

**Zeitschrift:** ZeitBild  
**Herausgeber:** Schweizerisches Ost-Institut  
**Band:** 26 (1985)  
**Heft:** 3

**Artikel:** Das Wohnrecht in der Sowjetunion  
**Autor:** Revesz, Laszlo  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1094300>

### **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:** 18.04.2026

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

Laszlo Revesz

# Das Wohnrecht in der Sowjetunion

**Die sowjetische Verfassung garantiert das Recht auf Wohnraum. Nur den Wohnraum selbst garantiert sie nicht.**

Im Unterschied zu den westlichen Staaten anerkennt die Sowjetunion für ihre Bürger ein Wohnrecht. Festgehalten wird es in der geltenden Verfassung von 1977 durch den Artikel 44, der folgenden Wortlaut hat (Gliederung von uns):

«Die Bürger der UdSSR haben das Recht auf Wohnraum. Dieses Recht wird garantiert:

- durch die Entwicklung und durch den Schutz des genossenschaftlichen, staatlichen und individuellen Wohnungsfonds;
- durch die Förderung des genossenschaftlichen und individuellen Wohnungsbaus;
- durch die gesellschaftliche Kontrolle über die gerechte Zuteilung der Wohnfläche, die nach Massgabe der Verwirklichung des Programms zum Bau von komfortablen Wohnungen hergestellt wird, und
- durch niedrige Kosten für Wohnung und kommunale Dienstleistungen.

Die Bürger der UdSSR sind verpflichtet, mit der ihnen zur Verfügung gestellten Wohnung sorgsam umzugehen.»

## Wohnungsrecht ohne Wohnung

Bei diesem Text verdient Beachtung, dass er in zweierlei Hinsicht restriktiv ist.

1. Von einem «Recht auf Wohnung», dessen Gewährleistung man der Sowjetunion landläufig unterstellt, ist im betreffenden Artikel nicht die Rede, weder für den individuellen (erwachsenen) Sowjetbürger noch für die Sowjetfamilie. Die Rede ist nur von Wohnraum (seine minimale Grösse ist ausserhalb der Verfassung, aber doch zentral mit 9 m<sup>2</sup> pro Person angegeben). Tatsächlich haben sehr viele Familien keine eigene Wohnung, sondern teilen sich eine Wohnung zusammen mit andern Parteien.

2. Aus dem Verfassungstext ergibt sich, dass das Recht auf Wohnraum keinen absoluten Charakter hat. Seine Gewährleistung wird ausdrücklich abhängig gemacht von der Erfüllung der Wohnbauprogramme, vom Funktionieren der Zuteilungsordnung usw. Die Verwirklichung des Wohnrechts erfolgt ausschliesslich nach Massgabe der Erfüllung solcher Rahmenbedingungen.

Das Recht auf Wohnraum bedeutet also nicht, dass dem Berechtigten der minimale Wohnraum tatsächlich zur Verfügung gestellt wird, sondern bedeutet lediglich, dass sein diesbezüglicher Anspruch grundsätzlich anerkannt wird. Nicht festgelegt ist insbesondere, innerhalb welcher Frist sein Anspruch zu befriedigen wäre. Dem entspricht die Praxis, dass bezugsberechtigte Personen meist etliche Jahre lang auf einer Warteliste eingetragen sind.

Mit andern Worten: Garantiert wird wohl das Recht auf Wohnraum, nicht aber der Wohnraum selbst. Den Unterschied können wir et-



Links: Im alten Teil der usbekischen Stadt Bukhara.

Rechts: Moderner Wohnblock in der Agglomeration Moskau.





Illustration zu einer Erzählung in der satirischen Moskauer Zeitschrift «Krokodil». Wohnverhältnisse für eine Familie aus drei Generationen.

was überspitzt vielleicht mit einer Analogie bewusst machen. Es ist so, als ob wir in unserer Verfassung ein «Recht auf Arbeit» proklamierten, die Gewährleistung dieses Rechts aber an die Bedingung binden würden, dass es genügend Arbeit für jedermann gebe. Eine solche Vollbeschäftigungs«garantie» kann man einschichtigerweise auch ohne ein verfassungsmässig festgelegtes Recht auf Arbeit haben.

**Grundlagengesetz: Floskeln und Inhalt**

Die eigentlichen Garanten für das Verfassungsrecht auf Wohnraum, nämlich Wohnbau, Finanzierung, Verwaltung und Zuteilungsnormen, fallen in der UdSSR in die Kompetenzen der einzelnen Sowjetrepubliken. Indessen hat die Union dafür zentrale Richtlinien erlassen, nämlich die «Grundlagen der Wohnungsgesetzgebung der Sowjetunion und der Unionsrepubliken» von 1981 (veröffentlicht in der «Prawda», Moskau, 26. 6. 1981). Nach dieser faktischen Grundlagengesetzgebung haben die 15 Unionsrepubliken inzwischen ihren jeweiligen «Wohnungskodex» erlassen, der sozusagen die Ausführungsbestimmungen zu den zentralen Richtlinien enthält.

In der Einführung zum gesamtsowjetischen Grundlagengesetz heisst es unter anderem:

«Als Folge des Sieges der Grossen Sozialistischen Oktoberrevolution sind in unserem Lande die notwendigen Voraussetzungen geschaffen worden, um eines der wichtigsten sozialen Probleme zu lösen, nämlich die Befriedigung der Wohnraumbedürfnisse unserer Werktätigen.»

Im Unterschied zur rhetorischen Einkleidung der Stelle ist ihre materielle Aussage von einer bemerkenswerten Bescheidenheit. Postuliert wird tatsächlich lediglich die erfolgte Schaffung von Voraussetzungen zur Lösung eines der wichtigsten Sozialprobleme. Als deklarierte (Spät-)Folge der Grossen Oktoberrevolution, die 1917 stattgefunden hat, ist das nicht eben viel.

Ebenso triumphalistisch in der Form und ebenso bescheiden im Inhalt nimmt sich die Fortsetzung der Präambel aus. Das «hohe Entwicklungstempo» im staatlichen und genossenschaftlichen Wohnbau, die Massnahmen zur Förderung der individuellen Bautätigkeit und so weiter «garantieren die notwendigen Bedingungen für das in der Sowjetverfassung garantierte Recht der Bürger auf Wohnraum». Man ist immer noch bei der Gewährleistung von Voraussetzungen für das (seit 1977) gewährleistete Wohnrecht.

Die einzelnen Bestimmungen geben den Rahmen für die juristischen Formen von Wohnraumbeschaffung und Zuteilung.

Artikel 4 definiert die verschiedenen Sorten von Wohnungsfonds. Der staatliche Wohnungsfonds wird entweder direkt von Ministerien der betreffenden Republik verwaltet oder aber von den lokalen Behörden. Zu ihm gehört der Grossteil der städtischen Liegenschaften. Den gesellschaftlichen Wohnungsfonds bilden die Wohnhäuser von Kolchosen und anderen Genossenschaften. Der individuelle Wohnungsfonds schliesslich umfasst private Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.

Artikel 7 sieht vor: «Die Bürger haben das Recht, in Übereinstimmung mit der Gesetzge-

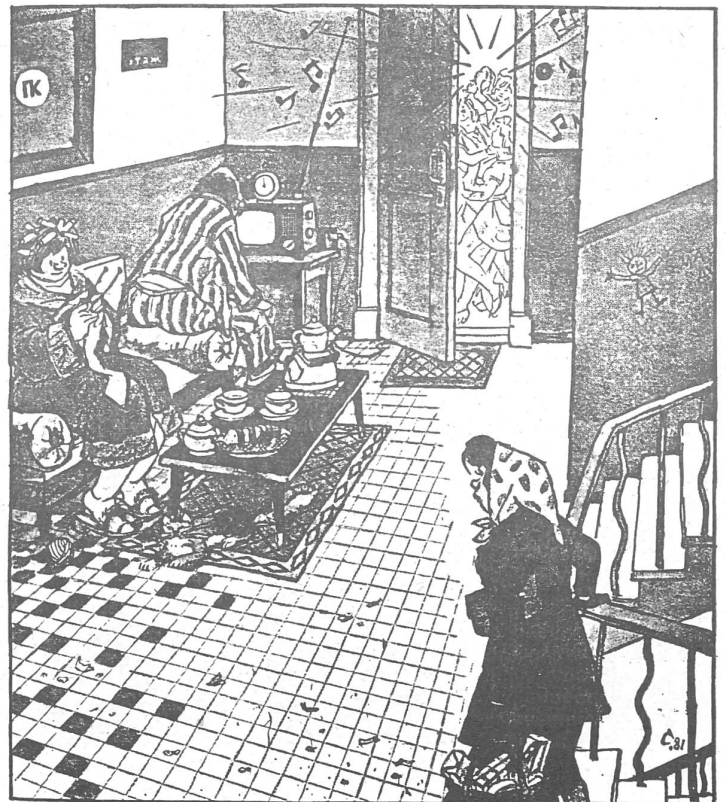
bung ein Wohnhaus ganz oder teilweise in persönlichem Eigentum zu haben.»

**Billigzins und Wartefristen**

Artikel 8 befasst sich mit den «Registrierungsregeln für die Bürger, die eine Verbesserung ihrer Wohnbedingungen nötig haben» (das ist eine Umschreibung für die Institution der Wartelisten), und hält die Festsetzung der Mietzinshöhe als Kompetenz der Union fest.

Für staatliche Wohnungen gilt seit Jahren schon der amtliche Billigzins von 13 Kopeken pro m<sup>2</sup> und Monat. Eine Kopeke ist der hundertste Teil eines Rubels, und der amtliche Durchschnittslohn für Arbeiter und Angestellte beläuft sich auf 180 Rubel im Monat. Ein Wohnraum von 30 m<sup>2</sup> wäre demnach für 4 Rubel im Monat zu haben. (In der Praxis ist er dafür allerdings normalerweise nicht innerhalb der nützlichen Frist erhältlich, so dass die Interessenten je nachdem hohe Schmiergelder zahlen, um auf der Warteliste vorne eingesetzt zu werden. Hier gilt ähnliches wie für die staatlich verbilligten Lebensmittel, an denen Mangel herrscht, wie vor allem an Fleisch: praktisch erhältlich sind sie häufig nur gegen die viel höheren Schwarzhandelspreise.)

Artikel 20 regelt den Vorbezug von Wohnungen ausserhalb der registrierten Reihenfolge für bestimmte Sozialkategorien wie zum Beispiel für Kriegsinvalide oder Helden der sozialistischen Arbeiter. Da aber auch nicht genannte «weitere Personen» zur gleichen Privilegierung von verkürzten Wartezeiten berechtigt sein können, ergibt das einen Ermessensspielraum im Interesse von sonstwie privilegierten Personen mitsamt der (natürlich illegalen) Möglichkeit, sich das Vorliegen besonderer Gründe mit



Im Stiegenhaus: «Was los ist? Unser Sohn hat Besuch.» («Krokodil»)

Der Witz zielt auf die beatversessene Jugend, aber das Ausweichproblem ist doch um so grösser, je kleiner die Wohnung ist.

Hilfe von Bestechungsgeldern bescheinigen zu lassen.

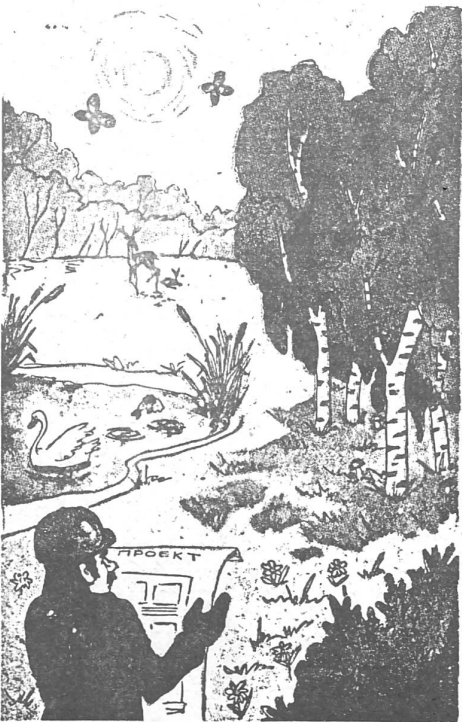
## Die neun Quadratmeter als Anspruch und Ziel

Artikel 22 endlich bestimmt für das ganze Unionsgebiet die minimale Wohnflächennorm. Sie beträgt 9 m<sup>2</sup> pro Person. Den einzelnen Sowjetrepubliken steht es frei, über diesen Minimalansatz hinauszugehen. Das hat vor kurzem etwa die Russische Föderation (RSFSR) getan, die rund die Hälfte der Sowjetbevölkerung umfasst: Sie anerkennt seit einigen Monaten ein Anrecht auf 12 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person. Das spielt insofern praktisch keine so grosse Rolle, als ja, wie gesagt, das blosses Anrecht noch keine Bezugsmöglichkeit bedeutet.

Die gesamtowjetische Mindestnorm von 9 m<sup>2</sup> gilt nicht für alle Sowjetbürger. So wird einzelnen Kategorien von Bürgern eine zusätzliche Wohnfläche zugestanden, sei es in der Form eines Extrazimmers oder in der Form von weiteren 10 m<sup>2</sup>, was ihren Minimalanspruch verdoppelt. Begünstigt werden von dieser Sonderregelung einmal kranke Personen, dann aber auch Funktionäre und Offiziere, also Privilegierte des Regimes.

## Mit zwei oder mehr Familien in einem Zimmer

Wie es um die tatsächlichen Wohnverhältnisse in der Sowjetunion steht, erkennt man noch besser als an den zentralen Richtlinien an der Regelung in den einzelnen Unionsrepubliken. Eine interessante Übersicht darüber enthält ein Beitrag von I. I. Andrianow unter dem Titel



Vorher: «Ein prima Platz für ein Erholungsheim.»

Nachher: «Wenn ich nur ein Plätzchen zur Erholung wüsste.» («Krokodil»)

«Der Wohnungskodex in den Unionsrepubliken» in der juristischen Zeitschrift «Sowjetskoje Gossudarstwo i Prawo», Moskau, Nr. 11/1984.

Die betreffenden Wohnungsreglemente enthalten Prioritätenbestimmungen bei der Zuteilung von Wohnraum an berechnete Personen. Und da spricht zum Beispiel der turkmenische Kodex von Personen, «die in einem Zimmer mit zwei oder mehr Familien zusammenleben». Ein vielsagender Hinweis auf den Ist-Zustand.

In weniger krasser Form beziehen sich alle Reglemente auf Familien, die zusammen mit andern Familien eine Wohnung teilen müssen (auch von «nichtisolierbaren Zimmern» ist unter anderem die Rede), auf Einzelpersonen, die mit anderen, nichtverwandten Mietern zusammen ein Zimmer teilen müssen, auf Personen, die «seit langer Zeit als Untermieter oder als Bewohner eines Gemeinschaftsheimen leben müssen», auf Familien ohne eigenes Zimmer für einen Chronischkranken usw.

## Der Untermieter zahlt unter der Hand

Komplex gestaltet sich bei den herrschenden Wohnverhältnissen, die fast überall einer akuten Wohnungsnot gleichkommen, das Problem von Mitmiete oder Untermiete. Grundsätzlich kann einem Wohnungsinhaber, der (zum Beispiel nach Wegzug von Familienangehörigen) Wohnraum über die Norm hinaus zur Verfügung hat, ein Mitmieter zugewiesen werden. Oder man gestattet ihm die Aufnahme von Untermietern, was in den meisten Sowjetrepubliken vorrangig gefördert wird, weil dadurch am ehesten eine passende Wohngemeinschaft (zum

Beispiel Familien- und Freundeskreis) zustande kommt.

Theoretisch darf die Untermiete nur aus dem entsprechenden Anteil an der Miete bestehen, weil es keine nichterarbeiteten Einkommen geben soll, aber das bleibt Theorie. Wenn freie Zimmer so rar sind wie in der Sowjetunion, dann ist der Interessent auch bereit, unter der Hand das zu zahlen, was es braucht, damit er das Zimmer erhält. Und das ist in der Regel ein Vielfaches vom amtlich vorgesehenen Mietzinsanteil.

## Arbeiterheime: schlimmer als Slums

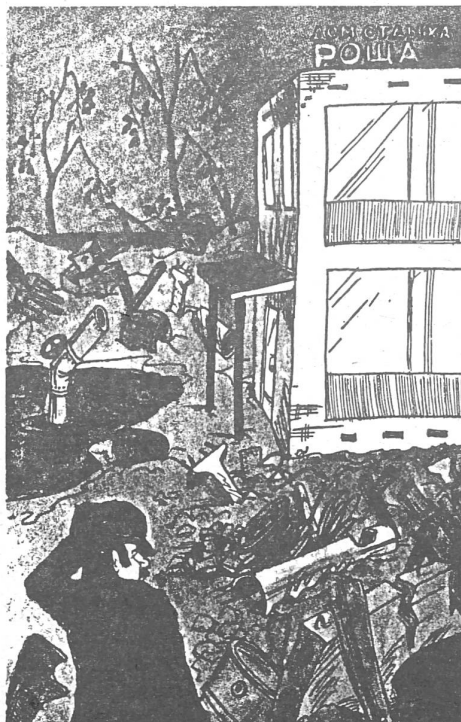
Eine für die Sowjetunion wichtige Wohnform ist die Unterbringung in Gemeinschaftsheimen. Die gesamtowjetischen «Grundlagen der Wohnungsgesetzgebung» sagen in Artikel 127 dazu: «Für Arbeiter, Angestellte, Studenten, Schüler und andere Personen gibt es für die Dauer ihrer Arbeit oder ihres Studiums Gemeinschaftsheimen.»

Nach offiziöser Lesart gelten Gemeinschaftsheimen (Arbeiterheime, Schüler- und Studentenheime) als Übergangslösung insbesondere für ledige Personen. Tatsächlich wohnen dort aber viele Leute zehn Jahre lang oder auch länger und gründen, während sie auf die Zuteilung einer Wohnung warten, eine Familie. Dieser Tatsache trägt man mittlerweile da und dort auch offiziell Rechnung. So ist in der Ukraine ein Versuch angelaufen, bei den neuen Studentenheimen 23 Prozent der Wohnfläche für junge Familien zu reservieren.

Im allgemeinen sind die Heimzustände nach westlichen Begriffen geradezu unvorstellbar schlecht. In der UdSSR gibt es 55 000 Gemeinschaftsheimen, in denen insgesamt mehr als 8 Millionen Personen wohnen. Ihr Durchschnittsalter beträgt 24 Jahre. Dabei ist keine Rede mehr davon, die sonst «geltende» Wohnflächennorm von 9 m<sup>2</sup> pro Kopf auch nur absichtsweise einzuhalten.

Bezeichnend dafür ist die Auskunft, welche die «Prawda» (8. 8. 1983) auf eine Leserschrift aus Jaroslawl gegeben hat. Eine 30jährige Frau schrieb, sie müsse in ihrem Arbeiterheim ein Zimmer von 10 m<sup>2</sup> mit einer 20jährigen Kollegin teilen; ob es nicht möglich wäre, ihr eine Zimmergenossin ihres eigenen Alters zuzuteilen? Die «Prawda» wies in diesem Zusammenhang auf ein Typenprojekt für die Zukunft hin. Demnach sollte es in den Arbeiterheimen für jeweils drei Personen ein Zimmer von mindestens 18 m<sup>2</sup> Fläche geben. Also 6 m<sup>2</sup> pro Kopf als Verbesserung vage in Aussicht gestellt und nicht einmal konkret geplant. Tatsächlich hat man von diesem «Typenprojekt» seither nichts mehr gehört; offenbar überstieg es die realen Möglichkeiten.

Noch grösser sind in den Wohnheimen die Schwierigkeiten für junge Ehepaare, vor allem dann, wenn sich Kinder einstellen. In manchen Heimen lässt man nur den einen Elternteil bei den Kindern wohnen; auf diese Weise kann



man zum Beispiel zwei Mütter mit ihren jeweiligen Kindern in einem Zimmer wohnen lassen; die Väter werden «abgetrennt» und müssen sich eine andere Bleibe suchen.

Und das sind noch nicht die Extremfälle. Die Gewerkschaftszeitung «Trud» berichtete kürzlich (8. 12. 1984) von einem Arbeiterheim in Chabarowsk: In ein Zimmer, in welchem schon zwei Mütter mit ihren Kindern wohnten, liess der «Kommandant» noch eine weitere Arbeiterin einquartieren.

So sind die Bedingungen «als Folge des Sieges der Grossen Sozialistischen Oktoberrevolution».

### Kommt bis zum Jahr 2000 in Ordnung (laut Plan)

Inzwischen tröstet man sich mit der Feststellung, dass die Wohnverhältnisse auch schon schlimmer waren (oder gewesen seien). Laut APN hat sich zum Beispiel in Moskau die Durchschnittswohnfläche pro Kopf zwischen 1966 und Ende 1984 von 11,9 auf 17 m<sup>2</sup> erhöht.

Bis zum Ende des Jahrtausends will man in Moskau die Wohnungsfrage lösen. Darunter versteht man die Verwirklichung der Parole «für jede Familie eine Wohnung». Heute indessen verfügen nur 80 Prozent der Moskauer Familien über eine eigene Wohnung, und eine Wartefrist von zehn Jahren für Wohnungsberechtigte ist immer noch die Möglichkeit, wenn man nicht «nachhelfen» kann oder will. Dass die «Reihenfolge bei der Wohnungszuteilung häufig verletzt wird», ist sogar eine amtliche Feststellung der Moskauer Parteiorganisation (siehe «Iswestija», 23. 8. 1984).

Der Wohnkomfort ist, insbesondere bezüglich der sanitarischen Einrichtungen, in der Sowjetunion kleiner bis erheblich kleiner als bei uns. Schlecht ist auch die Instandhaltung, so dass Neubauten relativ rasch verwahrlosen.

### Eigentumswohnungen

Ein Wort noch zu den Eigentumswohnungen. Über den grundsätzlich geförderten genossenschaftlichen Wohnungsbau mit seinen praktischen Schwierigkeiten und Rückständen auf die Marschtabelle hatten wir in ZB Nr. 18/1984 schon berichtet. Der Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung beläuft sich heute auf etwa 220 Rubel; bei einer Wohnung von 60 m<sup>2</sup> machte das also rund 13 000 Rubel. Das ist viel, wenn man an den durchschnittlichen Monatsverdienst von 180 Rubel denkt. Aber auffällig ist vor allem die Spannweite zu den offiziellen niedrigen Mietzinsen. Auch von daher stellt sich die Frage nach den tatsächlichen Mietkosten: Wer würde Tausende von Rubeln zahlen, wenn er wirklich für ein paar Kopeken wohnen könnte? Hier stimmt die Relation doch nicht. Wie vieles im sowjetischen Wohnwesen. ■

In einem späteren Beitrag wird Prof. Revesz noch die Wohnverhältnisse in Polen und in Ungarn untersuchen.

## Der Popieluszk-Prozess in Polen

# Trübes Tribunal von Thorn

**In Thorn (Torun) geht der Prozess gegen die Mörder von Jerzy Popieluszk zu Ende. Wir werden nach seinem Abschluss darauf zurückkommen. Dem Gericht war eine defensive und eine offensive Aufgabe gestellt: Es hatte den Staat möglichst weisszuwaschen und die Kirche möglichst anzuschwärzen.**

Den Ton zuhanden der inländischen und der ausländischen Öffentlichkeit setzte der Staatsanwalt mit seiner Rede vom 29. Januar: «Das Innenministerium hat die Tat auf keinerlei Weise inspiriert. (...) Es hat keinen Kopf gegeben, der diese Tat veranlasst hat; es hat nur den Obersten Adam Pietruzka gegeben.»

Es ging im Prozess darum, die Fiktion einer isolierten Tat aufrechtzuerhalten, obwohl sie nur im Muster der sicherheitsdienstlichen Mordtätigkeit gegen andere Personen und des kombinierten Treibens von SD und Staat gegen Popieluszk einen Sinn ergibt (siehe letzte Nummer).

Und das Motiv? Die Täter fühlten sich eben durch die Tätigkeit von Popieluszk provoziert. Hier zeigt sich der Staatsanwalt einfühlig. Popieluszk habe «nicht zu Ruhe und Ordnung aufgerufen, sondern im Gegenteil Hass gesät, die sozialistische Ordnung verletzt, herabgesetzt und verspottet».

Und hier nun, beim Motiv «kirchliche Provokation», liess das Gericht erweiternde Unterstellungen durchaus zu. So isoliert die Tätigkeit der SD-Mörder zu sein hatte, so wenig isoliert sollte die aufrührerische Tätigkeit des ermordeten Priesters erscheinen.

Hauptmann Gregorz Piotrowski, der Hauptangeklagte, konnte ungehindert die Gerichtsöffentlichkeit zu einem Verleumdungsfeldzug ge-

gen die klerikalen Feinde benützen. Schuld war nach seiner Darstellung nicht nur der Ermordete, sondern auch der kirchliche Widerstand überhaupt. In dieser Tirade gab es einen doppelten Höhepunkt an Infamie und Groteske, nämlich die Behauptung, der Bischof von Przemysl, Ignacy Tokarczuk, habe während des Krieges mit der Gestapo zusammengearbeitet.

Der groteske Aspekt der Lüge ist das eine: Tokarczuk war zu jener Zeit noch ein Kind. Der infame Aspekt der Lüge ist das andere: Tokarczuk hat ganz ausgesprochen zur Verlängerung des (geistigen) Widerstandes gegen das seinerzeitige NS-Regime aufgerufen, die Parallele zwischen der damaligen und der heutigen Form des Totalitarismus aufgezeigt.

Das ZeitBild hat nicht nur schon in seiner Nummer vom 8. 2. 1984 eine Predigt von Jerzy Popieluszk vorgelegt, es hatte auch bereits am 3. 11. 1982 in einer Beilage den vollständigen Text einer Predigt von Bischof Tokarczuk veröffentlicht (Beilage: «Die Widerstandspredigt von Tschenstochau»). Tokarczuk gedachte unter anderem jenes feindlichen Soldaten aus der Zeit der Nazi-Okkupation, der die Ausführung eines Erschiessungsbefehls verweigerte und dafür selbst hingerichtet wurde – eine Erinnerung, die auf den Kriegszustand von 1982 bezogen war. Der Text hat durch die seither bekanntgewordene Kette von SD-Morden an beklemmender Aktualität noch gewonnen.

Der Prozess von Torun ist laufend durch eine Fernsehkamera aufgenommen und über ein Sonderstudio nach Warschau übermittelt worden. Dort konnte eine spezielle ZK-Kommission unter Czeslaw Kisczak die Verhandlungen direkt verfolgen, um nach Bedarf ihre Anweisungen durchzugeben. Das Regime ist bei der Behandlung des Falles dabei, weil es bei seinem Zustandekommen dabeigewesen war.

ddm/cb



Ein Kreuz an der Stelle, wo Popieluszk entführt worden ist. Bild: G2W