

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 33 (1958)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Genossenschaftlicher Wohnungsbau in Finnland  
**Autor:** Egli, Hans  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-103066>

### **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:** 23.02.2026

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

# Genossenschaftlicher Wohnungsbau in Finnland

Eines schönen Tages lag auf dem Schreibtisch ein Brief, dessen Inhalt aus folgender geheimnisvoller lakonischer Aufforderung bestand: «Melden Sie bitte Tag Ihrer Ankunft per Luftpostbrief an *KKn Osuuskauopakoulu Roihuvuori Marjanjemi Helsinki Finnland.*» Wenn Sie, lieber Leser, das auch nicht so schnell lesen können, so macht das nichts, dem Verfasser dieses Artikels ist es ebenso gegangen, als er die Aufforderung erhielt, und bis zum letzten Tag seines Aufenthalts in Finnland mußte er seine Absenderadresse auch immer wieder buchstabieren. Es war die Adresse der internationalen Genossenschaftsschule, an der ich das Glück hatte, teilnehmen zu dürfen. Neben der Schule, die hauptsächlich Vorlesungen über die Probleme der Konsumgenossenschaften aufwies, war es mir durch einen finnischen Genossenschaftsfunktionär ermöglicht worden, ein wenig hinter die Kulissen der finnischen Wohnbaugenossenschaften zu gucken.

Zwischen den beiden Weltkriegen wurde die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Finnland immer prekärer. Der private Wohnungsbau hatte aus spekulativen Gründen wohl zahlreiche Wohnbauten in den größeren Zentren des Landes erstellt. Außerlich gutaussehende Wohnbauten enthielten aber ausschließlich zu kleine und sehr unpraktische Wohnungen zu verhältnismäßig sehr hohen Zinsen.

So kam es denn, verhältnismäßig spät nach unseren Begriffen, im Jahre 1937 dazu, daß sich die fortschrittliche Genossenschaftsbewegung dazu entschloß, zur Selbsthilfe zu schreiten. Bereits im Jahr 1938 wurde in Helsinki die erste finnische Wohnbaugenossenschaft gegründet. Ihr abgekürzter Name war «HAKA», ein Name, der später von sämtlichen finnischen Wohnbaugenossenschaften übernommen wurde. Die Vorstandsmitglieder dieser ersten Wohnbaugenossenschaft waren zur Hauptsache Funktionäre der Zentralorganisationen der fortschrittlichen Genossenschaftsbewegung und von «ELANTO», der größten finnischen Konsumgenossenschaft. Ihr Hauptziel war, auf sozialer Grundlage Wohnraum für die finnische Arbeiterschaft zu beschaffen. Ihre erste Tat bestand in der Erstellung des olympischen Dorfes. Es wurden Wohnhaustypen geschaffen, die als Unterkunftsräume für die Teilnehmer der olympischen Spiele 1940 gedacht, und nach Abschluß der Olympiade als Wohnhäuser vermietet werden sollten. Nachdem Finnland von seinem russischen Nachbarn in den Winterkrieg 1939/40 verwickelt worden war, und wegen des Ausbruchs des Zweiten Weltkrieges die olympischen Spiele auf unbestimmte Zeit verschoben wurden, konnten die Wohnhäuser des olympischen Dorfes von Anfang an ihrer eigentlichen Zweckbestimmung zugeführt werden. Übrigens hat später eine andere jüngere Wohnbaugenossenschaft die gleiche Aufgabe erfüllt, indem sie das olympische Dorf für die Spiele des Jahres 1952, die nun endlich im schon 1940 fertiggestellten riesigen Olympiastadion stattfinden konnten, baute. Auch dieses olympische Dorf «Kysakylä» dient heute finnischen Familien als recht schöne Wohnsiedlung. Nachdem die fin-



*Pult-Einfamilienhäuser in der Gartenstadt Tapiola*

nische fortschrittliche Genossenschaftsbewegung an ihrem Jahreskongreß des Jahres 1939 den genossenschaftlichen Wohnungsbau als soziale Aufgabe in ihr Programm aufgenommen hatte, begannen sich überall «HAKA»-Genossenschaften zu bilden. Dem Zentralverband *Kulutusosuuskuntien Keskusliitto*, in Finnland kurz *KK* genannt, war die Aufgabe übertragen worden, ein «Wohnungskomitee» zu bilden, dem der Aufbau und die Ausarbeitung des praktischen Programms zur Aufgabe gemacht wurde. Diesem Komitee gehören neben den Funktionären der Konsumgenossenschaftsbewegung auch leitende Persönlichkeiten von Banken, Architekten und Bauingenieuren an. Seit dem Jahre 1940 haben sich unter Mit-



*Wohnhäuser und Heizzentrale in der Gartenstadt Tapiola*

wirkung dieses Komitees 33 solche «HAKA»-Gesellschaften gebildet. 15 dieser Gesellschaften sind in Helsinki zu finden, 16 sind auf die verschiedenen Provinzstädte verteilt und 2 bestehen in ländlichen Bezirken. Der Status dieser «HAKA»-Gesellschaften ist in der Landeshauptstadt und in den Provinzstädten der der Genossenschaft, während jene auf der Landschaft Aktiengesellschaften sind. Die «HAKA»-Genossenschaften haben als Mitglieder ihrer Vorstände meistens Funktionäre der lokalen Konsumgenossenschaft; oft werden noch Funktionäre einer oder aller Zentralorganisationen der finnischen Konsumgenossenschaften und Beamte der Gemeindeverwaltung gewählt. In einigen der «HAKA»-Gesellschaften sind sogar eine oder mehrere der finnischen Großindustriunternehmen beteiligt. Die «HAKA»-Genossen-

schaften bilden keine festorganisierte Einheit. Ihre Gemeinschaft besteht zur Hauptsache aus solidarischen und persönlichen Beziehungen. Ihre einzige, wenn auch inoffizielle, Verbindung besteht in der Wohnbauabteilung der KK-Genossenschaft. Diese Bauabteilung der einen großen finnischen Konsumgenossenschaft beschäftigt eine ganze Reihe vorzüglicher Architekten und Bauzeichner. Diese Bauabteilung stellt für sämtliche Wohnbaugenossenschaften folgendes her, falls diese das wünschen: Projektentwürfe, Kostenvoranschläge und sämtliche Detailpläne zu allen Projekten. Ferner erledigt dieses Organ für die Wohnbaugenossenschaften die Finanzierung und verhandelt für sie mit allen Behörden und Instituten über benötigte Kredite. Sie bezahlen für diese Dienste weder der Wohnbauabteilung KK noch dem Wohnungskomitee Verwaltungsspesen. Nur die fertigen Kostenvor-



*Wohnblock in Tapiola*

schläge und die Detailpläne sind zum Selbstkostenpreis der KK zu vergüten.

Die von der «HAKA» gebauten Häuser können nach der Fertigstellung in zwei Gruppen geteilt werden. Die eine größere Gruppe umfaßt die Miethäuser, die zweite, etwas kleinere Gruppe bildet die Aktiengesellschaftshäuser. Die Miethäuser bleiben entweder direkt im Besitze der «HAKA» oder gehen an die Verwaltung der lokalen «HAKA»-Genossenschaft oder Gesellschaft. Im Aktiengesellschaftshaus ist das Stockwerkeigentum möglich und – soweit ich feststellen konnte – schon sehr stark verbreitet. Stockwerkeigentümer sind meist mittlere oder höhere Beamte und in kleinerer Zahl auch Spezialarbeiter mit Spitzenlöhnen.

Die Finanzierung der von «HAKA» erbauten Häuser basiert auf dem Wohnbaugesetz von 1949, dem sogenannten ARAVA-Gesetz. Die ARAVA ist eine staatliche Stelle, die die Kredite aus dem staatlichen Wohnbaukredit gewährt. Die Finanzierung gestaltet sich wie folgt: Bei den «HAKA»-Gesellschaften bezahlt der Aktionär, also der spätere Stockwerkeigentümer, 10 bis 30 Prozent der Erstellungskosten. Die ARAVA gewährt sekundäre Deckung bis zu 40 Prozent oder etwas weniger, wenn das Haus noch Ladenlokale enthält. Die restlichen 35 bis 50 Prozent hat der Aktionär bei privaten oder genossenschaftlichen Bankinstituten erhältlich zu machen.

Die «HAKA»-Genossenschaft hat zum Bau von Miethäusern 5 bis 10 Prozent Eigenkapital einzusetzen. Bis zu 50 Prozent oder etwas weniger, falls das Haus Ladenlokale aufweist, gewährt die ARAVA. Die restlichen 40 bis 45 Prozent sind auf dem üblichen Wege über die Banken zu beschaffen.



*Wohnblock in Tapiola*

Die heute bestehenden Miethäuser sind zu einem großen Teil dreigeschossige Wohnblocks, wobei bis zu fünf Häuser zusammengebaut werden. In Helsinki, Turku, Tampere und Lathi sind in neuerer Zeit sehr oft Hochhäuser erstellt worden. Aber auch das Einfamilienhaus, alleinstehend oder in Reihen zusammengebaut, ist viel anzutreffen. Auffallend ist das Geschick, mit dem die finnischen Architekten sich mit dem Wohnhaustyp der Topographie und dem Baumbestand des Geländes anpassen.

Zwölf- bis zwanzigeschossige Wohntürme stehen neben Reiheneinfamilienhäusern mitten im Wald, ohne die Landschaft in ihrer Eigenart zu stören. Der Stolz der finnischen



*Alleinstehende Einfamilienhäuser in der Gartenstadt Tapiola*

Wohnbaugenossenschaften ist aber die Gartenstadt Tapiola, die als Satellitenstadt etwa 15 Kilometer westlich des Zentrums von Helsinki entsteht. Hier wird Wohnraum für 30 000 Einwohner geschaffen, wobei Schulhäuser, Kleinkinderschulen, Kinderhorte und Spielplätze gleichzeitig mit den Wohnbauten erstellt werden. Die bereits fertiggestellten Etappen zeigen eindrucksvoll, daß hier ein Juwel genossenschaftlicher Planung und genossenschaftlichen Geistes entsteht. Die Gartenstadt weist geschickt verteilte Großeinkaufszentren der finnischen Konsumgenossenschaften auf und wird von einer großen Zentrale aus geheizt.

Der finnische Arbeiter zahlt für eine normale Mietwohnung bei der Genossenschaft einen Jahreszins, der ungefähr einem Sechstel oder Siebentel seines Einkommens entspricht.



Der finnische Arbeiter ist stolz auf seine Wohnsiedlung und ist – wie ich feststellen konnte – in jeder Beziehung ein außerordentlich guter Genossenschafter. Die finnischen Genossenschaften, die übrigens für uns Schweizer eine frappierende Stärke aufweisen, sorgen aber auch in ihren Bildungskursen dafür, daß der genossenschaftliche Geist gefördert und gestärkt wird.

Und vielleicht ist es gerade dieser genossenschaftliche Geist, der es dem tapferen finnischen Volk immer wieder ermöglichte, aus schweren entscheidenden Schicksalskämpfen

frei und unabhängig hervorzugehen und weitab von allen Weltmärkten doch einen Lebensstandard zu schaffen, der dem einzelnen Bewohner des Landes in seiner Bescheidenheit und Anspruchslosigkeit das bietet, was er als gute Lebensbedingung fordert. Die finnische Genossenschaftsbewegung lebt, sie ist überaus stark, und was ihr jüngster Sproß, die «HAKA»-Genossenschaft in verhältnismäßig kurzer Zeit geleistet hat, ist ein weiterer Beweis, daß die Genossenschaft die Wirtschaftsform der Zukunft ist.

Hans Egli, HGW

## Der Genossenschaftsgeist in der Praxis

Die grundlegenden Gedanken, welche zu einer Genossenschaft führen, sind schon oft schriftlich und mündlich den Genossenschaftlern mitgeteilt worden. Zurückgreifend hat man auf die Notwendigkeit und den Sinn einer genossenschaftlichen Tätigkeit hingewiesen. Unermüdlich wirken auch heute noch genossenschaftliche Funktionäre in dem Geiste der Pioniere. Es wird aber auch oft so viel propagiert, daß, wie in allen Dingen, die Theorie zuviel wird. Man wird unempfindlich für die Einhaltung der Richtlinien und der Pflichten, die ein Genossenschafter befolgen muß. Man empfängt lieber die Früchte der einst unter sehr schwierigen Kämpfen eroberten Erfolge, will sich aber nicht damit abquälen, selbst seinen Teil beizutragen.

Warum vielfach eine Desinteressierung am genossenschaftlichen Gedanken auftritt, kann man sicherlich an verschiedenen Orten suchen. Leider wird das Prinzip der Gemeinschaft manchmal von Leuten verfochten, die selber nicht gänzlich der Idee nachleben, oder es wird mit ungleichen Ellen gemessen in gewissen Fragen, kurz, vielerlei Dinge mögen einen Genossenschafter verärgern, manchmal mit Recht, manchmal zu Unrecht. Was aber sicherlich am ausschlaggebendsten sein dürfte, ist der Umstand, daß die genossenschaftliche Idee zuviel theoretisch und zuwenig in der Praxis demonstriert wird. Wie im Leben überhaupt, ist auch hier das Beispiel die beste Erziehung. Damit ist auch das Wort gefallen: wir müssen mit Beispielen den Sinn der Genossenschaft erklären.

Reklamationen und Ermahnungen seitens der Geschäftsleitung einer Baugenossenschaft den Mietern gegenüber mögen auf den ersten Blick angebracht sein. Damit ist aber das Übel nicht beseitigt. Es ist notwendig, wenn man in dieser Sicht etwas weiter ausgreift und auch das Leben unserer heutigen Zeit betrachtet. Immer wieder hört man, daß vielen Leuten der Gemeinschaftssinn abgeht, daß ihnen das Gemeingut nichts zu sagen hat. Denken wir nur an öffentliche Anlagen oder an die von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Einrichtungen. Vandalismus, gedankenlose Zerstörungswut, unüberlegte Beschädigungen usw. zeigen uns, wie wenig sich der einzelne Gedanken darüber macht, woher diese Dinge überhaupt kommen. Mit einer erschreckenden Gründlichkeit werden wir uns bewußt, wie der Egoismus vorherrscht und wie selten man es erleben kann, daß jemand wirklich nicht nur an sich und seinen eigenen Vorteil denkt. Der eigene Verzicht zugunsten des Vorteils eines Nachbarn, was den wirklichen genossenschaftlichen Geist dokumentiert, dieses Verhalten ist wirklich anzutreffen, wenn auch nicht sehr oft. Ohne einen Zwang oder eine Anregung hier zur Diskussion stellen zu wollen, wäre es doch von Nutzen, sich über die Besetzung der Wohnungen etwas zu unterhalten. Selbst in Baugenossenschaften sind zum Teil trostlose Zustände anzutreffen. Trostlos in dem Sinne, daß es heute, wo das Wohnungsproblem

vielenorts eine erschütternde Form angenommen hat, es immer noch Wohnungen gibt, die stark überbevölkert, daneben aber solche, die unterbevölkert sind. Wo bleibt hier der kameradschaftliche Geist unter vielen Genossenschaftlern? Wer verzichtet auf eine Bequemlichkeit, indem er seine zu große Wohnung jener Familie abgibt, die unter Platzmangel leidet? Wir wollen doch stets diese Schweizer sein, welche sich aufhalten an dem Elend der «andern». Wir verurteilen jene Regierungen, welche es den Familien nicht mehr ermöglichen, eine wirkliche Familie zu sein, so daß sie gezwungen sind, sich aufzulösen, und damit Zustände geschaffen werden, die zur Zerrüttung vieler Ehen führen.

Meiner Ansicht nach ist es nicht getan, wenn man sein vielleicht etwas schlechtes Gewissen in dieser Hinsicht mit recht viel schönen roten Lämpchen am Genossenschaftstag beruhigen will. Es ist auch nicht damit getan, recht fleißig an die Vorträge zu pilgern oder an den üblichen Feiern und Darbietungen der Wohnkolonien teilzunehmen. Nutzen bringt nur, wenn man sich selbst einen Verzicht auferlegt und nach dem besten Können eine wirkliche soziale Tat vollbringt – auch wenn man ein Opfer bringen muß! Es muß jedem klar sein, daß wir heute in einer Notlage leben, was die Wohnungsfrage betrifft, und in der Not erkennst du deinen besten Freund!

Zu prüfen wäre, ob man mit einer praktischen genossenschaftlichen Propaganda in dieser Richtung nicht mehr erreichen würde (vermehrte Zusammenkünfte der Genossenschaftler in Kolonielokalen usw., wo die Fragen diskutiert werden könnten, die uns alle angehen). Ohne einen Referenten beizuziehen, gibt es vielerlei Möglichkeiten, die Mieter einander näher zu bringen. Viele Interessengebiete sind vorhanden, seien es meinetwegen auch nur Spielabende, seien es Vorträge usw.; mit diesen Dingen ließe sich stets etwas Wichtiges vereinbaren und zeigen, daß wir zusammengehören und einander zu gegenseitigem Entgegenkommen erziehen müssen. Die Aufgabe einer Genossenschaft besteht nicht nur in gewissen Grenzen: dieses Wirken soll sich auf das ganze Volk ausdehnen, was ja auch der Gedanke unserer Vorfahren war, nämlich eine Eidgenossenschaft zu bilden. Wir sollen aber nicht nur in den Gedanken leben, sondern uns zur Tat bekennen!

ha.

### DRUCKSACHEN

FÜR JEDEN BEDARF LIEFERT  
PROMPT UND VORTEILHAFT

GENOSSENSCHAFTSDRUCKEREI ZÜRICH TELEFON 27 2110

**GDZ**