

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 90 (2015)

**Heft:** 12: Renovation

**Artikel:** Der real existierende Kapitalismus

**Autor:** Loderer, Benedikt

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-594300>

#### **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:** 14.01.2026

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

# DER REAL EXISTIERENDE KAPITALISMUS

Von Benedikt Loderer

**B**ei dem Lesen der Lokalzeitung kam der Stadtwanderer ins Grübeln. Stand doch da, eine Wohnbaugenossenschaft mit Namen Nobiwo, was «Noch billiger wohnen» heisst, stehe vor dem Konkurs. Es klapft ein Loch von zwölf Millionen in der Kasse. Das macht bei rund 150 Wohnungen so 80 000 Franken auf jede. Und da steht im Lokalblatt noch der Satz: «Der Präsident sagt, die Mieten der Nobiwo seien in den letzten fünfzig Jahren immer zu tief gewesen.» Für eine Dreizimmerwohnung zahlten die Nobiwo-Mieter zwischen 400 und 650 Franken.

Die Häuser der Nobiwo stammen aus den Jahren 1959 bis 1963, sind asbestkrank und sanierungsbedürftig. Jahrzehntelang hat die Nobiwo gespart, genauer, nichts in den Unterhalt investiert, geflickt, aber nie erneuert. Ein Brief der Gebäudeversicherung scheuchte den Vorstand auf. Sie hätten genug von den ständigen Wasserschäden. Wenn nicht sofort saniert werde, zahle die Versicherung nichts mehr. Was tun? Der Präsident, er ist schon seit fünfzig Jahren im Amt, sucht Hilfe von aussen. Ein erfahrener Liegenschaftsmann, der auch Präsident einer anderen Baugenossenschaft ist, soll als Berater wirken. Er selbst nennt sein Amt Coach. Schon nach einem Monat ist klar: Alles, was fünfzig Jahre lang unterlassen wurde, kommt nun auf ein Mal wie ein Tsunami auf die Nobiwo zu. Rückstellungen sind selbstverständlich keine da. Anders herum, es gab nie eine Strategie, immer nur ein Weiterwursteln von Fall zu Fall. Die Baugenossenschaft Nobiwo war ein reiner Sparverein. Das belegt auch die in all diesen Jahren sehr korrekt geführte Buchhaltung.

Unterdessen wurde der Coach zum Präsidenten, der Vorstand wird erneuert. Der Auftrag ist klar: die Nobiwo retten. Ebenso klar ist, dass dies nicht ohne die Genossenschafter geht. Das beginnt mit einem freiwilligen Nachschuss, einem

Pflichtdarlehen von 5000 Franken. Im Klartext: Jeder Mieter zahlt oder wird gegangen. Wer bei der Rettung nicht mithilft, gefährdet den Fortbestand der Nobiwo und damit auch seine eigene Wohnung, erklärt der neue Vorstand. Die Mieter sind empört: «Das ist eine Sauerei», sagt einer, «schliesslich geht es hier nicht nur um ein paar hundert Franken.» Dass er jahrzehntelang von den tiefen Mieten profitiert hat, gibt er zwar murkend zu, aber das gelte für jene, die erst

sondern ein Wirtschaftsunternehmen ist. Sie ist zwar nicht auf kapitalistischen Gewinn aus, aber eine Unternehmung ist sie doch. Sie muss kostendeckend operieren, und das langfristig. Im Klartext: Die Mieten müssen nicht allein die laufenden, sondern auch die künftigen Kosten bezahlen. Der alte Präsident der Nobiwo war so stolz auf die zu niedrigen Mieten, er war überzeugt, dass er damit Leuten mit einem geringen Einkommen günstige Wohnungen ermögliche. Es war Raubbau an der Substanz.

Die Öffentlichkeit nimmt allerdings die Baugenossenschaften nicht als Unternehmung wahr, sondern als Sozialhelferin. Daher kommt auch der Neidhammelvorwurf, es sässen die falschen Mieter in den billigen Wohnungen, Leute, die genug verdienen, sich eine Wohnung auf dem freien Markt zu leisten. Mit Verlaub, eine Genossenschaft ist ein Wirtschaftssubjekt. Es schliessen sich Leute mit dem Ziel zusammen, Wohnungen zu bauen. Dies zu ihrem eigenen Vorteil. Nur zu ihrem. Sie entziehen ihre Grundstücke der kapitalistischen Verwertungslogik, aber ihre gemeinsame Unternehmung, genannt Genossenschaft, gehorcht trotzdem den ehrlichen Regeln des real existierenden Kapitalismus. Bitte weniger Solidaritätstränen und mehr Realismus. Die Baugenossenschaften sind definitiv keine Wohltätigkeitsveranstaltung. Ihre günstigen Wohnungen wurden günstig. Gebaut wurden sie so teuer wie die andern. Die Genossenschafter verteilen im Lauf der Jahre die Grundrente unter sich, statt sie einem Eigentümer abzugeben. Sie zahlen sie nicht aus, sie senken damit ihre Mieten. Ein erzkapitalistisches Verfahren.

Was hat das nun mit der Nobiwo zu tun, die pleite ist? Der alte Vorstand konnte zwar zusammenzählen, aber nicht rechnen. Er hatte den Kapitalismus nicht begriffen.

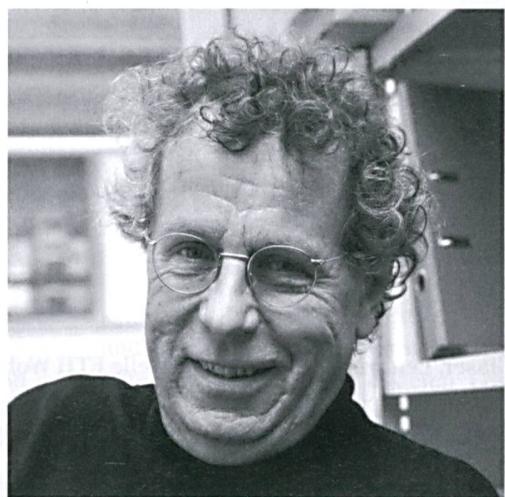


Bild: zvg.

**Stadtwanderer, Architekt und Publizist**  
**Benedikt Loderer schreibt in *Wohnen* zweimonatlich**  
**über ein aktuelles Thema.**

seit kurzem da wohnen, eben nicht. Da dringt ein weiteres Problem an die Oberfläche: Die vielen Mieterwechsel. Wer kann, der geht, und in die vernachlässigen Wohnungen ziehen Leute mit geringeren Ansprüchen ein. Der neue Präsident nimmt kein Blatt vor den Mund: «Für mich ist das ein Slum.»

Ob die Rettung gelingt, ist noch nicht entschieden. Der Dachverband kann helfen, Bankkredite sind nötig, doch wie man es auch dreht und wendet, die Baugenossenschaft Noch billiger wohnen braucht Eigenkapital. Da lohnt es sich, daran zu erinnern, dass eine Baugenossenschaft keine Wohltätigkeitsanstalt,