



1950 wurden die Häuser am Nordostbahnhof (oben li.) gebaut. In den Folgejahren entstanden Wohnungen unter anderem in den Stadtteilen St. Peter, Lichtenhof, St. Johannis, Muggenhof und Langwasser.

# Als Straßenbahner begannen, Häuser zu bauen

Aus der „Straßenbahner-Genossenschaft“ entstand die heutige **WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT NORIS**, die heuer ihren 100. Geburtstag feiert. VON ANDREAS FRANKE

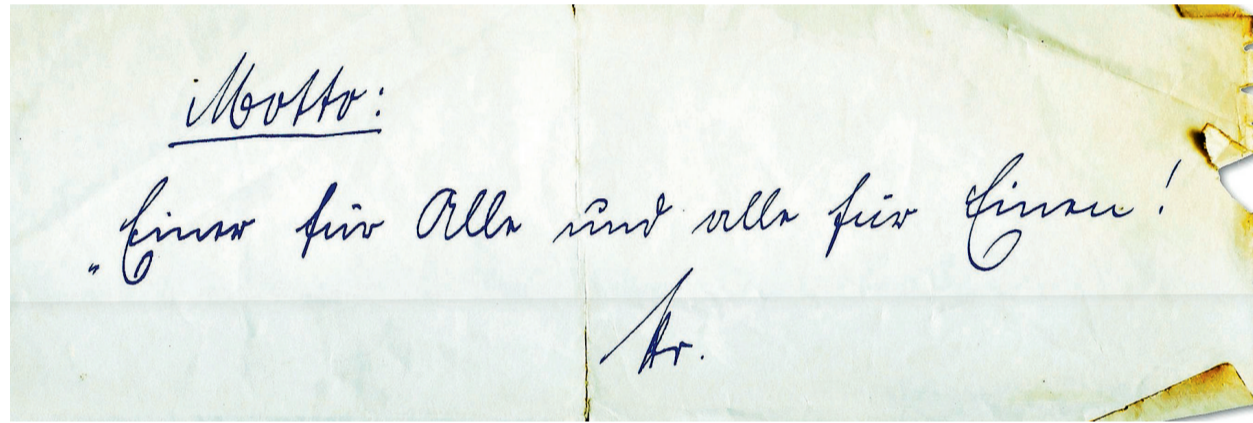
Wer den Namen Noris im Titel trägt, fühlt sich der Stadt und ihren Menschen besonders verbunden. Das gilt auch für die Wohnungs-genossenschaft Noris e. G. Dass diese Bindung schon sehr lange besteht, davon zeugt das Jubiläum, das die Mitglieder heuer feiern. Die Genossenschaft besteht seit 100 Jahren.

Wer einen Blick auf die verschiedenen Standorte der Liegenschaften in der Stadt wirft, muss sich wundern. Sehr viele Gebäude und Wohnungen der Noris liegen am Äußeren Ring. „Das hat mit der Geschichte der Wohnungsbaugesellschaft zu tun“, erläutert Markus Höhenberger, Geschäftsführender Vorstand. Denn die Initialzündung für die Gründung ging von der Nürnberger Straßenbahngesellschaft aus.

## Die Stadt wuchs rasant

Die hatte um das Jahr 1913 rund 1200 Beschäftigte. Die Straßenbahn-Depots, so Höhenberger, lagen alle am Ring. Die Beschäftigten wohnten in der Nähe. Nur war es so: Ab der zweiten Hälfte des 19. und mit Beginn des 20. Jahrhunderts sorgte die Industrialisierung für einen Boom in Nürnberg. Die Stadt und damit die Zahl der Einwohner wuchs rasant. Der Bestand der Wohnungen reichte für die vielen Bürger längst nicht mehr aus; ganz zu schweigen von dem Zustand vieler Wohnungen, in denen die arbeitende Bevölkerung hauste.

In Nürnberg entstanden in dieser Zeit eine ganze Reihe von Genossen-



„Einer für alle und alle für einen“: das Gründungs-Motto der Straßenbahner-Baugenossenschaft, die später zur „Noris e.G.“ wurde.

schaften, um die Menschen mit zusätzlichem Wohnraum zu versorgen. Da schlug dann auch die Geburtsstunde der Noris e. G., beziehungsweise ihrer Vorläuferin. Unter dem Motto „Einer für alle und alle für einen“ wurde 1919 die Straßenbahner-Baugenossenschaft gegründet.

Am 3. Oktober fanden sich hierzu laut Firmenchronik 170 Straßenbahner im Saal der Nürnberger Genossenschaftsbrauerei ein. Einen Monat später wurde sie beim Amtsgericht eingetragen. Da zählte die Genossenschaft bereits 500 Mitglieder. Ausdruck auch des ausgeprägten Zusammengehörigkeitsgefühls der Branche.

Die ersten Wohnungen entstanden schon zwei Jahre später an der Jaeckelstraße in der Nähe der Straßenbahndepots. Wegen der großen Nachfrage mussten die Mieter per Los ermittelt werden.

An dieser Stelle muss noch erwähnt werden, dass 1924 auch die Nürnberger Handwerker und Einzelhändler eine eigene Wohnungsgenossenschaft gründeten, die spätere „Baugenossenschaft Bürgerheim“. Unter den Nazis wurde sie 1942 mit der Straßenbahner-Genossenschaft zwangsvereinigt. Die musste sich, schon 1933 gleichgeschaltet, 1940 unter dem neuen Namen Noris registrieren lassen. Insgesamt verfügte sie zu der Zeit über 123 Häuser mit 711 Wohnungen. Am Ende des Zweiten Weltkriegs sind 110 Wohnungen total zerstört, weitere 130 zu mehr als die Hälfte. Der materielle Schaden wird mit 2,5 Millionen Reichsmark beziffert.

Heute verfügt die Genossenschaft über 295 Häuser mit 2508 Wohnungen an 15 Standorten im Stadtgebiet. 2774 Mitglieder hat die Noris. Sie

gehört laut Höhenberger zu den drei großen Genossenschaften in Nürnberg. Diese Position hat sich das Unternehmen mit derzeit 26 Mitarbeitern vor allem in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg und dem Wiederaufbau Nürnbergs erarbeitet.

Laut Chronik konnten viele Häuser und Wohnungen bis 1949 wieder aufgebaut – oder zumindest wieder bewohnbar gemacht – werden. 1950 wird der Bau von 302 Wohnungen am Nordostbahnhof begonnen. Es sollte die damals größte Wohnbaustelle Bayerns werden. Nach nur sieben Monaten konnten die ersten Mieter einziehen.

In den Folgejahren entstehen Wohnungen in den Stadtteilen St. Peter, Lichtenhof, St. Johannis und Muggenhof. In den 1960er Jahren wird auch groß in Langwasser gebaut. Dadurch kommen weitere 280 Wohnungen

dazu. Danach verlangsamt sich das Tempo, bis 1997 werden weitere 310 Einheiten gebaut.

„Die Noris hat die Aufgabe“, so Vorstandschef Höhenberger, „sozialverträgliche Wohnungen vorzuhalten.“ „Wir bedienen das Grundbedürfnis Wohnen, keinen Luxus!“ Vom Bestand sind aktuell 330 Einheiten preisgebunden. Die Durchschnittsmiete von 5,59 Euro (Stand 2017) bei der Noris sei etwa zwei Euro unter der üblichen Ortsmiete in Nürnberg. Es gebe in den Objekten so gut wie keinen Leerstand.

## Modernisierung für 110 Millionen Euro

Seit 2007 hat das Unternehmen rund 110 Millionen Euro in die Modernisierung des Bestands investiert, erläutert der Vorstand. In vier Jahren sei man mit der Modernisierung durch. „Irgendwann aber ist ein Gebäude auch aussaniert“, betont er. Dann müsse abgerissen und neu gebaut werden. Beim Blick in die Zukunft nennt er etwa Projekte in St. Johannis (Abbruch/Neubau von 60 bis 80 Wohnungen) 2023 oder 2026/27 in Schweinau, wo der älteste Bestand sei.

Rund 1000 Interessenten für eine Wohnung gibt es derzeit. Besonders gefragt sind die Standorte St. Johannis und St. Peter. Wer allerdings eine Wohnung mieten möchte, muss Mitglied der Genossenschaft werden. „Bewerben“, so Markus Höhenberger, „kann sich jeder.“ Dazu muss man längst nicht mehr Straßenbahner sein.



Die Wohnungsbaugenossenschaft Noris verfügt heute über 295 Häuser mit 2508 Wohnungen an 15 verschiedenen Standorten im Stadtgebiet. Besonders begehrt sind Wohnungen in St. Johannis und St. Peter.