

# Altbauten: Vor 50 Jahren lästig, heute begehrter Besitz

Ein Blick in die alten Zeitungsbande zeigt, dass sich die Vorlieben beim Wohnen der Nürnberger Bürger drastisch verändert haben

VON GREGOR LE CLAIRE

Wer heute eine Wohnung sucht, wird schnell feststellen: Altbauten sind gefragt. Glücklicherweise, wer sein Domizil in einer kernsanierten Wohnung in alten Mauern hat. Vor 50 Jahren jedoch sah das noch ganz anders aus.

„Hausbesitzer-Glück – manchmal zweifelhaft“, titelten die *Nürnberger Nachrichten* vom 12. Januar 1957. Es waren die Jahre des Wiederaufbaus nach dem verlorenen Weltkrieg, die Zeit des beginnenden Wirtschaftswunders. Die großen Trümmergrundstücke verschwanden langsam aus dem Stadtbild, überall „wuchsen, kaum daß es für Geld wieder etwas zu kaufen gab, neue Gebäude in die Höhe“, hieß es in dem Artikel.

Wer jetzt Besitzer eines Altbaus war, hatte in der Tat ein zweifelhaftes Glück. Zwar konnte er sich froh schätzen, dass seine Immobilie im Gegensatz zu vielen anderen den Krieg überstanden hatte. Andererseits war es für ihn nun umso schwerer, in Konkurrenz zu den Neubauten Mieter zu finden.

## Neubau galt als schick

„In den 50er und 60er Jahren galt der Neubau einfach als schick und schön“, sagt Klaus Riedl, stellvertretender Leiter des städtischen Amtes für Wohnen und Stadterneuerung. „Ganz abgesehen davon, daß es dort keine zerborstenen Wände und keine Löcher im Dach gab“, wie in dieser Zeitung zu lesen stand. Und weiter: „So geschah's, daß diese sogenannten ‚Althausbesitzer‘ in vielen Fällen einer gewissen Verbitterung verfielen.“

Auch über die Folgen dieser Verbitterung berichteten die *Nürnberger Nachrichten*: „Es ließe sich Beispiel über Beispiele dafür anführen, was für seltsame Blüten diese mit dem höher werdenden Lebensstandard sich steigernde Entwicklung schon getrieben hat. Die Geschichte von dem Haus, das seine Besitzerin vererben wollte, ist nur eines von vielen.“

Dabei kam den Besitzern von Altbauten sogar noch zugute, dass die allgemeine Wohnungsnot das Problem wenigstens ein wenig linderte. Wieder aus dieser Zeitung vom 12. Januar 1957: „Solange das Wohnungsamt noch mit dem plastischen, wenn auch unfreundlichen Bild arbeiten kann, man brauche eine neue Stadt in der Größe von Fürth, um die Nürnberger Wohnungssuchenden alle ordentlich unterzubringen – solange wird sich die Entwicklung unbemerkt von der Öffentlichkeit ‚unter der Decke‘ vollziehen.“

Heutigen Altbau-Besitzern dürfte die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt dagegen paradiesisch vorkommen. Rund 267.000 Wohnungen gab es Ende 2006 in Nürnberg, davon



Prachtstück in der Krelingstraße 43 (oben): Dieses Eckhaus gehört wohl zu den schönsten Altbauten Nürnbergs. Wohnungen in solchen Gebäuden sind heute sehr beliebt. Anders sah das jedoch in den ersten Nachkriegsjahren aus. Damals gaben die Altbauten oft ein trauriges Bild ab (rechts). Fotos: Hippel/Gerardi

etwa 70 Prozent älter als 36 Jahre. „Der Altbau ist heute sehr beliebt. Wegen der meist tollen Lage, der Höhe der Räume, der ansprechenden Fassaden. Man freut sich, in so einem Haus zu wohnen“, schwärmt Wolfgang Loos vom Immobilien-Service der Nürnberger Genossenschaftsbanken.

## Umdenken in den 70er Jahren

Das bestätigt auch Riedl: „Das Umdenken fand in den 70er Jahren statt. Seitdem wissen viele den Charme des Altbaus im Vergleich zu den eher funktionalen Neubauten wieder zu schätzen.“ Das historische Flair habe einfach seinen Reiz. Hinzu kommt, dass nach Schätzungen etwa 60 Prozent der Altbauten mittlerweile sogar kernsaniert sind, vom technischen Standard her den Vergleich mit jüngeren Gebäuden also nicht scheuen brauchen.

Wer im vergangenen Jahr zudem selbst einen Neubau errichten ließ, musste dafür zum Teil deutlich tiefer in die Tasche greifen als noch 2005. So stiegen nach Angaben des Statistischen Bundesamts im November 2006 die Preise etwa für Klempnerarbeiten

um 10,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat. Auch Verglasungsarbeiten wurden um 8,7 Prozent teurer. Insgesamt stellten die Statistiker bei den Preisen für Arbeiten rund um den Neubau von Wohngebäuden mit plus 3,7 Prozent die höchste Teuerungsrate seit 13 Jahren fest.

Branchenvertreter nennen als Hauptgrund für den Preisanstieg in erster Linie höhere Energie- und Materialkosten. „Speziell der Kupferpreis hat sich in diesem Zeitraum verdoppelt“, sagt Frank Ebisch vom Zentralverband Sanitär Heizung Klima. Ein Klempner, der sein Material bestelle, müsse sowohl mit gestiegenen Preisen als auch mit längeren Lieferfristen zurechtkommen. „Wenn die Ware dann tatsächlich eintrifft, ist sie meist schon wieder zwischen zehn und 15 Prozent teurer geworden.“

1957 eher lästiger Besitz, heute meist Prachtstücke: Das Image des Altbaus hat sich in den vergangenen 50 Jahren komplett ins Positive gewandelt. Vielleicht wenigstens ein kleiner Trost für den ein oder anderen Immobilien-Inhaber aus den Nachkriegsjahren.

