

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	9
A. Einleitung	11
I. Fragestellung und Analyserahmen	13
II. Forschungsstand und Quellenlage	24
B. Entstehung einer unternehmerischen Wohnungswirtschaft	43
I. Wohnungswesen bis zum Ersten Weltkrieg	43
1. Wohnungsnot und Selbsthilfe	43
2. Arbeitskräftemangel und Werkwohnungen der Industrie	46
3. Bevölkerungsentwicklung und Wohndichte	51
4. Koloniebau und Gartenstadt	56
5. Vereine und Verbände	60
6. Wohnungspolitische Ansätze in Preußen	61
II. Entwicklung eines Wirtschaftszweigs seit dem Ersten Weltkrieg	63
1. Kriegseinwirkungen auf die Wohnungspolitik	63
2. Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk und Heimstätten	64
3. Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten	66
4. Finanzierung und Hauszinssteuer	68
5. Wohlfahrtsinterventionismus	71
C. Wohnungswirtschaft im Konzern Vereinigte Stahlwerke AG	76
I. Gründung und Reorganisation der Vereinigte Stahlwerke AG	76
1. Gründungsvolumen	76
2. Überproduktion und Rationalisierung	78
3. Konzern und Steuerrecht	81
4. Produktions- und Betriebsgesellschaften	84
II. Gründung der Wohnungsgesellschaften der Vereinigte Stahlwerke AG	89
1. Gründungsmotive	90
2. Wohnungsbestand Abt. Bergbau/ Güterabteilung	94
3. Amerika-Anleihen	100
4. Gründung und Finanzierung	114
5. Regionale Geschäftsfelder	120
6. Struktur des Wohnungsbestands	122
a) Bestandsentwicklung	122
b) Werksverbliebene Häuser	129
c) Stahlhäuser	132
7. Gemeinnützigkeit der Wohnungsgesellschaften	137
a) Begriffsbestimmung der Gemeinnützigkeit	137
b) Steuerrecht und Gemeinnützigkeit	142
c) Gemeinnützigkeit im Widerspruch	145
d) Anerkennungsverfahren der Wohnungsgesellschaften	147
8. Zwischenergebnis	156

III. Organisation der Wohnungsgesellschaften der Vereinigte Stahlwerke AG	159
1. Rechtsform der Wohnungsgesellschaften	159
a) Rechtsformen an den Wohnungsmärkten	160
b) Genossenschaft	161
c) Aktiengesellschaft - Gesellschaft mit beschränkter Haftung	162
2. Aufbau der Organisation	171
a) Stellen und Instanzen	171
b) Vorstand	175
c) Aufsichtsräte	180
aa) Funktion der Aufsichtsräte	180
bb) Besetzung der Aufsichtsräte	183
d) Hauptversammlung	194
e) Geschäftsleitungen	195
aa) Kassenwesen	196
bb) Rechnungswesen mit Hollerithverfahren - Anwendung und Widerspruch	197
f) Verwaltungsstellen und Bezirke	206
aa) Besetzung der Verwaltungsstellen	206
bb) Schlüsselung	211
g) Einrichtung der Organisation	215
h) Beteiligungen	216
3. Zwischenergebnis	230
IV. Entwicklung der Wohnungsgesellschaften der Vereinigte Stahlwerke AG	233
1. Wohnungsgesellschaften und Behörden	233
2. Wohnungsmärkte und staatliche Wohnungspolitik bei Geschäftsaufnahme	235
a) Wohnungsleerstand und Wohnungsmangel	236
b) Wohnungszugang und Wohnungsförderung	240
c) Gleichschaltung im gemeinnützigen Wohnungswesen	243
3. Geschäftsfelder der Wohnungsgesellschaften bis Kriegsbeginn, 1933-1939	249
a) Bestandsbewirtschaftung	249
aa) Mietwesen	250
a') Mietvertragsarten	250
b') Mietvertragspartner und Mietgegenstand	252
c') Mietpreispolitik und Mieteinnahmen	263
d') Mietsenkungen und Mietkontrolle	269
e') Mietrückstände und Mietbeihilfen	272
f') Mietniederschlagungen und Mieterschutz	278
bb) Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung	281
a') Förderung und Vergabe der Maßnahmen	282
b') Beteiligung des Handwerks	285
c') Umfang der Maßnahmen im Regelbetrieb	287
d') Umfang der Maßnahmen im zivilen Luftschutz	291
b) Wohnungsbau	294
aa) Bau- und Bodenrecht	294
bb) Staatliche Lenkungsmaßnahmen	296
a') Arbeitskräfte	296
b') Baustoffe	299
c') Holz- und Eisenbedarf der Wohnungsgesellschaften	301
cc) Wohnungstypen	303
a') Kleinwohnungen	304
b') Volkswohnungen	304
c') Kleinsiedlungen	306
d') Landarbeiterwohnungen	309
e') Arbeiterwohnstätten	309

dd) Volkswohnungs-, Kleinwohnungs- und Angestelltenwohnungsbau	310
a') Bauausführung der Wohnungen	310
b') Bauvolumen	314
ee) Kleinsiedlungsbau	322
ff) Hypotheken und Kreditinstitute	330
c) Zwischenergebnis	341
4. Geschäftsfelder der Wohnungsgesellschaften im Krieg, 1939-1945	343
a) Kriegswohnungsbau	343
aa) Bauverbote	343
bb) Materialversorgung	347
cc) Fremdarbeiter	352
dd) Vorbereitung des Wohnungsbaus nach dem Krieg- „Führererlaß“ 15.11.1940	359
ee) Bauvorhaben - Programm und Umsetzung im Krieg	362
a') Kleinsiedlungsbau im Krieg	362
b') Volkswohnungsbau im Krieg	364
c') Bauvolumen im Krieg	365
ff) Bautätigkeit im Luftschutz	369
gg) Hypothekarkredite für die Vereinigte Stahlwerke AG	371
b) Bestandsbewirtschaftung und Kriegsschäden	375
aa) Verschmelzungsbestrebungen und Kriegsarbeitgemeinschaften	375
bb) Mietverhältnisse im Krieg	376
a') Vereinbarung und steuerliche Belastung des Mietzinses	377
b') Räumungsklagen	378
c') Wohnraumlenkung	380
cc) Luftangriffe auf Industrie- und Wohngebiete	381
a') Schadensumfang bei den Wohnungsgesellschaften	385
b') Instandsetzungen-Sofortmaßnahmen der Gemeinden, Werkshilfen und OT	390
c') Kriegssachschadensausgleich	395
dd) Ersatzwohnraum in Behelfsheimen	397
a') Standortwahl und Grundriß für Behelfsheime	398
b') Bauweise und Baustoffe für Behelfsheime	399
c') Behelfsheimfinanzierung	405
c) Kriegsauswirkungen auf Büro und Belegschaft	408
aa) Sicherungsmaßnahmen	408
bb) Arbeitszeit und Urlaub	409
cc) Personal und Identität	411
V. Fazit	417
VI. Ausblick	425
Anhang	427
I. Quellen	427
1. Archive	427
2. Periodische Publikationen	429
3. Literatur	432
II. Abkürzungsverzeichnis	482
III. Tabellenverzeichnis	490
IV. Abbildungsverzeichnis	492