

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort.....	9
1. Einleitung.....	11
1.1 19. September 1986.....	11
1.2 Fragestellung.....	15
1.3 Theorie und Methode.....	18
1.4 Vorgehensweise und historiographische Relevanz der Arbeit.....	29
1.5 Forschungsstand und Quellenlage	35
2. Zwischen Tradition und Neuanfang: Rahmenbedingungen des gewerkschaftlichen Wohnungsbaus nach 1945.....	41
2.1 Wohnungsnot, Wohnungspolitik und die gemeinnützige Wohnungswirtschaft nach 1945.....	41
2.1.1 Die Wohnungsnot.....	41
2.1.2 Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik.....	44
2.1.3 Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft	49
2.2 Traditionen und Kontinuitäten des gewerkschaftlichen Wohnungsbaus 1922–1945.....	56
2.2.1 Der gewerkschaftliche Wohnungsbaus vor 1933.....	56
2.2.2 Unter der Herrschaft der DAF: Gewerkschaftliche Wohnungsunternehmen 1933–1945.....	66
2.3 Die Neuformierung des gewerkschaftlichen Wohnungsbaus nach dem Zweiten Weltkrieg.....	71
2.3.1 Gewerkschaftliche Neuordnungsvorstellungen und die Entstehung der gewerkschaftlichen Wohnungspolitik.....	71
2.3.2 Die gescheiterte Vermögenspolitik: Rückerstattungsbestrebungen und Finanzierungsprobleme	83
3. „Wohnungen, Wohnungen und nochmals Wohnungen“: Der Weg zum gewerkschaftlichen Großkonzern (1950–1958).....	94
3.1 Die Neue Heimat Hamburg und die Entstehung des gewerkschaftlichen Großkonzerns 1945–1958.....	94
3.1.1 Die Neue Heimat Hamburg 1945–1952.....	94
3.1.1.1 Die NHH in der Zusammenbruchsgesellschaft 1945–1949.....	94
3.1.1.2 Die Reorganisation der NHH 1950–1953.....	101
3.1.2 „Wir bauen unsere Häuser mit anderer Leute Geld, und wenn wir es vom Teufel holen“: Kapitalmarktpolitik und Unternehmensfinanzierung 1950–1958.....	109
3.1.2.1 Die NHH und der „graue Pfandbriefmarkt“.....	109
3.1.2.2 Paragraph 7 c – Der Schlüssel zum Erfolg	115
3.1.3 Die Konzernbildung.....	119

3.1.3.1	Die Anfänge der Konzernbildung und die Erfindung der „Selbstfinanzierung“.....	119
3.1.3.3	Von Hamburg nach Bremen: Erste Schritte auf dem Weg zum überregionalen Wohnungsbaukonzern.....	123
3.1.3.4	Die Zentralisierung der gewerkschaftseigenen Wohnungsbauengesellschaften.....	128
3.1.3.5	Die Kopfstellenbildung.....	138
3.1.4	Eine gescheiterte Alternative zur Konzernbildung: Die Gewobag Frankfurt	146
3.2	Der „Sauerteig der Wohnungswirtschaft“? Produktstrategien und Reformanspruch in den fünfziger Jahren.....	151
3.2.1	Der Wohnungsneubau.....	151
3.2.1.1	Zur Marktposition der NH.....	151
3.2.1.2	Leitbilder des gewerkschaftseigenen Wohnungsbaus.....	153
3.2.1.3	Die städtebauliche Praxis der NH in den fünfziger Jahren	161
3.2.1.4	Die Ära May.....	167
3.2.1.5	Die Neue Vahr.....	175
3.2.2	Vermietungs- und Bestandspolitik.....	184
3.2.2.1	Die NH und die gewerkschaftliche Mietpolitik.....	184
3.2.2.2	Die NH als Vermieter.....	188
3.2.3	Die Eigenheimfrage.....	198
3.3	Politische Standortbestimmungen.....	206
3.3.1	Die NH in der gewerkschaftlichen Binnenkommunikation der fünfziger Jahre.....	206
3.3.2	Die Debatte über die Reform des Gemeinnützigkeitsrechts und das Bild der NH in der öffentlichen Meinung.....	210
4.	Auf der Suche nach dem verlorenen Markt (1958–1966).....	221
4.1	An den Grenzen des Wachstums? Die NH im Übergang zu den sechziger Jahren.....	221
4.1.1	„Unsere größte Sorge ist, daß einmal die Baukonjunktur abreißt“: Vermietung und Neubau im Umbruch.....	221
4.1.1.1	Vermietungspolitik im Zeichen des Lücke-Plans	221
4.1.1.2	Das Ende des Baubooms?.....	231
4.1.1.3	„Hauseigentümer ohne Giftzähne“.....	235
4.1.1.4	Der Einstieg in den Auslandswohnungsbau.....	243
4.1.2	Die Konsolidierung des Großkonzerns.....	252
4.1.2.1	Organisatorische Straffung.....	252
4.1.2.2	Der Umbau in der Führungsetage.....	256
4.1.2.3	Vietors erste Schritte.....	261
4.2	Auf dem Weg zum Städtebau.....	264
4.2.1	Vom Wohnungsbau zum Städtebau	264
4.2.1.1	Die neue Agenda.....	264
4.2.1.2	Die NH und die Rationalisierung des Bauwesens.....	277

4.2.1.3	Die „Unwirtlichkeit der Städte“ und der Großsiedlungsbau der NH.....	283
4.2.2	Organisation und Expansion 1962–1966.....	293
4.2.2.1	Der Aufbau des verdeckten Bauträgerkonzerns.....	293
4.2.2.2	Die NH auf dem Weg zum „Instrument des Städtebaus“.....	305
4.3	Die politische Legitimation der NH im Umbruch.....	318
4.3.1	Von der „Bedarfsdeckung“ zur „Gemeinwirtschaft“.....	318
4.3.2	Die Kritik am „Gewerkschaftskonzern“ und die Durchsetzung der gemeinwirtschaftlichen Konzeption.....	327
4.3.2.1	Gewerkschaftliche Unternehmen im Kreuzfeuer der Kritik.....	327
4.3.2.2	Die Durchsetzung der gemeinwirtschaftlichen Konzeption.....	333
5.	„Wenn Sie wollen, können Sie bei uns eine komplette Stadt bestellen“ (1966–1973).....	341
5.1	„Dienst am Fortschritt“: Die politische Funktion des Wohnungs- und Städtebaus am Ende der sechziger Jahre.....	341
5.1.1	Dynamische Zeiten: Fortschrittsoptimismus, Rezession und Wachstumssicherung.....	341
5.1.2	Städtebau – Strukturpolitik – Fortschrittspolitik.....	345
5.1.3	Die Koalition des Fortschritts.....	351
5.1.4	Speerspitze des Fortschritts: Die NH als „Instrument gewerkschaftlicher Strukturpolitik“.....	358
5.2	Expansion und Zentralisierung: Die NH als „integrierter Städtebaukonzern“.....	362
5.2.1	Der Weg zum „Gleichordnungskonzern“.....	362
5.2.1.1	Probleme der Konzernbildung.....	362
5.2.1.2	„Noch eine mehr...“? Die Gründung der NHS.....	371
5.2.2	Zentralisierung und Mitbestimmung: Aspekte der Binnenorganisation	374
5.2.2.1	Betriebliches Wachstum, strukturelle Probleme und die Reorganisation 1970/71.....	374
5.2.2.2	Aufsicht und Kontrolle.....	383
5.2.2.3	Mitbestimmung	386
5.2.2.4	Personalwesen und betriebliche Sozialpolitik.....	392
5.3	„Wir machen alles“: Produktstrategien im Zeichen der Strukturpolitik.....	396
5.3.1	Der Geist der Moderne: Städtebau nach neuen Leitbildern.....	396
5.3.1.1	Die Sanierungsfrage.....	396
5.3.1.2	Großsiedlungsbau im Zeichen der „Verdichtung“	406
5.3.2	Die Expansion des Gewerbebaus	419
5.3.2.1	Kommunal- und Gewerbebau im Aufwind.....	419
5.3.2.2	Die Internationalisierung der NH.....	433
5.3.3	Das unsichere Kerngeschäft: Probleme des Wohnungsbaus am Beginn der siebziger Jahre.....	442

5.3.3.1	Der Wohnungsmarkt zwischen Kostenexplosion und staatlicher Förderung.....	442
5.3.3.2	Vom Randgeschäft zur strategischen Schlüsselgröße: Die Hausbewirtschaftung.....	453
5.3.3.3	Das Problem der Sicherung des Neubaus.....	458
6.	Krise vor dem Fall (1973–1982).....	463
6.1	Der Wohnungsbau im Umbruch.....	463
6.1.1	Marktbedingungen und Absatzstrategien im Zeichen der Sättigung.....	463
6.1.1.1	Die „Ölkrise“ und die Kritik an der Architektur der Moderne	463
6.1.1.2	Das Ende der „alten Wohnungsnot“.....	469
6.1.1.3	Zögerliche Anpassung: Der Wohnungsneubau.....	476
6.1.1.4	Die mißglückte Vermietungspolitik.....	486
6.1.2	Der Niedergang des gemeinnützigen Konzernteils.....	501
6.1.2.1	Konsolidierung oder Expansion? Unternehmensorganisation in der Umbruchphase.....	501
6.1.2.2	Krisenreaktion und Offenlegung stiller Reserven.....	509
6.1.2.3	Auf dem Weg „in eine andere Zukunft“: Die verspätete Schrumpfung der NHG	518
6.2	Vom Hoffnungsträger zum Faß ohne Boden: Der Städtebau.....	526
6.2.1	Stagnation statt Expansion: Städtebauliche Märkte in der zweiten Hälfte der siebziger Jahre.....	526
6.2.2	Die Krise der NHS.....	531
6.2.2.1	Probleme der Konzernorganisation.....	531
6.2.2.2	Ein Rettungsversuch: Die Umstrukturierung 1978/79.....	543
6.2.2.3	Der Absturz des Auslandsgeschäfts.....	549
6.3	Die Delegitimation der NH.....	567
6.3.1	Die NH in der öffentlichen Meinung.....	567
6.3.1.1	Der „Bremer Baulandskandal“ und die Debatte über die „Verfälschung“.....	567
6.3.1.2	Der sozialpolitische Anspruch der NH in der Kritik.....	572
6.3.1.3	Die Auseinandersetzungen über die Sanierungspolitik.....	580
6.3.2	„Wohin gehört eigentlich unser ganzes Unternehmen?“	587
6.3.2.1	Die NH in der gewerkschaftsinternen Debatte.....	587
6.3.2.2	Die Lähmung.....	593
6.4	Ausblick: Skandale und Abwicklung (1982–1998).....	596
7.	Schlußfolgerung.....	607
8.	Anhang.....	615
8.1	Abkürzungen.....	615
8.2	Tabellen.....	618
8.3	Quellen- und Literaturverzeichnis.....	631
8.4	Personenregister.....	662