

Jedem sein Etagenschlösschen



**Hohe Räume, schöner Stuck und überall Fischgrätparkett:
Jugendstilwohnungen sind bei Städtern mehr denn je beliebt. Wer eine hat,
gibt sie nicht mehr her. Von Claudia Furger**

Sandra Haldi und ihre Familie gehören zu den Glücklichen. Denn sie haben eine. Eine dieser heissbegehrten Jugendstilwohnungen. Seit über 15 Jahren bewohnt die vierköpfige Familie eine 4½-Zimmer-Jugendstilwohnung aus dem Jahr 1912, mitten in der Stadt Zürich im beliebten Kreis 7. «Eigentlich ist die Wohnung nicht ausgerichtet auf vier Personen», erzählt Haldi. Die Raumaufteilung ist ungünstig. Zudem ist die Wohnung ringhörig. Wenn die Familie bis spätnachts Besuch hat oder die Kinder herumtoben, hören die Nachbarn praktisch alles. Hinzu kommt, dass zur Mietwohnung kein privater Parkplatz gehört. Sandra Haldi kurvt daher oft bis zu 20 Minuten durchs Quartier, um eine Parklücke zu finden. Auch das Badezimmer ist schon in die Jahre gekommen. Wegziehen? Haldi lacht. Auf keinen Fall. Auch wenn die Wohnung ihre Makel hat - ihre Vorteile überwiegen allemal.

Herrschaftlicher Eindruck

So geht es vielen Leuten. Ob gemietet oder gekauft: Tauschen möchte man eine Jugendstilwohnung nur sehr ungern. Wer einmal eine hat, der bleibt. Was sind aber die Vorzüge einer Jugendstilwohnung? Ist es der einzigartige Charme der Vergangenheit? Die Ausstrahlung der herrschaftlichen Häuser? Sind es die hohen Räume und die grossen Fenster, die Luft zum Atmen lassen? Ist es der ursprüngliche Parkettboden, der knarrt, wenn man darüberläuft?

«Es ist ein Mix aus allem», sagt Kerstin Kühn, Leiterin eines Maklerbüros von Engel & Völkers am Paradeplatz in Zürich. Jeder Mieter definiert seine Bedürfnisse und Wünsche individuell. Bei einigen Zielgruppen sind Jugendstilwohnungen sehr beliebt. Das habe vor allem mit den sehr guten Lagen der Wohnungen zu tun, sagt Kühn. Die Lage ist immer ein zentrales Kriterium bei einer Wohnungswahl.

Da Jugendstilwohnungen aus der Zeit von 1890 bis 1920 praktisch immer an guten, sprich zentrumsnahen Lagen sind, ist dieser Punkt auch für deren Beliebtheit verantwortlich. Weitere Gründe sind in der Tat die hohen und grosszügigen Räume, der Stuck, die Parkettböden, die bunten Fenster - einfach der Charme der Geschichte. Hinzu kommt, dass die Wohnungen eine gewisse Exklusivität mit sich bringen. Denn sie sind nicht leicht zu kriegen, weil das Angebot beschränkt ist und die Nachfrage hoch.

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts blühten viele europäische Städte auf. Die Einwohnerzahlen stiegen stark. Die Industrialisierung sorgte für Wohlstand. Prägende Bauten wie der Eiffelturm in Paris, die Wiener Staatsoper oder das Hauptgebäude der ETH Zürich entstanden. Das Grossbürgertum liess sich zentrumsnah nieder - in Zürich zum Beispiel am See und am Zürichberg - und ahmte adelige Wohnverhältnisse nach.

Unter dem Dach von Mehrfamilienhäusern entstanden noble Refugien. Mit Stuck an den Decken, Fischgrätparkett, Flügeltüren und gewaltigen Raumvolumen waren die Wohnungen so etwas wie kleine Etagenschlösschen. Wer hoch baute, zeigte, dass er sich Verschwendung leisten konnte. «Hohe Räume sind immer eine Demonstration von Macht, Erhabenheit und von Reichtum», sagt Johannes Cramer, Professor für Baugeschichte an der Technischen Universität Berlin, in einem Interview mit der «FAZ». Von einer gewissen Höhe an geht es einzig und allein um den Eindruck. Das gilt für gotische Kirchen genauso wie für manch einen Museumsneubau der jüngeren Zeit.

Diese grosszügige Bauweise und die Schönheiten im Innenausbau faszinieren auch heute noch und sind nebst den Top-Lagen der Grund dafür, dass diese Art zu wohnen sehr beliebt ist. Sie sind auch dafür verantwortlich, dass der eine oder andere Mieter bereit ist, gewisse Makel in Kauf zu nehmen.

Lauter Nachteile, aber viel Charme

Zum Beispiel, dass der Balkon bei solchen Wohnungen meist winzig oder inexistent ist. Dass der Lift in den vierten Stock fehlt, der zugehörige Einstellhallenplatz sowieso. Dass Badezimmer und Küche nicht auf dem neusten Stand sind und dass die Heizkostenrechnung im Winter wegen der schlechten Isolation exorbitant in die Höhe schnellen kann. Man ist zudem bereit, auch einmal selbst Hand anzulegen, um Wände zu streichen oder Böden abzuschleifen. Und man zieht sich im Winter einfach ein Paar Wollsocken an, wenn es durch die Räume zieht.

Jugendstil um jeden Preis? «Nein», meint Kerstin Kühn. Das Paket «Preis/Leistung» müsse in jedem Preissegment stimmen. Und im oberen Segment müsse ohnehin alles passen, sagt sie. Die Wohnungen werden hier komplett saniert und zeitgemäss ausgestattet. Komforteinbussen werden keine akzeptiert. Vermietet wird dann eine solche frisch renovierte 4½-Zimmer-Wohnung aus der Jahrhundertwende in der Stadt Zürich ab 5000 Fr. pro Monat. Sie wird garantiert nicht sehr lange leer stehen.