

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 68 (1993)

**Heft:** 1

**Artikel:** Die Schweiz und das Europa des Marktes

**Autor:** Nigg, Fritz

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105969>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 22.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Die Schweiz und das Europa des Marktes

Erst im Jahre 1989 begannen die für den Wohnungsbau zuständigen Minister der EG, sich gemeinschaftlich mit dem Thema Wohnungswesen zu befassen. Dabei stellten sie vorab fest, dass unter «sozialem Wohnungsbau» je nach Land etwas anderes verstanden wird. In einigen Ländern ist damit der gesamte Wohnungsbestand gemeint, der zu einem tieferen als zum Marktpreis an Familien mit niederen Einkommen vermietet wird. Oder es sind jene Wohnungen, die zu Kostennielen Haushaltungen mit einer weiten Spannbreite von Einkommen zur Verfü-

## Es gibt keine EG-Wohnungspolitik.

gung stehen. In diesen Fällen erhalten dann Mieter mit tiefen Einkommen Mietzinszuschüsse. In anderen Ländern wiederum bedeutet «sozialer Wohnungsbau» Wohnungen und Häuser, die mit öffentlicher Hilfe gebaut oder gekauft worden sind und von den Eigentümern selbst bewohnt werden, wobei die Preise häufig von den Behörden überwacht werden. Nicht nur Definitionen und Statistiken sind innerhalb der EG sehr unterschiedlich, sondern in erster Linie die Wohnprobleme selbst. Die Wohnbauminister einigten sich deshalb auf Prioritäten.

Am meisten besorgt sind die Minister um die grossen Neubauquartiere aus den 60er und 70er Jahren. Dort bestünden oft armselige Lebensbedingungen, verbunden mit tiefen Einkommen und Arbeitslosigkeit, aber auch Verbrechen, Vandalismus und sozialen Unruhen. Die Minister entwickelten dann einerseits Strategien zur baulichen, energetischen und sozialen Nachbesserung der Problemsiedlungen, sowie zu einer mieternäheren Verwaltung. Zum anderen wurden Lehren gezogen für die öffentlich geförderte Neubautätigkeit: kleinere Vorhaben, Mischung von gefördertem und nicht gefördertem Wohnungsbau mit anderen Nutzungen, ausreichende Infrastruktur wie Schulen, Gesundheitsdienst etc.

Woran es in der EG nach wie vor besonders mangelt, das ist der Fluss von Informationen über den Wohnungsbau und die Wohnbaupolitik der einzelnen Länder. Diese sollen zwar nach wie vor für diese Bereiche allein zuständig bleiben: es gibt keine EG-Wohnungspolitik. Aber man soll doch voneinander wissen und die Leistungen vergleichen. Deshalb müssen die Statistiken und Untersuchun-

gen über das Wohnungswesen verbessert, vereinheitlicht und auch auf die EFTA-Länder ausgeweitet werden. Ein «Europäisches Observatorium für das Wohnungswesen» bildet daher ein weiteres Ziel der Wohnbauminister. Ferner befassen sie sich eingehend mit technischer Hilfe für die Wohnbaubehörden in den Ländern der ehemaligen UdSSR und ihren westlichen Nachbarn. Schliesslich wird eine verstärkte Zusammenarbeit mit UN Habitat angestrebt, der für Wohnungsfragen zuständigen Organisation der Vereinigten Nationen.

Schon vor den Wohnbauministern der EG, nämlich im Jahre 1988, haben sich die Verbände der gemeinnützigen Wohnbauträger zusammengefunden. Sie gründeten den CECODHAS (franz. Abkürzung für «Verbindungsausschuss zur Koordinierung der sozialen Wohnungswirtschaft»). Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen war erst als Gast dabei und wurde dann assoziiertes Mitglied. Der CECODHAS ist bei der Kommission der EG und beim Europarat akkreditiert. Er unterhält ein Sekretariat in Brüssel. Die eigentliche Verbandsarbeit wird aber jeweils bei jener Landesorganisation geleistet, die den Präsidenten des CECODHAS stellt. Dies hat den Vorteil, dass kein administrativer Wasserkopf entsteht. Der Nachteil besteht darin, dass nur grosse Organisationen wie der deutsche Gesamtverband oder die französische UNFOHLM ein Präsidium mit der nötigen Infrastruktur stellen

## Bei aller Verschiedenheit geht doch ein roter Faden durch das Wohnungswesen in den europäischen Ländern.

können. Die Schaffung eines eigentlichen CECODHAS-Sekretariates ist denn auch ein ständig wiederkehrendes Thema. Bezahlt werden müsste das neue Sekretariat allerdings hauptsächlich von jenen Verbänden, die momentan im Vierortssystem ihre eigenen Sekretariate zur Verfügung stellen und sich damit die Präsidentschaft einhandeln.

Die Erfahrungen mit CECODHAS geben uns vom SVW einen Einblick in die real existierende EG. Dabei werden Mängel und Probleme der EG und ihrer Institutionen sichtbar, von denen die Öffentlichkeit wenig weiß. Man lernt aber auch, damit zurechtzukommen. Namentlich konnte ich erkennen, welche Chan-

cen gerade die Schweiz im Rahmen einer europaweiten Organisation hat. Mehrsprachigkeit, persönliche Kontakte nach allen Seiten, Fachwissen über die Landesgrenze hinaus, das sind alles Trümpfe, die im europäischen Spiel stehen.

Beim Mitmachen im CECODHAS erfährt man, was in der EG hinter den Kulissen passiert, welche Ereignisse, die möglicherweise auch für uns wichtig sind, vorbereitet werden. Derzeit geht es um die Garantieverpflichtungen im Bauwesen. Die Konsumentenorganisationen möch-

**Je mehr Markt, desto mehr braucht es eine Wohnungspolitik, die die Mängel des Marktes ausgleicht und eine kontinuierliche Neubautätigkeit sicherstellt.**

ten sie derart ausweiten, dass die Bauleistungen erheblich verteuert würden, was wiederum dem Interesse der Bauträger und ihrer Mieterschaft widerspricht. Auf gutem Wege ist dagegen eine teilweise Befreiung von Produkten und Bauleistungen für den sozialen Wohnungsbau von der Mehrwertsteuer.

Bei aller Verschiedenheit geht doch ein roter Faden durch das Wohnungswesen in den europäischen Ländern. Überall ist das Ziel ein «Europe du Marché». Der Markt aber ist sozial blind. Er allein vermag nicht zu gewährleisten, dass auch die Benachteiligten zu ihrem Ondach kommen. Je mehr Markt, desto mehr braucht es eine Wohnungspolitik, die die unvermeidlichen Mängel des Marktes ausgleicht und eine kontinuierliche Neubautätigkeit sicherstellt. Diese Erkenntnis ist europaweit zum Gemeingut geworden. Wie Bundesbauministerin Irmgard Schwaetzer kürzlich in Erfurt ausführte, können zum Beispiel in Deutschland Neubauten nur zu 70% mit marktüblichen Hypotheken finanziert werden. Für den Rest braucht es eine nahezu zinslose Finanzierung, die in der Regel der Staat zur Verfügung stellen muss. Das Europa des Marktes ist notgedrungen auch ein Europa der Wohnbau- und Eigentumsförderung. Obgleich die Schweiz vorläufig ausserhalb von EWR und EG bleibt, kann sie sich diesem Europa nicht entziehen. Bei aller Verschiedenheit geht doch ein roter Faden durch das Wohnungswesen in den europäischen Ländern – jedoch gibt es keine EG-Wohnungspolitik.