-ranking/#city-ranking-item-373064c0c8>
- Mietvereinigung Wien (2025). Betriebskostenspiegel 2025 der Mietvereinigung Wien. [online] Mietvereinigung.at. Tillgänglig på: <https://mietvereinigung.at/News/841/60334/Betriebskostenspiegel-2025-der-Mietvereinigung-Wien>.
- Neunerhaus Wohnungslosenhilfe (2024). Jung und wohnungslos? Der Druck auf junge Menschen am Wohnungsmarkt steigt - neunerhaus. [online] neunerhaus. Tillgänglig på: <https://www.neunerhaus.at/allgemein/jung-und-wohnungslos/> [Hämtad 18 jan. 2026].
- Numbeo (2026). Quality of Life Index by City 2026. [online] Numbeo.com. Tillgänglig på: <https://www.numbeo.com/quality-of-life/rankings.jsp> [Hämtad 16 feb. 2026].
- Pelling, L. (2019). Wienmodellen: Inspiration till en ny social bostadspolitik. [online] Arena Idé. Tillgänglig på: <https://arenaide.se/wp-content/uploads/sites/2/2019/02/wienmodellen-av-lisa-pelling.pdf>.
- Peter, T. (2023). Does social housing actually work? Setting the record straight on the Vienna Model. [online] American Enterprise Institute. doi:<https://doi.org/10.2307/resrep53047>.
- Polèse, M. (2024). Does Vienna have the answer to Canada's housing crisis? [online] Policy Options. Tillgänglig på: <https://policyoptions.irpp.org/2024/03/vienna-housing-lessons/>.
- Metadata Eurostat (2026). Reference metadata – Average rent per month in cities by type of dwelling (prc_colc_rents). [online] Tillgänglig på: https://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/en/prc_colc_rents_esms.htm# [Hämtad 16 feb. 2026].
- Revington, N. (2018). Pathways and Processes: Reviewing the Role of Young Adults in Urban Structure. *The Professional Geographer*, 70(1), s. 1–10. doi:<https://doi.org/10.1080/00330124.2017.1288574>.
- Reininger, Jana, & Christoph Reinprecht. "Wohnen als Verortung in der Welt: Zu den prekären Wohnerfahrungen jugendlicher Geflüchteter in Wien." *SWS-Rundschau* 62.3 (2022).
https://openurl.ebsco.com/EPDB%3Agcd%3A6%3A10326678/detailv2?sid=ebsco%3Aplink%3Ascholar&id=ebsco%3Agcd%3A159851512&crl=c&link_origin=scholar.google.com
- Revington, N. 2018. Pathways and processes. *The Professional Geographer*, 70(1). <https://doi.org/10.1080/00330124.2017.1288574>
- Rogojanu, A. (2024). Persistent structures of public housing in the face of changing dwelling practices. A case study of Vienna's municipal housing stock. *Estudo prévio*, 24. doi:<https://doi.org/10.26619/2182-4339/24.4>.
- Stadt Wien (2023a). Integrationsmonitor 2023. [online] Wien.gv.at. Tillgänglig på: https://www.wien.gv.at/spezial/integrationsmonitor/wohnen/verteilung-der-bevolkerung-in-den-segmenten-des-wohnungsmarktes/#chart_id.
- Stadt Wien (2023b). Wiener Demokratie-Strategie. [online] Wien.gv.at. Tillgänglig på: <https://www.wien.gv.at/spezial/demokratie-strategie/die-sieben-handlungsfelder/zielgruppen-aktivieren/>.
- Stadt Wien (2025). Wohnungsvergabe NEU bringt neue Ära des sozialen Wohnbaus. [online] Deutsch. Tillgänglig på: <https://www.wien.gv.at/kontakt/wohnungsvergabe-neu> [Hämtad 13 dec. 2025].
- Statistik Austria (2023). Tabellenband EU-SILC 2022 und Bundesländertabellen mit Dreijahresdurchschnitt EU-SILC 2020 bis 2022. Einkommen, Armut und Lebensbedingungen. [online] Tillgänglig på: https://www.statistik.at/fileadmin/pages/338/Tabellenband_EUSILC_2022.pdf.
- Statistik Austria. (2025). Wohnen 2024: Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. [online] Statistik.at. Tillgänglig på: https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen_2024_Web-barrierefrei.pdf.

- Statistiska centralbyrån. (2025). Hyra i hyreslägenheter efter antal rum för större kommuner samt stadsområden i Stockholm. År 2016 - 2025. [online] Tillgänglig på: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__B00406__B00406E/B00406Tab03/table/tableViewLayout1/
- Stockholms stad. (2024). Statistik om Stockholm: Hyror Årsrapport 2024. [online] Tillgänglig på: https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/bostader/hyor/hyor_2024.pdf.
- Tempfer, P. (2023). Mehr Töchter länger zuhause. [online] Wienerzeitung.at. Tillgänglig på: <https://www.wienerzeitung.at/a/mehr-toechter-laenger-zuhause>.
- The Economist (2026). Our latest index of Europe's priciest cities for renters. 26 januari. <https://www.economist.com/graphic-detail/2026/01/26/our-latest-index-of-europes-priciest-cities-for-renters>
- Therborn, G. (2017). The "People's home" is falling down, time to update your view of Sweden. Sociologisk Forskning, 54(4), s. 275–278. doi:<https://doi.org/10.37062/sf.54.18220>.
- Tyrcha, A. (2019). Why Does the Queue Keep Growing? The Relationship between Migration and Rental Housing Queues in Sweden. Economics Bulletin, 39(2), s. 1251–1258.
- Verband Wienerwohnungslosenhilfe. (2023). Ein Teil der Stadt? Jung und wohnungslos in Wien - Situationsbericht 2023. [online] Tillgänglig på: https://www.elisabethstiftung.at/_default_upload_bucket/Situationsbericht%20VWWH%202023.pdf [Hämtad 18 jan. 2026].
- Vienna Online. (2017). In diesen Wiener Bezirken sind die Mietpreise für WG-taugliche Wohnungen am günstigsten. [online] vienna.at. Tillgänglig på: <https://www.vienna.at/in-diesen-wiener-bezirken-sind-die-mietpreise-fuer-wg-taugliche-wohnungen-am-guenstigsten/5486393>.
- Vienna Online (2025). AK fordert: Keine befristeten Mietverträge mehr bei Immo-Gesellschaften. [online] vienna.at. Tillgänglig på: <https://www.vienna.at/ak-fordert-keine-befristeten-mietvertraege-mehr-bei-immo-gesellschaften/9563951> [Hämtad 13 Dec. 2025].
- Warsame, A., Wilhelmsson, M. & Borg, L. (2010). The effect of subsidy on housing construction in various regions of Sweden. Journal of European Real Estate Research, 3(3), s. 228–244. doi:<https://doi.org/10.1108/17539261011094731>.
- Wimark, T., Andersson, E.K. & Malmberg, B. (2019). Tenure type landscapes and housing market change: a geographical perspective on neo-liberalization in Sweden. Housing Studies, 35(2), s. 1–24. doi:<https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1595535>.
- Wohnberatung Wien (2024). Wohnbau-Offensive 2024+ schafft leistbaren Wohnraum. [online] Wohnberatung-wien.at. Tillgänglig på: <https://wohnberatung-wien.at/news/detail/wohnbau-offensive-2024-schafft-mehr-leistbaren-wohnraum-mit-sozialer-nachhaltigkeit>.
- Wohnberatung Wien (2025a). Allgemeines. [online] Wohnberatung-wien.at. Tillgänglig på: <https://wohnberatung-wien.at/wohn-ticket/allgemeines>.
- Wohnberatung Wien (2025b). Einkommenshöchstgrenzen. [online] Wohnberatung-wien.at. Tillgänglig på: <https://wohnberatung-wien.at/glossar/109?cHash=37fb8153612fed2a-3f1a1859e9b93e47>
- Wohnberatung Wien (2025c). SMART - Wohnungen. [online] Wohnberatung-wien.at. Tillgänglig på: <https://wohnberatung-wien.at/wohnbau/smart-wohnungen> [Hämtad 14 Dec. 2025].
- wohnfonds_wien (2025). Das Instrument Grundstücksbeirat. [online] Tillgänglig på: https://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Publikationen/Neubau/2025_gsb_folder_web.pdf.
- WohnNet (2025). Mit dem Wohn-Ticket zur geförderten Wohnung in Wien. [online] Wohnnet.at. Tillgänglig på: <https://www.wohnnet.at/finanzieren/foerderungen/wohnticket-wien-3489846>.

Wohnservice Wien (2025). FAQs. [online]
Wohnservice-wien.at. Tillgänglig på:
<https://wohnservice-wien.at/service/faqs>.

Wolfgring, C. & Peverini, M. (2024). Housing
the poor? Accessibility and exclusion
in the local housing systems of Vienna
and Milan. *Journal of Housing and the
Built Environment*, 39. doi:[https://doi.
org/10.1007/s10901-024-10142-5](https://doi.org/10.1007/s10901-024-10142-5).



jagvillhabostad.nu

Jagvillhabostad.nu är Sveriges enda bostadspolitiska förbund för unga. Vi är partipolitiskt obundna och kämpar för en mer rättvis och jämlik bostadsmarknad där alla unga kan bo tryggt.

bostad2030

Bostad2030 är en fristående bostadspolitisk tankesmedja bildad av Arenagruppen. Tankesmedjan drivs med stöd från bland annat Hyresgästföreningen. Uppdraget är att bidra till en mer fakta- och kunskapsdriven bostadspolitisk diskussion. Syftet är att bidra till att Sverige ska kunna uppfylla det globala Agenda 2030 målet om att det senast 2030 ska säkerställas tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder.

arena idé

Arena Idé är en progressiv och partipolitiskt obunden tankesmedja med medborgar- och löntagarperspektiv. Vi finansieras av fackföreningsrörelsen och är en del av den ideella föreningen Arenagruppen. Arena Idé fokuserar på frågor som rör arbetsmarknaden, ekonomisk politik, välfärd och demokrati.

