

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 33 (1958)  
**Heft:** 8

**Artikel:** Die Wohngenossenschaft in der Tschechoslowakei  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-103027>

### **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:** 03.04.2026

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

# Die Wohngenossenschaften in der Tschechoslowakei

(Bericht des Zentralrates der Genossenschaften in Prag)

## Historisches

Wie in anderen europäischen Ländern breitete sich in der österreichisch-ungarischen Monarchie, zu der auch das Gebiet der heutigen Tschechoslowakischen Republik gehörte, um die Mitte des letzten Jahrhunderts die Industrie stark aus, was ein rasches Anwachsen der Arbeiterschaft zur Folge hatte. Dadurch entstand ein bedeutender Mangel an Wohnraum, unter dem besonders die ärmeren Bevölkerungsschichten litten. Schon nach 1860 entstanden Wohnbaugenossenschaften. Ihre Tätigkeit war aber zunächst sehr unbedeutend. Erst nach 1892, als sie eine direkte staatliche Hilfe erhielten, und noch mehr nach 1908, als sie vom Staate aktiv unterstützt wurden, waren die Entwicklungsbedingungen für sie günstiger. Als im Jahre 1918 die Tschechoslowakische Republik entstand, gab es auf ihrem Gebiet bereits 163 Wohnbaugenossenschaften von verschiedener Größe. Speziell in den tschechischen Gebieten nahmen jetzt die Genossenschaften eine starke Bautätigkeit auf. In der Slowakei entstanden erst jetzt die ersten Baugenossenschaften. Besonders lebhaft war die Bautätigkeit in den Jahren 1919 bis 1924, weil der Staat den Genossenschaften finanzielle Mittel zur Verfügung stellte und ihnen Steuer- und Zinsermäßigungen gewährte. Die Wirtschaftskrise brachte dann einen bedeutenden Rückschlag. Immerhin hatten die Wohnbaugenossenschaften zu Ende des Jahres 1938 bereits 50 199 Mitglieder.

Die Naziherrschaft brachte jede Bautätigkeit zum Stillstand. Die Genossenschaften konnten weder bauen noch ihre Liegenschaften unterhalten. Auch der Krieg verursachte bedeutende Schäden. Zahlreiche Genossenschaftsfunktionäre wurden verfolgt und verhaftet. Besonders in den Grenzgebieten wurden viele Genossenschaften liquidiert, und die Nazi bezogen ihre Wohnungen.

Nach der nationalen Befreiung (1945) nahmen die Genossenschaften ihre Tätigkeit mit neuer Begeisterung auf. Die Schäden der Kriegswirtschaft wurden behoben, und durch aktive Selbsthilfe wurden Mehrfamilienhäuser erstellt. 2037 Häuser wurden umgebaut und 12 468 Häuser neu erstellt. Die Zersplitterung und Verarmung der Genossenschaften erschwerte ihre Aufgabe, weshalb sich in den Nachkriegsjahren ein starker Zug zum Zusammenschluß zu größeren Organisationen zeigte. Diese waren eher in der Lage, die nötigen Mittel aus den eigenen Reihen zu beschaffen und ihre Aufgaben zu erfüllen.

Zurzeit gibt es in der Tschechoslowakischen Republik 82 Wohnbaugenossenschaften mit 100 114 Mitgliedern. Ihre 3560 Häuser mit 39 600 Wohnungen und 1542 Werkstätten sind von 123 900 Personen bewohnt.

## Die Organisation

Grundlage der Bewegung sind die Volks-Wohnbaugenossenschaften. Ihre Größe ist sehr unterschiedlich. So besteht eine Genossenschaft mit nur zehn Mitgliedern, während diejenige von Prag rund 35 000 Mitglieder zählt. Struktur und

Arbeitsweise hängen selbstverständlich von der Größe der Genossenschaft ab. Es gibt aber eine Reihe gemeinsamer Züge.

Die Mitgliedschaft ist freiwillig. Das oberste Organ ist die Generalversammlung der Mitglieder oder – bei großen Genossenschaften – der Delegierten. Zwischen den Generalversammlungen finden gewöhnliche Mitgliederversammlungen zur Beratung wichtiger Angelegenheiten statt. Die Generalversammlung wählt den Vorstand und die Rechnungsprüfungskommission. Der Vorstand ist der Mitgliedschaft gegenüber verantwortlich und muß der Generalversammlung einen detaillierten Bericht erstatten. In größeren Genossenschaften mit großem und oft zerstreutem Liegenschaftenbesitz werden dem Vorstand örtliche Verwaltungskommissionen beigegeben, die von den Mitgliedern der Ortschaft bestimmt werden. In der Regel wird auch für jedes Haus ein Hauswart gewählt. Die Volks-Wohnbaugenossenschaften sind freiwillige Mitglieder des Zentralrates der Genossenschaften. Seit dem Kongreß des Jahres 1956 sind sie in dessen Büro durch einen Delegierten vertreten, andere Delegierte sind Mitglieder des Rates.

## Die Mitgliedschaft

Jeder Bürger der Tschechoslowakischen Republik, der über 18 Jahre alt ist, kann Mitglied einer Wohnbaugenossenschaft werden, mit Ausnahme der Personen, die durch das Gesetz oder den Richter der bürgerlichen Ehren und Rechte verlustig erklärt wurden. Auch juristische Personen können die Mitgliedschaft erwerben.

Die Beitrittserklärung muß schriftlich erfolgen. Aufnahme und Ablehnung liegen in der Kompetenz des Vorstandes. Das neue Mitglied muß eine Einschreibgebühr von 20 Kronen entrichten und mindestens einen Genossenschaftsanteil von 100 Kronen übernehmen. Beim Austritt wird der letztere zurückbezahlt.

Außerdem muß das Mitglied eine Baueinlage leisten, die in der Regel von der Größe der Wohnung, die es erhält, abhängig ist und von Genossenschaft zu Genossenschaft verschieden ist. Die Baueinlage ist der Beitrag des Mieters an die Baukosten. Sie wird zurückbezahlt, wenn das Mitglied die Wohnung verläßt.

Jedes Mitglied hat das Recht, an den Verhandlungen der Generalversammlung und der gewöhnlichen Mitgliederversammlungen teilzunehmen und Anträge zu stellen. Bei der Bestellung der Genossenschaftsbehörden hat es das passive und das aktive Wahlrecht. Es kann an der Tätigkeit der Genossenschaft teilnehmen und genießt alle Vorteile, die diese ihren Mitgliedern bieten kann.

Jedes Mitglied hat eine Stimme, ohne Rücksicht auf die Zahl der übernommenen Anteile.

Andererseits muß jedes Mitglied die Statuten und Reglemente der Genossenschaft befolgen und den Beschlüssen der Genossenschaftsbehörden nachkommen. Ferner muß es den Verpflichtungen nachkommen, die sich aus der Benützung einer Wohnung oder einer Werkstatt ergeben. Es muß beim Bau und beim Unterhalt der Liegenschaft mithelfen und im Falle der Liquidation an die Verluste oder Defizite Beiträge bis zum Doppelpelten seiner Anteile leisten.

## Ziele und Aufgaben

Die Wohnbaugenossenschaften vereinigen die Bürger mit dem Ziele, hygienische und billige Wohnungen zu beschaffen, die Wohnverhältnisse zu verbessern und die Wohnkultur zu heben durch Vereinigung der Mittel und gemeinsame Arbeit.

Sie können auch unbewohnbar gewordene Gebäude kaufen und sie für Wohnzwecke umbauen. Sie können Grundstücke kaufen und zusammenlegen, Verträge abschließen und als

Partei vor einem Schiedsgericht oder einem offiziellen Gericht auftreten.

Sie sorgen für einen guten Unterhalt ihrer Liegenschaften, heben den allgemeinen und genossenschaftlichen Standard der Mitglieder durch Bildungstätigkeit, schaffen Spielplätze und kulturelle Einrichtungen und fördern die Familiengärten.

In ihrem eigenen Interesse arbeiten sie mit den Behörden zusammen, insbesondere in der Planung. Die Wohnbaugenossenschaften arbeiten auch mit den Arbeiter-Produktivgenossenschaften zusammen.

#### *Einige Aspekte der genossenschaftlichen Tätigkeit*

Die Wohnbaugenossenschaften, welche ihre Häuser in der Periode zwischen den beiden Weltkriegen erstellten, beschafften sich die Projekte im freien Wettbewerb der Architekten und Ingenieure. Die Bautypen und die Ausstattung waren sehr unterschiedlich, und die Bauten wurden deshalb verhältnismäßig teuer, ebenso die Mietzinse. Nach 1945 machte die Notwendigkeit, rasch zu bauen und mit den Baumaterialien äußerst sparsam umzugehen, einen geplanten und rationalen Wohnungsbau unerlässlich. Die Genossenschaften konzentrierten sich darum auf die Erstellung weniger Typen von Ein- und Mehrfamilienhäusern, welche von den Forschungsinstituten als sparsam und zweckmäßig empfohlen wurden. Seither wurde die systematische Arbeit zur Entwicklung guter Typen intensiv fortgesetzt.

Nach 1945 bezahlte das Mitglied in der Regel 5 Prozent der Baukosten in der Form von Baueinlagen ein. Der Rest der Baukosten wurde durch eine erste Hypothek von 20 Prozent und eine zweite Hypothek von 75 Prozent der Baukosten gedeckt. Die letztere wurde durch den Staat verbürgt. Gegenwärtig besteht die Tendenz, für die neuen Projekte die Baueinlagen der Mitglieder auf 15 bis 20 Prozent zu erhöhen, um vom Hypothekenmarkt unabhängiger zu werden.

In den 2300 Häusern, die in den Jahren 1947 bis 1949 von den Baugenossenschaften erstellt wurden, ist ein großer Prozentsatz von Einfamilienhäusern inbegriffen, die nach einiger Zeit in das Eigentum des Bewohners übergehen.

Die Wohnbaugenossenschaften versuchen ihre Wohnungen soweit wie möglich den Anforderungen an modernes Wohnen anzupassen. In der Nachkriegszeit hatten die Wohnungen eine durchschnittliche Wohnfläche von 60 bis 85 Quadratmeter. Sie enthielten einen Wohnraum, ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer und in einigen Fällen auch einen Arbeitsraum sowie allen Komfort. Sie sind zentral beheizt, und die Küchen und Badezimmer haben einen Warmwasserspeicher. In der Umgebung genossenschaftlicher Häuser sind Kinderspielplätze angelegt, abgedeckt von Erholungs- und Parkanlagen. Die meisten Häuser haben eine gemeinsame Waschküche, die mit modernen Maschinen — nicht nur zum Waschen, sondern auch zum Trocknen und Glätten — eingerichtet sind.

Die durchschnittlichen Mietzinse machen zwischen 7 bis 10 Prozent des mittleren Einkommens der Bürger aus. Die Wohnbaugenossenschaft in Prag besitzt auch sechs Pensionshäuser für 1000 ledige Personen und zwei besondere Heime für Witwen und ledige Frauen. In diesen Etablissements sind die Mieter sehr gut aufgehoben: die Reinigung wird besorgt und ein gutes Essen geliefert. Klubräume, Lesezimmer usw. stehen zur Verfügung.

Alle gewählten Behörden der Baugenossenschaften verrichten ihre Dienste unentgeltlich. Nur größere Genossenschaften haben für die administrativen Arbeiten besoldetes Personal. Insgesamt beschäftigten sie 320 administrative und technische Angestellte, meist jedoch nur für einen Teil des Tages.

Die Zahl der Hauswarte beträgt rund 1200. In der letzten Zeit haben jedoch die Mitglieder vieler Genossenschaften beschlossen, keine Hauswarte mehr anzustellen und die Reinigung der gemeinsam benutzten Hausteile nach einer Kehrordnung selbst zu besorgen. Es ist interessant festzustellen, daß diese Häuser durch besondere Sauberkeit und Ordnung auffallen.

Allgemein nehmen sich die Wohnbaugenossenschaften zum Ziel, den Bau der Häuser zu beschleunigen und zu verbilligen, indem sie ihre Erfahrungen in bezug auf Materialien und Bautechnik ausnützen und die Arbeitsvorgänge mechanisieren.

### **Wohnungsbau in Südostasien**

M. I. Nayar (Malaya) berichtete über die Diskussionen der Wohnungsbaugruppe. Er führte aus, daß die Wohnungsbaugenossenschaften die Lösung eines oder aller der drei folgenden Probleme anstreben: den Erwerb von Baugrundstücken, die Bereitstellung von Geldmitteln für die Mitglieder, die sich ein Haus kaufen wollen, und den Bau von Häusern für ihre Mitglieder. Schwierigkeiten verursachten die hohen Grundstückspreise (in den Städten) und die Vorbereitung der Grundstücke für den Bau. Ferner seien einige soziale Gruppen nicht an regelmäßige Beitragszahlungen gewöhnt, und es fehle ihnen an Verständnis für die Ziele und Satzungen der Wohnungsbaugenossenschaften. Eine andere Schwierigkeit sei die Unerfahrenheit in Verwaltungsdingen. Aus diesem letzten Grunde sei der Malaiische Verband der Wohnungsbaugenossenschaften gegründet worden, und man beabsichtige, den IGB darum zu bitten, einem leitenden Genossenschaftler eine sechsmonatige Ausbildung in Europa zu gewähren. Kapitalmangel und hohe Zinssätze verhinderten die Gründung neuer Genossenschaften. Im Unterschied zu Europa würden die Häuser, die in Asien gebaut werden, verkauft und nicht vermietet. Unterstützung sei am Anfang unerlässlich; Selbsthilfe könnte erst in fortgeschrittenerem Stadium möglich sein. Unterlagen über europäische Bauentwürfe nützten in den tropischen Ländern nichts. Zwischenstaatliche Organisationen, wie zum Beispiel die Wirtschaftskommission der UNO für Asien und den Fernen Osten (ECAFE), sollten mit ihren Untersuchungen in diesem Gebiet fortfahren, und es sollten zusammen mit europäischer Literatur Informationen veröffentlicht werden. Das finanzielle Problem ließe sich ohne Regierungshilfe in Form von Darlehen oder Garantien nicht lösen. Es erforderte aber auch ein gemeinsames Vorgehen aller Genossenschaftsgruppen. Mit der Unterstützung des IGB könnte es möglich sein, 1959 eine regionale Wohnungsbaukonferenz einzuberufen.

Mr. H. Ashworth, der Sachverständige des IGB für Wohnungsbaufragen, dankte der Gruppe für ihre Mitarbeit. In Asien werde wie in Europa der gegenwärtige Stand des Wohnungswesens mit dem Fortschreiten der industriellen Revolution sinken. Die Wohnungsbaugenossenschaften bekämen viel zu tun, aber wenn sie auf festen Grundlagen errichtet würden und nach den richtigen Grundsätzen arbeiteten, könnten sie sich eine gute Entwicklung erhoffen.

„Aus dem Bericht über die Konferenz in Kuala Lumpur in der «Internationalen Genossenschaftlichen Rundschau».