

KARL CHRISTIAN FÜHRER

## ANSPRUCH UND REALITÄT

Das Scheitern der nationalsozialistischen Wohnungsbaupolitik  
1933–1945

Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum stellte während der ganzen Zeit der nationalsozialistischen Herrschaft ein zentrales soziales Problem dar. Der besondere politische Stellenwert der unausgeglichene Lage auf dem Wohnungsmarkt ergab sich aus zwei Faktoren: Zum einen vermerkten Experten und Bevölkerung trotz durchaus ansehnlicher Wohnungsbauleistungen seit 1933 eine stetige Verschlechterung der Situation; zum anderen konterkarierten die Engpässe bei der Wohnraumversorgung die Erfolge des NS-Regimes auf dem Feld der Bevölkerungspolitik, dem nach den Prämissen der nationalsozialistischen Ideologie überragende Bedeutung für die Zukunft der Nation zukam. Dieser Widerspruch, den viele Deutsche am eigenen Leib erfuhren, drohte populäre Maßnahmen – wie die Ehestandsdarlehen – zu diskreditieren und die gerade durch solche individuell „zukunftssichernden“ Angebote legitimierte Herrschaft der NSDAP zu untergraben.

Die bisherige Forschung hat die zentrale Bedeutung, die dem Problem des Wohnungsmangels in der Sozialgeschichte des nationalsozialistischen Deutschland zukommt, kaum angemessen gewürdigt. Meist müssen einige kurze Bemerkungen oder pauschale Angaben über die Zahl fehlender Wohnungen zur Beschreibung des Phänomens genügen<sup>1</sup>. Demgegenüber soll im vorliegenden Beitrag zum einen versucht werden, die Wohnungsmarktengpässe genauer zu beschreiben; zum anderen soll deutlich werden, daß der Wohnungsmangel kein zufälliger Begleiter der NS-

<sup>1</sup> Vgl. etwa Adelheid von Saldern, *Häuserleben. Zur Geschichte städtischen Arbeiterwohnens vom Kaiserreich bis heute*, Bonn 1995, S. 196; Hans-Ulrich Thamer, *Verführung und Gewalt. Deutschland 1933–1945*, Berlin 1986, S. 481; Klaus Hildebrand, *Das Dritte Reich*, 3. überarb. u. erw. Aufl. München 1987, S. 47. Auch in Lokalstudien wird der Wohnungsmangel zwar thematisiert, nicht aber in seinen Ursachen und in seiner Bedeutung umfassend gewürdigt. Vgl. z. B. Walter Nachtmann, Karl Strölin, *Stuttgarter Oberbürgermeister im „Führerstaat“*, Tübingen/Stuttgart 1995, S. 218–222. Ohne Erwähnung des Problems (abgesehen von Ausführungen über die Folgen des alliierten Bombenkrieges) Karlheinz Weißmann, *Der Weg in den Abgrund. Deutschland unter Hitler 1933 bis 1945*, Berlin 1995; Bernd Jürgen Wendt, *Deutschland 1933–1945. Das „Dritte Reich“*, Handbuch zur Geschichte, Hannover 1995; Ludolf Herbst, *Das nationalsozialistische Deutschland 1933–1945. Die Entfesselung der Gewalt: Rassismus und Krieg*, Frankfurt a. M. 1996.

VfZ 45 (1997)

© Oldenbourg 1997

Diktatur war. Die Probleme bei der Wohnraumversorgung standen paradoxerweise direkt mit den wirtschafts- und beschäftigungspolitischen Erfolgen der Hitler-Regierung in Verbindung; zugleich aber hätte ein entschlossener Kampf gegen die zunehmende Wohnungsnot grundlegend neue ökonomische und politische Weichenstellungen erfordert. Das Scheitern des NS-Regimes im Bereich der Wohnungspolitik ergab sich zwingend aus seinen Grundstrukturen und zentralen Absichten. Auch deshalb drohte der Wohnungsmangel die Herrschaft der Partei stets unmittelbar zu delegitimieren. Die enge Verflochtenheit des Problems sowohl mit den ökonomischen Erfolgen des Regimes als auch mit seinen Grundstrukturen macht es möglich, anhand dieses Teilaspektes der Innenpolitik auch grundlegende Fragen nach dem Wesen der nationalsozialistischen Herrschaft und nach der Stellung der NS-Diktatur im Prozeß gesellschaftlicher Modernisierung zu diskutieren. Der vorliegende Text versteht sich daher auch als ein Beitrag zu diesen geschichtswissenschaftlichen Debatten.

Die Untersuchung setzt mit einer Beschreibung des Wohnungsmarktes im Jahr 1933 ein. Sie skizziert dann die Verschärfung der Situation und fragt, welche Auswirkungen dies auf die „Volksstimmung“, auf Konsens und Dissens in der verordneten nationalsozialistischen „Volksgemeinschaft“ hatte. Sodann wird die Frage behandelt, warum die Abhilfeversuche der politisch Verantwortlichen scheiterten und scheitern mußten. Anschließend wird die weitere Zuspitzung der Wohnungsmarktp Probleme in den Kriegsjahren erörtert. Am Schluß stehen Überlegungen darüber, welche Bedeutung die vorgetragenen Ergebnisse für die grundlegende geschichtswissenschaftliche Auseinandersetzung über modernisierende Effekte des Nationalsozialismus haben.

## I.

Der deutsche Wohnungsmarkt des Jahres 1933 läßt sich vergleichsweise gut beschreiben, weil mit der Volkszählung vom 16. Juni des Jahres zumindest in allen Gemeinden mit mehr als 10000 Einwohnern eine Feststellung der Zahl der leerstehenden Wohnungen verbunden war. Das war zwar bei weitem kein Ersatz für eine neue umfassende Reichswohnungszählung (die letzte Erhebung dieser Art hatte im Mai 1927 stattgefunden); immerhin aber verfügten die Wohnungspolitiker damit doch wenigstens über einige präzise Angaben, die Auskunft über das Verhältnis von Angebot und Nachfrage bei Wohnraum geben konnten. Für die nachfolgenden Jahre sollte das nicht mehr gelten.

Die Statistiker ermittelten am genannten Stichtag 112990 unbenutzte Wohnungen. Das entsprach 1,3 Prozent der in den erfaßten Gemeinden vorhandenen Unterkünfte. Exakt ein Drittel der leeren Wohnungen entfiel auf größere Unterkünfte mit fünf und mehr Zimmern (inklusive Küche), weitere 23,7 Prozent waren Wohnungen mit vier Räumen. 38 Prozent gehörten zu den am Markt am stärksten nachgefragten Unterkünften mit zwei bis drei Zimmern, 4,9 Prozent der Leerwohnungen wiesen nur

einen Raum auf<sup>2</sup>. Auf der Basis dieser Ergebnisse ließ sich die Zahl der freien Unterkünfte im ganzen Reich auf rund 170 000 schätzen. Bezogen auf die seit der Reichswohnungszählung von 1927 fortgeschriebene Menge aller Wohnungen war das eine Reserve von 1,04 Prozent<sup>3</sup>.

Die Verteilung der Leerwohnungen auf die verschiedenen Ortsgrößenklassen und Wohnungskategorien läßt sich nur für Preußen angeben (für die anderen Länder sind mit Ausnahme des Stadtstaates Hamburg keine entsprechenden Ergebnisse greifbar). Die Marktlage fiel im Gesamtdurchschnitt danach in Klein-, Mittel- und Großstädten weitgehend gleich aus: Die jeweiligen Wohnraumreserven – 1,3 Prozent in Gemeinden mit 10–50 000 Einwohnern, 1,0 Prozent in mittelgroßen Kommunen und 1,4 Prozent in Großstädten mit mehr als 100 000 Einwohnern (ohne Berlin) – wichen nur unwesentlich voneinander ab. In den beiden unteren Ortsgrößenklassen gab es auch keine nennenswerten Unterschiede zwischen den Leerstandsziffern der einzelnen Wohnungskategorien: Der Anteil freier Räume fiel bei Kleinwohnungen kaum anders aus als bei hochherrschaftlichen Unterkünften. In den Großstädten – ohne Berlin – war das etwas anders: Hier zählten die Statistiker unter den großen und sehr großen Wohnungen deutlich mehr Leerstände (1,8 Prozent bei Wohnungen mit vier bis sechs Räumen, 2,1 Prozent bei noch größeren Unterkünften) als bei Kleinwohnungen mit ein bis drei Räumen (1,2 Prozent). In der Reichshauptstadt mit ihrem umfangreichen Bestand an sehr großen Vorkriegswohnungen fiel das Ergebnis in dieser Hinsicht noch eindeutiger aus: Hier waren 6,3 Prozent der Wohnungen mit sieben und mehr Zimmern ohne Mieter, während die Leerstandsziffer bei den Kleinwohnungen nur bei 1,4 Prozent lag. Im Gesamtdurchschnitt standen in Berlin 2,2 Prozent der Wohnungen leer<sup>4</sup>. Aus Hamburg ist ein ähnliches Ungleichgewicht zwischen den einzelnen Marktsegmenten dokumentiert<sup>5</sup>.

Was sagten die angeführten Zahlen nun über die Qualität des Wohnungsmarktes im Sommer 1933 aus? Bei oberflächlicher Betrachtung hatte sich die Marktlage seit der Reichswohnungszählung von 1927 eindeutig zugunsten der Mieter und Wohnungslosen verändert. Seinerzeit hatten die Statistiker in allen Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnern nur 33 124 freie Wohnungen ermittelt (0,38 Prozent des vor-

<sup>2</sup> Vgl. Bruno Schwan, Wohnungswesen und Wohnungspolitik in Deutschland seit Januar 1933, in: Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik III.F. Bd. 140 (1934), S. 460–484, hier S. 467.

<sup>3</sup> Vgl. H. Wolff, Wohnungszahlen und Wohnungspolitik, in: Deutsches Wohnungs-Archiv 8 (1933), Sp. 549–552, hier Sp. 550.

<sup>4</sup> Vgl. Hans Kruschwitz, Wohnungsmarkt und Wohnungsbedarf, in: Wörterbuch der Wohnungs- und Siedlungswirtschaft. Unter Förderung durch den Staatssekretär im Reichs- und preußischen Arbeitsministerium, Johannes Krohn, hrsg. von Alfred Enskat u. a., Gesamtleitung Bruno Schwan, Stuttgart/Berlin 1938, S. 1237–1244, hier S. 1239.

<sup>5</sup> In der Hansestadt standen am Stichtag 1,6 % der Wohnungen mit ein bis drei Wohnräumen (inkl. Küche) leer, während dieser Anteil bei den Unterkünften mit vier bis sechs Räumen 2,2 %, bei den noch größeren Wohnungen aber 8,1 % betrug. Die Durchschnittszahl für den gesamten Hamburger Wohnungsbestand lautete 2,3 Prozent. Berechnet nach: Aufstellung d. Statistischen Landesamtes Hamburg ü. d. leerstehenden Wohnungen im Jahr 1933, o. D., in: Staatsarchiv (künftig: StA) Hamburg, Verwaltung für Wirtschaft, Technik und Arbeit, II 18.

handenen Wohnungsbestandes)<sup>6</sup>. Daß diese Zahl einen Zustand umfassenden Wohnungsmangels bezeichnete, ließ sich vernünftigerweise nicht leugnen. Wie aber war die deutlich größer ausfallende Wohnraumreserve des Jahres 1933 zu bewerten? Zeitgenössische sozialpolitische Experten und Wohnungspolitiker hielten eine Leerstandsnummer von ein bis zwei Prozent für ausreichend, um von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu sprechen<sup>7</sup>. Diese Marge war – anders als sechs Jahre zuvor – in allen Ortsgrößenklassen und Wohnungskategorien erreicht; bei den Großwohnungen wurde sie z. T. sogar deutlich überschritten.

Dennoch verbietet es sich bei genauerer Analyse, von einem Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage am Stichtag zu sprechen. Zahlreiche der als unbenutzt registrierten Wohnungen standen leer, weil sie baufällig und unbewohnbar oder zwar vermietet, aber noch nicht bezogen waren<sup>8</sup>. Der Anteil dieser für Wohnungssuchende praktisch gar nicht verfügbaren Unterkünfte an dem gesamten Bestand an freien Wohnungen läßt sich nicht angeben – bei der Erhebung von 1927 hatte er nicht weniger als 43 Prozent betragen<sup>9</sup>. Bei den unbenutzten Kleinwohnungen war der Anteil unbrauchbarer Unterkünfte wohl besonders hoch. Der Direktor des Berliner Zentralwohnungsamtes jedenfalls hatte Anfang 1933 – kurz vor der Volkszählung – erklärt, nach seiner Kenntnis lägen die meisten der in der Stadt als frei angebotenen Wohnungen mit bis zu zwei Zimmern in den ältesten Häusern der Stadt. Sie könnten „zum größten Teil infolge ihres baulichen Zustandes als ‚Wohnungen‘ überhaupt nicht mehr bezeichnet werden“<sup>10</sup>. In Hamburg hielten die Behörden rund 1500 der am Stichtag der Volkszählung ermittelten Leerwohnungen für unbewohnbar. Die Zahl der verfügbaren Kleinwohnungen reduzierte sich daher in der Hansestadt von 4500 auf nur noch 3000<sup>11</sup>.

Zudem erfaßte die Statistik auch eine – ebenfalls nicht genau zu beziffernde – Menge von freien Wohnungen, die nur zusammen mit einem Gewerberaum gemietet

<sup>6</sup> Vgl. Statistik des Deutschen Reichs, Bd. 362/I, Berlin 1930, S. 56. Zu den Problemen der Wohnungsmarktbeschreibung und -bewertung vgl. Karl Seutemann, Die gemeindliche Wohnungsstatistik unter neuem Blick, in: Beiträge zur deutschen Statistik. Festgabe für Franz Zizek zur 60. Wiederkehr seines Geburtstages, dargebracht v. Adolf Blind u. a., hrsg. von Paul Flaskämper/Adolf Blind, Leipzig 1936, S. 226–239; Klaus Richter, Kritischer Überblick über die aktuellen wohnungswirtschaftlichen Prognosen in der Bundesrepublik Deutschland, Diss. Göttingen 1985, bes. S. 66–70.

<sup>7</sup> Vgl. Martin Pfannschmidt, Die örtliche und zeitliche Bemessung des Wohnungsbedarfs, in: Beiträge zur städtischen Wohn- und Siedelwirtschaft, hrsg. von Waldemar Zimmermann, 3 Teile, 2. Teil: Deutschland. Die besonderen Probleme, München/Leipzig 1930, S. 385–422, hier S. 388; Tagungsbericht über die Hauptversammlung der Arbeitsgemeinschaft für gemeindliche Statistik in Würzburg, Braunschweig 1938, S. 92.

<sup>8</sup> Vgl. Kruschwitz, Wohnungsmarkt, S. 1239f.

<sup>9</sup> Die Zahl der wirklich verfügbaren Wohnungen hatte sich dadurch auf 18967 (0,22% des Wohnungsbestandes) reduziert. Vgl. Statistik des Deutschen Reiches, Bd. 362/I, Berlin 1930, S. 56.

<sup>10</sup> K. Wild, Gibt es in Berlin keine Wohnungsnot mehr?, in: Mieter-Zeitung für Bremen, Bremerhaven, Wesermünde und Umgebung 12 (1933), Nr. 2.

<sup>11</sup> Denkschrift d. Statistischen Landesamts Hamburg ü. d. Wohnungsbedarf, 17.9. 1934, in: StA Hamburg, Verwaltung für Wirtschaft, Technik und Arbeit, II 18.

werden konnten. In Berlin etwa gehörten fast zehn Prozent der leeren Räume nicht zu den „reinen“ Wohnungen<sup>12</sup>. Die oben angeführten Leerstandsziffern bezeichneten daher keineswegs den Umfang des für das normale Marktgeschehen wirklich relevanten Raumangebotes.

Diese Tatsache wird noch bedeutsamer, wenn auch die Nachfrageseite berücksichtigt wird. An wohnungslosen Haushalten herrschte im Sommer 1933 in Deutschland kein Mangel. Aus dem Vergleich der im ganzen Reich ermittelten Haushaltszahl (17,73 Millionen) mit der fortgeschriebenen Menge der vorhandenen Wohnungen läßt sich folgern, daß 1,155 Millionen Haushalte nicht in einer eigenen Unterkunft, sondern zur Untermiete oder in Notunterkünften lebten. Diese Gruppe der Wohnungslosen verteilte sich sehr ungleich auf die verschiedenen Ortsgrößenklassen und auf die Regionen des Reichs.

In den Kleinstädten mit bis zu 10 000 Einwohnern fiel der Fehlbestand am geringsten aus. Hier gab es 4,6 Prozent mehr Haushalte als Wohnungen, während der Satz in den Großstädten bei 7,7 Prozent und in den Mittelstädten bei 9,3 Prozent lag. Die etwas günstigere Situation der Metropolen wird wohl eine Folge der krisenbedingten Abwanderung aus den Großstädten mit ihren hohen Lebenshaltungskosten gewesen sein. Auch die Konzentration des Wohnungsbaus auf diese Orte, die das Neubauwesen der Weimarer Republik gekennzeichnet hatte, wirkte sich hierin aus. Im regionalen Vergleich ergaben sich starke Unterschiede. Während in Westfalen, im Rheinland und in Sachsen mehr als zehn Prozent der Haushalte ohne eigene Wohnung waren, sank dieser Wert in einigen rein ländlichen Gebieten bis auf Null, teilweise ergab sich sogar ein rechnerischer Wohnungsüberschuß. Neben östlichen Regierungsbezirken (Allenstein, Köslin, Posen) und dem westlichen Bezirk Osnabrück wiesen außerhalb Preußens auch verschiedene bayerische, badische und württembergische Kreise oder Bezirke solche günstigen Zahlen auf (Niederbayern-Oberpfalz, Jagst- und Donau-Kreis, Konstanz)<sup>13</sup>.

Unabhängig von dieser regionalen Verteilung des Fehlbestandes aber kennzeichnet der Vergleich zwischen der Zahl der leerstehenden Wohnungen und der der 1,155 Millionen wohnungslosen Haushalte die Marktsituation der Krisenjahre: Offensichtlich waren die unversorgten Haushalte nicht kaufkräftig genug, um die vorhandenen Leerwohnungen anzumieten. Zugleich aber wäre es völlig falsch, davon zu sprechen, die Nachfrage nach Wohnraum sei weitgehend verschwunden gewesen. Ganz im Gegenteil läßt sich zumindest für die größeren Städte von zahlreichen Wohnungsuchenden ausgehen: Diese Nachfrage ging jedoch vornehmlich von Mietern aus, die bereits über eigene Räume verfügten. In Anpassung an die stark sinkenden Einkommen suchten zahlreiche Familien eine billigere Unterkunft. Die Hamburger Wohlfahrtsbehörde hatte im Oktober 1932 berichtet, gegenwärtig „sei ein jeder be-

<sup>12</sup> Berliner Leerraum, in: Berliner Wirtschaftsberichte 10 (1933), S. 179–183, hier S. 179. Diese Angabe bezieht sich auf den Oktober 1932, läßt sich aber wohl auf das nachfolgende Jahr übertragen.

<sup>13</sup> Vgl. Walter Fey, Leistungen und Aufgaben im deutschen Wohnungs- und Siedlungsbau, Berlin 1936, S. 41 ff.

strebt, sich in die billigste, für seine Familie gerade noch ausreichende Wohnung zu setzen“<sup>14</sup>. Dieser Trend zur Abwanderung in kleinere und preiswertere Räume setzte sich auch 1933 noch fort. Eine auf den Bau von Kleinwohnungen spezialisierte Berliner Aktiengesellschaft berichtete Anfang des Jahres, ihr lägen 4000 Bewerbungen um eine freie Wohnung vor, obwohl sie im Jahr nur rund 1000 Unterkünfte anbieten könne<sup>15</sup>. Im September 1933 klagte der Magistrat von Potsdam über einen empfindlichen Mangel an Zwei-Zimmerwohnungen<sup>16</sup>.

Die Wohnungsmarktlage, die das NS-Regime bei seinem Machtantritt vorfand, läßt sich mithin als uneinheitlich und widersprüchlich bezeichnen. Die ökonomische Krise der vorangegangenen Jahre hatte zwar die Zahl leerstehender Wohnungen gegenüber 1927 ansteigen lassen; ein eindeutiges Wohnraum-Überangebot aber bestand nur in dem kleinen und speziellen Marktsegment der großstädtischen hochherrschaftlichen Unterkünfte. In allen anderen Wohnungskategorien fiel die vorhandene Raumreserve – berücksichtigt man den epochalen Charakter des wirtschaftlichen Einbruchs nach 1929 – nicht allzu groß aus; für preiswerte Kleinwohnungen vertretbarer Qualität bestand in den größeren Kommunen offenbar sogar ein umfangreicher nicht befriedigter Bedarf. Dies war ebenso unmittelbar ein Reflex der sozialen Not der Zeit wie die große Zahl der wohnungslosen Haushalte, von denen die meisten aber offenbar – wiederum krisenbedingt – keine Nachfrage nach abgeschlossenem Wohnraum ausübten. Bei Betrachtung dieser Lage brauchte es keine Prophetengabe, um vorherzusagen, daß eine Besserung der ökonomischen Situation rasch zu einer Verschärfung der Wohnungsmarktlage führen werde. Dies galt zumal für die Regionen, in denen besonders viele Haushalte ohne eigene Wohnung lebten und für die kleineren und mittelgroßen Städte, in denen die verfügbare Raumreserve deutlich geringer ausfiel als in den Metropolen.

## II.

Das „Wirtschaftswunder“ der ersten Jahre der NS-Herrschaft blieb selbstverständlich nicht ohne Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Ausgerechnet der größte innenpolitische Erfolg der Diktatur gebar das wichtigste soziale Problem in Deutschland nach 1933. Ausschlaggebend hierfür war das Emporschnellen der Heiratszahlen, deren Anstieg das wachsende Vertrauen Hunderttausender Deutscher – gefördert

<sup>14</sup> Niederschrift ü.d. Sitzung, 12.10.1932, in: StA Hamburg, Wohnungsamt, I/46. Vgl. auch M.Fuchs, Wohnungswirtschaft, in: Der Städtetag 26 (1932), S.383–389, hier S.385.

<sup>15</sup> Vgl. Günther Wellershaus, Groß-Siedlung Spandau-Haselhorst, in: Die Wohnung 8 (1933/34), S.59–66, hier S.66.

<sup>16</sup> Mag. Potsdam an RegPräs Potsdam, 27.9.1933, in: Brandenburgisches Landeshauptarchiv Potsdam, Pr.Br. Rep.2 A Reg.Potsdam I S.580. Auch noch Ende 1934 wurde in Bayern über Abwanderungen aus größeren Wohnungen berichtet, die den Engpaß bei den Kleinwohnungen verschärften; Vermerk ü.d. Besprechung im Bayerischen Wirtschaftsministerium, 27.12.1934, in: Bayerisches Hauptstaatsarchiv München (künftig: BayHStA), MWi 3152.

auch durch die staatlichen Ehestandsdarlehen – in ihre persönliche Zukunft zum Ausdruck brachte. Zwar traten aus ökonomischen Gründen bei weitem nicht alle jungen Ehepaare unmittelbar als Nachfragende auf dem Wohnungsmarkt auf; die Zahl der frischverheirateten Wohnungsuchenden war aber dennoch groß genug, um das Marktgeschehen entscheidend zu prägen. Hinzu kamen noch zahlreiche Familien aus der großen Gruppe der wohnungslosen Haushalte, die wieder in eine abgeschlossene Unterkunft zurückdrängten, nachdem die Arbeitslosigkeit des Familienoberhauptes ihr Ende gefunden hatte. Die Verschärfung der Wohnungsmarktlage machte sich in den Anfangsjahren der NS-Diktatur aufgrund der unterschiedlichen Ausgangslage allerdings regional durchaus unterschiedlich bemerkbar.

In kleinen und mittelgroßen Kommunen verschlechterte sich die Situation offenbar wesentlich rascher als in den Metropolen. Die bayerische Regierung klagte im Sommer 1934 über einen „erschreckenden Tiefstand“ der Leerwohnungsziffern zumal in kleineren Städten: In 35 Gemeinden mit 5000 bis 10000 Einwohnern und 14 Kommunen mit mehr als 10000 Bürgern gebe es überhaupt keine freien Kleinwohnungen mehr. Andere Länder berichteten von vergleichbaren Verhältnissen<sup>17</sup>. Schon kurz darauf lösten diese Wohnungsmarktverhältnisse eine politische Reaktion aus. Carl Goerdeler, der kurzfristig amtierende Reichskommissar für die Preisüberwachung, erließ am 27. November 1934 eine Verordnung, die es möglich machte, in einzelnen Städten mit besonders drängendem Wohnungsmangel eine Art Mietenstop zu erlassen. Die von den obersten Landesbehörden umzusetzende Regelung erlangte bezeichnenderweise vornehmlich in mittelgroßen und kleineren Gemeinden praktische Bedeutung: Dazu gehörten Dessau, Köthen, Zerbst, Wolffenbüttel, Holzmin-den, Blankenburg, Ludwigslust, Schwerin sowie Rostock als knapp unter der Grenze zur Großstadt (100000 Einwohner) liegende Kommune. Nur zwei Großstädte – Kiel und Braunschweig – standen auf der Liste der Brennpunkte des Wohnungsbedarfs<sup>18</sup>.

Seit 1935/36 breitete sich der Wohnungsmangel mehr und mehr flächendeckend aus. Ein Zusammenschluß verschiedener Hypothekenbanken vermerkte 1935 erfreut, dank der starken Nachfrage seien „leerstehende mittlere und kleinere Wohnungen an manchen Plätzen so gut wie gar nicht mehr vorhanden“. Selbst größere Unterkünfte fänden zunehmend wieder Mieter<sup>19</sup>. Zumal in Kleinstädten tendierte die Wohnraum-

<sup>17</sup> Niederschrift ü. d. Reichswohnungskonferenz, 9./10.7. 1934, in: Staatsarchiv (künftig StA) Bremen, 3-W.11 Nr. 226. Insgesamt existierten in Bayern 72 Gemeinden mit 5–10000 Einwohnern und 44 Städte mit mehr als 10000 Bürgern (inkl. der Großstädte).

<sup>18</sup> Preisüberwachung und Mietpreisbildung, in: Deutsche Hausbesitzer-Zeitung 42 (1935), S. 309–312, hier S. 311. Zu den angeführten Städten kamen nur noch vier mecklenburgische Kleinstädte hinzu. Kiel wird in der oben angeführten Quelle nicht aufgeführt. Die Einbeziehung der Stadt ergibt sich aus dem Aktenbestand des LA Schleswig. Vgl. u. a. OB Kiel an OPräs Kiel, 4. 1. 1936, Schleswig-Holsteinisches Landesarchiv (künftig: LA) Schleswig, Abt. 301 Nr. 4837. Hier wird der Wohnungsmangel in der Stadt rückblickend schon seit Herbst 1934 als „fast unerträglich“ bezeichnet. Zu Goerdelers VO vgl. Karl Christian Führer, Mieter, Hausbesitzer, Staat und Wohnungsmarkt. Wohnungsmangel und Wohnungszwangswirtschaft in Deutschland 1914–1960, Stuttgart 1995, S. 211 f.

<sup>19</sup> Geschäftsbericht der Gemeinschaftsgruppe Deutscher Hypothekenbanken für das Geschäftsjahr 1935, o. O., o. J., S. 12.

reserve gegen Null. Ende 1936 registrierten die 27 bayerischen Kommunen mit 10000 bis 50000 Einwohnern, die eine Leerwohnungstatistik führten, zusammen noch 299 freie Unterkünfte (davon gehörten nur 132 zur besonders gesuchten Kategorie der Kleinwohnungen); ein Jahr später war diese Zahl auf 113 gesunken (davon waren 59 Unterkünfte mit ein bis drei Räumen). Ein Regierungsvertreter kommentierte diese Ziffern mit den Worten, sie seien so minimal, „daß von leerstehenden Wohnungen eigentlich überhaupt nicht mehr gesprochen werden kann“<sup>20</sup>.

Auch die Großstädte klagten nun über verstärkte Engpässe. In Hamburg berichteten die Behörden schon Anfang 1934, „daß die wenigen freiwerdenden Kleinwohnungen entweder sofort wieder ohne weiteres besetzt werden oder nur über die Wohnungsmakler durch Zahlung entsprechender Gebühren ausnahmsweise einmal den Wohnungsuchenden zugeführt werden“<sup>21</sup>. Der Münchener Oberbürgermeister Karl Fiehler warnte im Sommer 1935, der ständig zunehmende Mangel an preiswertem Wohnraum in der Stadt müsse „in kürzester Zeit zu einer Katastrophe auf dem Wohnungsmarkt führen“<sup>22</sup>. In Augsburg registrierte die Nationalsozialistische Volkswohlfahrt (NSV) im gleichen Jahr erschrocken eine Flut von Bewerbungen um frisch fertiggestellte Unterkünfte für kinderreiche Haushalte. Um die 59 verfügbaren Wohnungen stritten sich 402 Familien, von denen 366 nach dem Urteil der NSV in so katastrophal schlechten Wohnverhältnissen lebten, daß ihnen unmittelbar hätte geholfen werden müssen<sup>23</sup>.

Für Berlin liegt eine durchgehende Zahlenreihe vor, die exemplarisch das allmähliche Verschwinden der krisengeprägten Wohnungsmarktlage des Jahres 1933 beschreibt. Hatten hier am Stichtag der Volkszählung von 1933 von 30440 Unterkünfte (2,2 Prozent des Bestandes) leergestanden, so war diese Zahl im Oktober 1935 bereits auf 14846 (1,1 Prozent) gesunken. 1937 ging die Leerwohnungsziffer weiter auf 0,4 Prozent, 1938 auf 0,2 Prozent zurück. Zwischen den einzelnen Wohnungskategorien gab es nun – anders als 1933 – kaum noch Unterschiede: Selbst von den Großwohnungen waren nur noch 0,4 Prozent unbenutzt; lediglich die Ein-Zimmerwohnungen, von denen zahlreiche weder eine Kochgelegenheit noch einen Abort boten, wiesen mit 0,9 Prozent einen erhöhten Anteil von freien Unterkünften auf<sup>24</sup>.

<sup>20</sup> Friedrich Gruber, Lage des Wohnungsmarktes in Bayern, in: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern 36 (1938), S. 179–182, hier S. 181. Die Fortschreibung für 1938 in: Ders., Lage des Wohnungsmarktes in Bayern, in: Ebenda 37 (1939), S. 113–116, hier S. 114. In 21 berichtenden Gemeinden wurden nun nur noch 58 Leerwohnungen registriert (darunter 28 Kleinwohnungen).

<sup>21</sup> Hochbaudirektion Hamburg an Verwaltung f. Wirtschaft, Technik u. Arbeit, 19.2.1934, in: StA Hamburg, Verwaltung für Wirtschaft, Technik und Arbeit, II 18; vgl. auch Gesundheits- u. Fürsorgebehörde Hamburg an Staatsamt f. d. Innere Verwaltung, 16.7. und 19.9.1935, in: StA Hamburg, Sozialbehörde I, A. F. 42.20 Bd. 1.

<sup>22</sup> OB München an Arbeitsamt München, 12.6.1935, in: Stadtarchiv (künftig: StadtA) München, Wohnungsamt 80.

<sup>23</sup> NSV Augsburg an Stadtrat Augsburg, 18.4.1935 (Abschrift), in: Bundesarchiv Koblenz (künftig: BAK), NS 6/489.

<sup>24</sup> Zimmermann, Leerstehende Wohnungen in Berlin am 10. Oktober 1938, in: Berliner Wirtschaftsberichte 16 (1939), S. 63–66, hier S. 63; Findeisen, Ursachen des Leerwohnungsbestandes in Berlin, in: Die Wohnung 12 (1939), S. 119ff., hier S. 119f.



Auch andere Großstädte, auf deren Wohnungsmarkt es 1933/34 noch ein Überangebot von Wohnraum gegeben hatte, berichteten schon wenige Jahre später über vollständig gewandelte Verhältnisse. Die Stuttgarter Behörden etwa, die 1934 wegen der geringen Wohnraumnachfrage noch stagnierende oder sinkende Mieten registriert hatten, ermittelten 1937 eine Leerstandsziffer von nur noch 0,5 Prozent und sprachen zumal für den Bereich der kleineren Unterkünfte von drängendem Wohnungsmangel<sup>25</sup>.

Der besonders im Fall von Berlin frappierende Rückgang der Leerstände bei den teuren Großwohnungen (von 6,3 Prozent 1933 auf 0,4 Prozent 1938) ist wohl nur zum kleineren Teil auf die Wiederkehr einer besonders zahlungskräftigen Schicht von Wohnungsuchenden zurückzuführen. Vielmehr handelt es sich hierbei vor allem um das Ergebnis einer speziellen staatlichen Hilfsaktion für betroffene Hauswirte: Schon im Herbst 1932 hatte das Kabinett von Papen Gelder bereit gestellt, mit denen Umbau und Teilung unvermietbarer Großwohnungen gefördert wurden. Die Hitler-Regierung hatte dieses Programm Anfang 1933 – auch im Interesse der Arbeitsbeschaffung – erheblich ausgeweitet<sup>26</sup>. Zwischen 1933 und Ende 1936 verzeichnete die Wohnungsstatistik reichsweit den Zugang von knapp 270 000 Wohnungen, die durch Aufteilung von ehemals hochherrschaftlichen Unterkünften entstanden waren<sup>27</sup>. Zahlreiche Großwohnungen verschwanden also nicht direkt durch Anmietung, sondern durch Umwandlung in kleinere Wohnungen aus dem Reservoir der freien Unterkünfte.

Wie das Beispiel Berlin zeigt, wiesen die durch diese umfangreichen Eingriffe deutlich veränderten großstädtischen Wohnungsmärkte spätestens seit 1937/38 in allen Wohnungskategorien kaum noch nennenswerte Raumreserven auf. Lediglich in strukturschwachen, rein ländlichen Regionen bestand Mitte der dreißiger Jahre noch kein umfassender Wohnungsmangel. Bei einer 1935 durchgeführten Befragung aller Dorfgemeinden mit weniger als 2000 Einwohnern im Gau Kurmark, der die preußischen Provinzen Brandenburg und Grenzmark-Posen-Westpreußen umfaßte, meldeten 2111 von 2713 Dörfern keinen Wohnungsbedarf an. In 602 der erfaßten

<sup>25</sup> Stuttgarter Wohnungsfragen, in: Zeitschrift für Wohnungswesen 35 (1937), S. 146. Zur Mietentwicklung in Stuttgart vgl. Vermietungs- und Mietzinsstatistik für das Jahr 1934 im Bereich des städtischen Wohnungsamtes Stuttgart, in: Gemeinde und Statistik 1935, S. 81 f. (Beilage zu: Der Gemeindetag 29, 1935).

<sup>26</sup> Vgl. dazu Helmut Marcon, Arbeitsbeschaffungspolitik der Regierungen Papen und Schleicher. Grundsteinlegung für die Beschäftigungspolitik im Dritten Reich, Bern/Frankfurt 1974, S. 204–209; Führer, Mieter, S. 215.

<sup>27</sup> Vgl. Helwig Stern, Die Bedeutung des Wohnungsbaues im ersten Vierjahresplan, Würzburg 1940, S. 18. Hinzu kamen noch 18 000 Wohnungen, die durch den Umbau von Geschäftsräumen entstanden waren. Zusammen machten diese Umbauwohnungen 26,7% des Wohnungszuganges der Jahre 1933–1936 aus. In Berlin entfielen sogar 55,2% des Wohnungszuganges auf Umbauwohnungen, in Hamburg 44,3%; vgl. ebenda, S. 15. Ende 1937 wurde die öffentliche Förderung der Wohnungsteilungen eingestellt, nachdem schon 1935/36 nur noch sehr bescheidene Mittel zur Verfügung gestanden hatten. Vgl. den Erlaß vom 22. 11. 1937, abgedruckt in: Reichsarbeitsblatt (künftig: RABl.) N.F. 17 (1937), T. I, S. 321.

kleinen Gemeinden aber fehlten nach Meinung der Dorfvorsteher nicht weniger als 3908 Unterkünfte. Selbst diese dünnbesiedelte Region des Reiches war mithin keine wohnungspolitische Idylle<sup>28</sup>.

Seit 1935 bemühten sich wohnungspolitische Experten zunehmend, ein Gesamtbild von den Wohnungsmarktverhältnissen in Deutschland zu gewinnen. Alle entsprechenden Versuche litten jedoch unter der grundlegenden Schwierigkeit, daß sie nur mit den fortgeschriebenen Ergebnissen der Wohnungszählung von 1927 und der Volkszählung von 1933 arbeiten konnten. Zwar wurde selbst öffentlich mehrfach gefordert, das Reich müsse eine neue, umfassende Wohnungsstatistik erstellen; entsprechende Schritte aber blieben aus<sup>29</sup>. Die dennoch unternommenen Berechnungen hatten zwangsläufig einen pauschalen und zunehmend auch spekulativen Charakter. 1935 etwa wurde die Zahl der nicht in einer eigenen abgeschlossenen Wohnung lebenden Haushalte sowohl auf eine Million als auch auf 1,5 Millionen geschätzt<sup>30</sup>. Das renommierte Institut für Konjunkturforschung ging hingegen von einem Fehlbedarf von 1,3 Millionen Unterkünften aus, meinte zugleich aber, dies sei für das Geschehen auf den Wohnungsmärkten nur ein theoretisch bedeutsamer Wert. Eine kaufkräftige Nachfrage nach Wohnraum gehe nur von rund 50 Prozent der wohnungslosen Haushalte aus<sup>31</sup>.

Andere Autoren mochten sich mit dieser Unterscheidung nicht beruhigen. Ihre Berechnungen orientierten sich an einem wohnungspolitischen Idealzustand: Jeder eigenständige Haushalt sollte die Möglichkeit zur Anmietung einer abgeschlossenen Wohnung haben; überfüllte und baufällige Unterkünfte sollte es nicht geben. Anfang 1939 entstand auf dieser Basis die folgende Schätzung: Neben einem Fehlbestand von 1,5 Millionen Wohnungen für Haushalte ohne eigene Unterkunft gebe es im „Altreich“ rund 900 000 überfüllte und 400 000 abbruchreife Wohnungen<sup>32</sup>. Das „Arbeitswissenschaftliche Institut“ der DAF kam im gleichen Jahr zu etwas anderen

<sup>28</sup> Vgl. Hans Wagner, Wohnungssorgen der Kleinstadt, in: *Siedlung und Wirtschaft* 17 (1935), S. 21–24, hier S. 22.

<sup>29</sup> Vgl. etwa Friedrich Kaestner, Probleme und Begriffe der nächsten Reichswohnungszählung, in: *Allgemeines Statistisches Archiv* 26 (1936/37), S. 12–39; Dreydorff, Was muß von einer neuen Reichswohnungszählung erwartet werden?, in: *Deutsches Wohnungs-Archiv* 12 (1937), Sp. 6–14; Leonhard Achner, Wohnungstatistik, in: *Die Statistik in Deutschland nach ihrem heutigen Stand*. Ehrengabe für Friedrich Zahn, hrsg. von Friedrich Burgdörfer, Berlin 1940, 2 Bde., Bd. 2, S. 1204–1215, hier S. 1211–1214.

<sup>30</sup> Vgl. Stoeckle, Struktur des Wohnungsbedarfs, in: *Die Wohnung* 10 (1935), S. 52 (der niedrigere Wert); Carl Goerdeler, Kleinsiedlung und Wohnungsbau als politische und wirtschaftliche Notwendigkeiten, in: *Der Deutsche Volkswirt* 10 (1935/36), S. 1208 f.; Matthäus Dötsch, Die Baugenossenschaftsbewegung im Dritten Reich als Träger der praktischen Wohnungsreform, in: *Zeitschrift für Wohnungswesen* 33 (1935), S. 472–478, hier S. 478.

<sup>31</sup> Vgl. Fey, Leistungen, S. 48.

<sup>32</sup> Vgl. Max Brückmeier, Bauwirtschaft und Wohnungswirtschaft, in: *Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern* 37 (1939), S. 27–30, hier S. 38; Friedrich Lütge, Wohnungswirtschaft. Eine systematische Darstellung unter besonderer Berücksichtigung der deutschen Wohnungswirtschaft, Jena 1940, S. 237.

Zahlen: Die Menge der baufälligen Unterkünfte setzten die sozialplanerisch tätigen Experten der Arbeitsfront gleich hoch, die der wohnungslosen Haushalte niedriger an (1,3 Millionen). Zugleich aber verwarfen sie den bislang in der wohnungspolitischen Debatte allgemein akzeptierten „Überfüllungs“-Maßstab von zwei Personen je Wohnraum. Auf der Basis sehr anfechtbarer Schätzungen über die Verteilung der Haushalte auf die vorhandenen Wohnungen errechneten die DAF-Vordenker eine Zahl von 6,5 Millionen Wohnungen, die bei Anlegung des halbierten Maßstabes als „überfüllt“ anzusehen seien. Für die bevölkerungs- und sozialpolitisch erforderliche Verbesserung der Wohnsituation dieser Haushalte forderte das Institut den Bau von 1,7 Millionen Unterkünften (die übrigen der errechneten Notfälle sollten durch Umschichtung im vorhandenen Wohnungsbestand beseitigt werden). Zusammen mit den anderen Zahlen ergab sich somit ein akuter Fehlbedarf von 3,4 Millionen Wohnungen<sup>33</sup>.

Der Vergleich der angeführten Zahlen macht deren Fragwürdigkeit deutlich. Jede ist von unterschiedlichen sozialen Grundeinstellungen und auch von politischen Strategien geprägt. Dies gilt zumal für die Angaben der Arbeitsfront, die in den letzten Jahren vor Kriegsbeginn deutlich bemüht war, die Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt noch schwärzer zu malen, als sie es offensichtlich ohnehin schon war. Diese hochgreifenden Schätzungen waren Teil des Machtkampfes zwischen dem Reichsarbeitsministerium und DAF-„Führer“ Robert Ley, der dem Ministerium die wohnungspolitischen Kompetenzen streitig machte<sup>34</sup>.

Besser als mit diesen problematischen, fälschlich Präzision vorspiegelnden Zahlen läßt sich der tatsächliche Zustand der Wohnungsmärkte in den späten Friedensjahren der NS-Zeit mit konkreten Berichten über die Verhältnisse beschreiben, die bei der Neuvermietung von Wohnungen herrschten. Schon 1935/36 meinten Beobachter, die Wohnungsuchenden würden einen regelrechten „Kampf um Wohnraum“ ausfechten<sup>35</sup>. Berliner Behörden sprachen von einem „Wettlauf“ oder „Rennen“ der Interessenten; Genossenschaften freuten sich über eine „geradezu ungestüme Nachfrage“ speziell für Zwei-Zimmerwohnungen; aus Bremen wurde berichtet, Wohnungsuchende müßten bei Bewerbungen um freie Räume „in unwürdiger Weise vor den Häusern Schlange stehen“<sup>36</sup>. Das Hamburger Wohnungspflegeamt registrierte 1935,

<sup>33</sup> Jahrbuch 1939, hrsg. vom Arbeitswissenschaftlichen Institut der Deutschen Arbeitsfront, Berlin, 2 Bde, Berlin 1940, Bd. 1, S. 352–359 (Reprint-Ausgabe u. d. Titel: Sozialstrategien der Deutschen Arbeitsfront, hrsg. von der Hamburger Stiftung für Sozialgeschichte des 20. Jahrhunderts, bearb. u. eingeleitet v. Michael Hepp u. Karl-Heinz Roth, Teil A und B, München usw. 1987, Teil A, Bd. 4/1).

<sup>34</sup> Vgl. Führer, Mieter, S. 239–250.

<sup>35</sup> Stoeckle, Wohnungsnot und Wohnungsnachweis, in: Die nationalsozialistische Gemeinde 3 (1935), S. 585. Vgl. auch Johannes Herrmann, Mieten und Einkommen, in: Bauen, Siedeln, Wohnen 16 (1936), S. 119.

<sup>36</sup> In der Reihenfolge der Zitate: Staatskommissar Berlin an Parteikanzlei, 17.11. 1936, in: BAK, NS 6/275; Ein genossenschaftlicher Geschäftsbericht, in: Zeitschrift für Wohnungswesen 35 (1937), S. 226–229, hier S. 229; NSDAP Kreis Bremen an den Bremer Senator für die Innere Verwaltung, 12.11. 1936, in: StA Bremen, 4, 29/1-738. Über schlangestehende Wohnungsuchende

daß „selbst sehr schlechte Wohnungen“ in den überalterten innerstädtischen Vierteln „nach ihrem Freiwerden sofort wieder bezogen“ wurden<sup>37</sup>. Überhaupt hinderte der Wohnungsmangel die Behörden an Maßnahmen, die zur Gesundung des Wohnungswesens nötig gewesen wären. Am Beispiel Hamburgs läßt sich das besonders eindringlich zeigen: Das Wohnungspflegeamt der Stadt wußte von der Existenz von 3260 vermieteten Wohnungen, die so minderwertig waren, daß die Behörde sie im Interesse der akut gesundheitsgefährdeten Bewohner unmittelbar hätte für unwohnbar erklären müssen. Das Fehlen von Ersatzräumen aber machte jeden Vorstoß in dieser Sache illusorisch. Selbst von den 1761 Wohnungen, die das Amt tatsächlich als untragbar eingestuft hatte, war rund die Hälfte mit stillschweigender amtlicher Duldung weiterhin bewohnt<sup>38</sup>.

Auch bei Neubauwohnungen spielten qualitative Gesichtspunkte für die Wohnungsuchenden kaum eine Rolle. So stark war der Drang nach Wohnraum, daß Neubaumieter, ohne zu klagen, bei voller Mietzahlung „in noch vollkommen nasse, aber fertiggestellte Wohnungen“ einzogen<sup>39</sup>. In Frankfurt a.M. bewarben sich 1938 fast 1000 Familien um 102 Neubauwohnungen, obwohl der Bauherr keinerlei Werbung betrieben hatte<sup>40</sup>. Ähnliches wurde aus dem benachbarten Offenbach berichtet: Die „Erscheinung eines im Rohbau befindlichen Hauses allein genügt, um Wohnungsuchende zur Abgabe einer Offerte für die zukünftige Wohnung zu veranlassen.“ Erenvierte Hauswirte klagten, leerstehende Räume führten trotz eines ausgehängten Schildes mit den Worten „Wohnung ist bereits vermietet“ oft über Tage hin noch zu persönlichen Vorstellungen und Nachfragen von Wohnungsuchenden<sup>41</sup>. Auf nur sieben Chiffre-Anzeigen hin erhielt der Wohnungsnachweis des Offenbacher Mieterschutzvereins in den Jahren 1937/38 nicht weniger als 371 Bewerbungsschreiben. Zumal der Inhalt dieser Briefe bringt die Qualität des lokalen Wohnungsmarktes auf den Punkt: „Es ist kaum zu glauben, wie sich die Wohnungsuchenden überbieten im Bestreben, die (noch anonyme) Wohnung zu erlangen.“ Alle Bewerber machten dem unbekanntem Vermieter direkt oder indirekt finanzielle Angebote. Sie versprachen eine Geldprämie für den Abschluß des Mietvertrages; sie wollten die Kosten der in der Wohnung anfallender Reparaturen selbst tragen oder versprachen, die Räume auch unrenoviert zu übernehmen, um sie eigenhändig herzurichten. Hinzu kamen Selbstanpreisungen der Absender als ideale – d.h. ruhige, solide und vor allem kinderlose – Mieter<sup>42</sup>.

vor freien Unterkünften vgl. auch Hochbaudirektion Hamburg an Hamburger Finanzverwaltung, 1.11. 1934, in: StA Hamburg, Verwaltung für Wirtschaft, Technik und Arbeit, II 18.

<sup>37</sup> Bericht ü. d. Tätigkeit d. Wohnungspflegeamtes Hamburg im Jahre 1935, o.D., in: Ebenda.

<sup>38</sup> Denkschrift d. Wohnungspflegeamtes Hamburg ü. minderwertige Wohnungen in Hamburg, 11.6. 1934, in: Ebenda.

<sup>39</sup> Stimmungsbericht d. NSDAP-Ortsgruppe Berlin-Zehlendorf, 20.5. 1937, in: BAK, NS 6/275.

<sup>40</sup> H. Schönbein, Der Wohnungsbau der Stadt Frankfurt/Main vor und nach 1933, in: Siedlung und Wirtschaft 20 (1938), S. 495–498, hier S. 498.

<sup>41</sup> Guido Senzig, Struktur und Probleme des Offenbacher Wohnungsmarktes, Offenbach 1940, S. 248 u. 252.

<sup>42</sup> Ebenda, S. 259f.

Hierbei handelte es sich keineswegs um isolierte Mißstände. Die Gauleitung Magdeburg-Anhalt berichtete 1938, der Wohnungsmangel habe „in den letzten Jahren ungeheure Mietsteigerungen mit sich gebracht“. Die Wohnungsuchenden zahlten, „um nur eine Wohnung finden zu können, jeden Mietpreis“<sup>43</sup>. Hinzu kamen hohe Kauttionen, „Mieterdarlehen“ oder die Übernahme von Zahlungsrückständen und Instandsetzungskosten. Auch Mieter zogen ihren Vorteil aus den Wohnungsmarktengpässen: Die Überlassung einer Wohnung an den Nachmieter gegen Zahlung eines hohen „Abstandes“ für meist wertlose oder ganz fiktive Einbauten oder für zurückgelassene Einrichtungsgegenstände griff immer weiter um sich<sup>44</sup>.

Zwar bediente sich das NS-Regime bei der öffentlichen Darstellung seiner Wohnungspolitik intensiv aller verfügbaren propagandistischen Mittel. Die aufwendige Inszenierung von Richtfesten bei größeren Siedlungsprojekten – in ihrer Wirkung verstärkt durch den Einsatz von Presse, Rundfunk und Wochenschau –, die starke Betonung der seit der Machtübernahme der NSDAP ständig gewachsenen Bauleistung, die groß herausgestrichene Ankündigung noch kommender Bauprojekte – all dies sollte bei den „Volksgenossen“ Optimismus verbreiten und von der realen Lage ablenken<sup>45</sup>. Nach den Berichten von unteren Parteidienststellen und von Behörden mit direktem Kontakt zur Bevölkerung aber blieb der Erfolg dieser Bemühungen bemerkenswert gering. Die sorgsam beobachtete „Volksstimmung“ reagierte sehr sensibel auf die Mißstände auf dem Wohnungsmarkt, die spätestens 1936 ein solches Ausmaß angenommen hatten, daß auch noch so geschickte Propagandabemühungen deren Existenz nicht mehr verschleiern konnten.

Die Bremer Gestapo etwa berichtete im Mai 1937: „So kann es der Arbeiter nicht verstehen, dass von Seiten des Staates und der Partei für eine Vermehrung der Eheschliessungen und Förderung der Geburten Propaganda gemacht wird, während es auf der anderen Seite nicht möglich ist, den dadurch erhöhten Bedarf an Wohnraum

<sup>43</sup> Gauleitung Magdeburg-Anhalt an Parteikanzlei, 14. 10. 1938, in: BAK, NS 6/275. Zu Klagen über steigende Mieten bei Neuvermietungen vgl. auch Bericht d. Gauleitung Pommern, Sept. 1935, in: BAK, NS 6/270; Gestapo Hannover meldet... Polizei- und Regierungsberichte für das mittlere und südliche Niedersachsen zwischen 1933 und 1937, bearb. u. eingeleitet von Klaus Mlynek, Hildesheim 1986, S. 365.

<sup>44</sup> Vgl. Niederschrift ü. d. Besprechung im Reichsarbeitsministerium (künftig: RAM) ü. Maßnahmen gegen Mißstände auf dem Wohnungsmarkt, 16. 6. 1936, in: Akten der Parteikanzlei der NSDAP. Rekonstruktion eines verlorenen Bestandes, bearb. von Helmut Heiber u. Peter Longerich, 2 Teile, München usw. 1983/1992, Teil II, Bl. 2460–2464 (Fiche Nr. 6); W. Gebhardt, Mehr Nationalsozialismus im Wohnungswesen, in: Bauen, Siedeln, Wohnen 15 (1935), S. 434.

<sup>45</sup> Vgl. Dem gesunden Nachwuchs das gesunde Heim!, in: Das Grundeigentum 52 (1933), S. 1041–1042; Jährlich 400 000 Wohnungen bauen, in: Die Bauwelt 27 (1936), S. 228; Robert Ley, Was hat die Partei mit Wohnungsfragen zu tun?, in: Bauen, Siedeln, Wohnen 18 (1938), S. 563–564; Jährlich 30 000 neue Wohnungen in Berlin, in: Das Grundeigentum 58 (1939), S. 86–87; Der bayerische Staatsminister der Finanzen und für Wirtschaft, Ministerpräsident Siebert, über nationalsozialistische Wohnungspolitik im Lande Bayern, in: Zeitschrift für Wohnungswesen 38 (1940), S. 143–148.

zu befriedigen.<sup>46</sup> Kurz vorher hatte der Kreiswohnungsreferent der Gauleitung Weser-Ems gleich den politischen Beelzebub an die Wand gemalt: Aus Wut über den unerträglichen Wohnungsmangel könnten, so fürchtete er, „viele Familien vom Nationalsozialismus abfallen und sich dem Kommunismus zuwenden“<sup>47</sup>.

Andere Parteigliederungen beurteilten die Sache nüchterner. Sie erkannten, daß ein partieller Dissens nicht zwangsläufig zur Aufkündigung der grundsätzlichen politischen Loyalität führen mußte; von negativen Reaktionen der Bevölkerung auf die Wohnungsmarktlage aber berichteten auch sie. Die NSDAP-Ortsgruppe Berlin-Zehlendorf etwa vermerkte, „in weiten Volkskreisen“ werde der Kontrast zwischen dem Mangel an Wohnraum und dem von Partei und Staat initiierten Bau von „Prachtstraßen“ und „riesigen Verwaltungs-Palästen“ sehr kritisch vermerkt und kommentiert. Zudem zögen gerade junge Ehepaare ganz praktische Konsequenzen: „Viele Familien schaffen sich deswegen keine Kinder an, weil sie durch die Wohnungsverhältnisse einfach dazu gezwungen werden. Jede Propaganda zur Abkehr vom 1- und 2-Kindersystem ist völlig überflüssig, wenn hier nicht endlich ein grundlegender Wandel geschaffen wird.“<sup>48</sup> Die Gauleitung Magdeburg-Anhalt sekundierte mit der Nachricht, die Privilegierung von Wehrmachtsoffizieren bei der Wohnraumversorgung durch Bereitstellung großzügiger Dienstunterkünfte erzeuge vor dem Hintergrund der ansonsten umfassenden Wohnungsmarktingpässe zunehmend Unwillen<sup>49</sup>. Das Sicherheitshauptamt der SS schließlich resümierte 1938, vor allem unter Arbeitern bildeten die Zustände auf dem Wohnungsmarkt „in erster Linie Gegenstand der Kritik“. Unbefriedigende Wohn- und Familienverhältnisse brächten unmittelbar „die Gefahr einer negativen Einstellung zum Nationalsozialismus“ mit sich, „zumal in Hinblick auf die bereits entstandenen und geplanten repräsentativen Bauten“<sup>50</sup>.

Der Wohnungsmarkt verdiente mithin aus Sicht der NSDAP gleich in mehrfacher Hinsicht die Einstufung als „Gefahrenherd“: Zur Wahrung der vielbeschworenen „Volksgesundheit“ erschien eine Besserung der Wohnverhältnisse als ebenso notwendig wie zur Förderung der Kinderfreudigkeit junger Ehepaare; die Engpässe bei der Wohnraumversorgung bedrohten die Lohnstabilität ebenso wie die Sicherung politischer Loyalitäten. Trotz eindringlicher Warnungen vor den drohenden Folgen der

<sup>46</sup> Geheime Staatspolizeistelle Bremen an Senator f. d. Innere Verwaltung Bremen, 14.5. 1937, in: StA Bremen, 4, 29/1-738.

<sup>47</sup> Kreiswohnungsreferent d. Gauleitung Weser-Ems an Kriminalpolizeistelle Bremen, 7.1. 1937, in: Ebenda.

<sup>48</sup> Stimmungsbericht d. Ortsgruppe Berlin-Zehlendorf, 20.5. 1937, in: BAK, NS 6/275.

<sup>49</sup> Bericht d. Gauleitung Magdeburg-Anhalt, Feb. 1937, in: Ebenda. Zu ähnlicher Kritik an Offizierswohnungen vgl. Meldungen aus Münster 1924–1944. Geheime und vertrauliche Berichte von Polizei, Gestapo, NSDAP und ihren Gliederungen, staatlicher Verwaltung, Gerichtsbarkeit und Wehrmacht über die politische und gesellschaftliche Situation in Münster, eingeleitet u. bearb. von Joachim Kuropka, Münster 1992, S. 172 f., 175 u. 186.

<sup>50</sup> Meldungen aus dem Reich 1938–1945. Die geheimen Lageberichte des Sicherheitsdienstes der SS, hrsg. u. eingeleitet von Heinz Boberach, Bd. 2, Herrsching 1984, S. 214.

„Geißel der Wohnungsnot“<sup>51</sup> aber betrachtete die nationalsozialistische Führungsspitze – wie im folgenden gezeigt werden soll – die Wohnungsbauförderung nur als nachgeordnete politische Aufgabe.

### III.

Den leitenden Männern des für die Wohnungspolitik zuständigen Reichsarbeitsministeriums waren die Engpässe und Probleme bei der Wohnraumversorgung durchaus bewußt. Selbst in der Öffentlichkeit machten sie keine Versuche, die Lage schön zu reden. Arbeitsminister Franz Seldte sprach bereits 1935 in einer Rede vor dem Verein für Wohnungsreform von einer in manchen Orten existierenden „förmlichen Wohnungsnot“<sup>52</sup>. Der Leiter der wohnungspolitischen Hauptabteilung des Ressorts, Ernst Knoll, meinte ein Jahr später – ebenfalls öffentlich –, der Wohnungsmangel habe mittlerweile ein Ausmaß angenommen, „wie es in Deutschland noch nie der Fall gewesen“ sei: „Es ist ja nicht so, als ob wir gewissermaßen noch einen Spielraum hätten, als ob die Wohnungsnot ruhig noch eine Weile zunehmen könnte und wir müßten dann erst eingreifen, sondern es ist schon so: sie ist an der Grenze des Erträglichen, an der Grenze des volksgesundheitlich und des politisch noch Erträglichen.“ Nach Knolls Ansicht bestand ein schmerzliches Mißverhältnis zwischen diesen Zuständen und dem wohnungspolitischen Engagement des Reichs: „Müssen wir wirklich damit rechnen, daß mit Wohnungspolitik noch für ein, zwei Jahre völlig Schluß gemacht wird?“ lautete seine drastische, appellativ gemeinte Frage<sup>53</sup>.

Diese öffentliche Äußerung eines hohen Beamten ist nicht nur deshalb erstaunlich, weil sie ganz unverblümt ein zentrales innenpolitisches Problem der nationalsozialistischen Diktatur benannte; sie mag auch insofern überraschen, als Wohnungsbau und Wohnungspolitik mit dem Machtantritt der NSDAP keineswegs eingestellt worden waren. Ganz im Gegenteil: Die Baubilanz des „Dritten Reichs“ fiel durchaus nicht schlecht aus. 1936 lag die Zahl der fertiggestellten Wohnungen (332 370) um mehr als das Doppelte höher als 1932, im letzten Jahr der Republik (159 121)<sup>54</sup>. Zwar ging die Zahl nach einer weiteren leichten Steigerung noch 1937 (340 370) in

<sup>51</sup> Hans Kruschwitz, Siedlungs- und Wohnungsbau – nur ein Lieblingswunsch, keine Lebensnotwendigkeit?, in: *Die Wohnung* 11 (1936), S. 86–88, hier: S. 87. Vgl. auch: Rusch, Die Förderung des Kleinwohnungsbaues eine vordringliche Aufgabe der deutschen Innenpolitik, in: *Zeitschrift für Wohnungswesen* 33 (1935), S. 130.

<sup>52</sup> Franz Seldte, Zur Reichswohnungspolitik, in: *Die Wohnung* 10 (1935), S. 19–21, hier S. 19.

<sup>53</sup> Arbeitseinsatz – seine Bedeutung für Wohnungsbau und Siedlungswesen, in: *Die Wohnung* 11 (1936), S. 49–55, hier: S. 53 f. Es handelt sich hier um den Abdruck von Reden, die auf einer Tagung des Vereins für Wohnungsreform am 22. 1. 1936 gehalten wurden. Knoll war Ministerialdirigent in der Hauptabteilung für Städtebau, Siedlungs- und Wohnungswesen im RAM.

<sup>54</sup> Vgl. Günther Schulz, Kontinuitäten und Brüche in der Wohnungspolitik von der Weimarer Zeit bis zur Bundesrepublik, in: *Stadtwachstum, Industrialisierung, Sozialer Wandel*, hrsg. von Hans Jürgen Teuteberg, Berlin 1986, S. 135–174, hier S. 173 f.

den beiden letzten Vorkriegsjahren der NS-Herrschaft wieder zurück; im Durchschnitt der sechs Friedensjahre aber lag die Wohnungsbauleistung des nationalsozialistischen Deutschland deutlich höher als die entsprechende Jahresdurchschnittszahl der Weimarer Republik<sup>55</sup>. Wie die vorangegangene Darstellung gezeigt hat, reichte dieser Erfolg aber bei weitem nicht aus, die Auswirkungen des gleichzeitigen ökonomischen Aufschwungs auf den Wohnungsmarkt auszugleichen. Der Anstieg der Beschäftigten- und Heiratszahlen lag stets deutlich über der Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen; zudem wurde mit vielen der neuen Unterkünfte am vorhandenen Bedarf vorbeigebaut, d.h. sie waren zu groß und zu teuer, um für die große Mehrheit der Wohnungsuchenden in Frage zu kommen. Beide Probleme waren wesentlich durch die Wohnungspolitik des nationalsozialistischen Regimes bedingt.

Zumal der Bereich der Bauförderung war im „Dritten Reich“ grundsätzlich anders geregelt als in der Weimarer Republik. Diese hatte den größten Teil der zwischen 1919 und 1932 errichteten Wohnungen finanziert und – über die Kriterien zur Kreditvergabe – mitgestaltet; der NS-Staat setzte diesem System von Staatsinvestition und -intervention ein ganz anderes wohnungspolitisches Credo entgegen: „Die Befriedigung der Wohnbedürfnisse wird weitgehend der Privatwirtschaft übertragen.“<sup>56</sup> Die Aufgabe des Staates sollte nur darin liegen, „die Privatinitiative zu wecken, den Kapitalstrom zu lenken und zu leiten und die ganze Bautätigkeit zu überwachen, nicht aber selbst zu wirtschaften“<sup>57</sup>.

Das entscheidende Instrument der nationalsozialistischen Wohnungsbaupolitik war deshalb die Vergabe von Bürgschaften für Kapitalmarktkredite. Diese staatliche Ausfallgarantie, die Bauinvestitionen zusätzliche Sicherheit verlieh, sollte im obigen Sinne als Anreiz und Lenkung der privaten Investitionen wirken<sup>58</sup>. Eine direkte finanzielle Beteiligung der öffentlichen Hand am Wohnungsbau erfolgte nur noch in ganz bescheidenem Umfang: Staatliche Darlehen durften nur kleine Finanzierungs-

<sup>55</sup> Die Zahlen lauten: Durchschnittlich 283 426 fertiggestellte Wohnungen pro Jahr für den Zeitraum 1933/39, 202 503 für den Zeitraum 1919/32, in: Saldern, Häuserleben, S. 196. Durch den Einbezug der Inflationsjahre 1919–1923, in denen wenig gebaut wurde, ist dieser Vergleich allerdings von vornherein zuungunsten der Weimarer Republik verzerrt.

<sup>56</sup> Joachim Fischer-Dieskau, Staatsgedanke und Wohnungsbau, in: Soziale Praxis 44 (1935), Sp. 306–312, hier Sp. 310. Der Autor war Oberregierungsrat im Reichsarbeitsministerium. Zur Wohnungsbaufinanzierung in der Weimarer Republik vgl. Führer, Mieter, S. 174–184.

<sup>57</sup> Joachim Fischer-Dieskau, Probleme der Wohnungsbau- und Siedlungsfinanzierung, in: Die Bank 31 (1938), S. 10–16, hier S. 11. Vgl. auch ders., Probleme der Wohnbau- und Siedlungsfinanzierung, in: Die Bank 28 (1935), S. 675–679, hier S. 676.

<sup>58</sup> Vgl. Otto Blechschmidt, Reichsbürgschaften für den Kleinwohnungsbau, in: RABl. N.F. 14 (1934), T. II, S. 85 f., 403–405. Die Vergabevorschriften für die Bürgschaften waren anfangs recht pauschal formuliert: Mietwohnungen durften bis 75 qm (in Ausnahmefällen bis 90 qm) groß sein; präzise Mietwerte wurden nicht genannt. Es hieß nur allgemein, das Bürgschaftsverfahren solle den Wohnungsbau für minderbemittelte Schichten fördern, und Mieten der geförderten Wohnungen dürften ein Fünftel des Einkommens der voraussichtlichen Wohnungsanwärter nicht überschreiten. 1936 wurde dies konkretisiert: Für Wohnungen, die über 40 RM monatliche Miete oder (bei Eigenheimen) Belastung erforderten, durften keine Bürgschaften übernommen werden. Vgl. dazu Joachim Fischer-Dieskau, Reichswohnungspolitik und Arbeitwohnstättenbau, Berlin 1937, S. 12.



lücken schließen; zudem mußten sie zu Kapitalmarktbedingungen vergeben werden. Zinsverbilligte oder zinslose Kredite, mit denen die öffentliche Hand in der Weimarer Republik die Mieten der geförderten Wohnungen nach unten gedrückt hatte, sollte es im Nationalsozialismus nicht mehr geben<sup>59</sup>.

Dieses Bauförderungssystem, dessen Grundzüge bereits von den letzten Präsidialkabinetten der Republik in den Krisenjahren 1930/32 entwickelt worden waren, erbrachte zunächst nur bescheidene Ergebnisse. Das überkomplizierte und langwierige Bewilligungsverfahren für die Bürgschaften war hierfür ebenso verantwortlich wie die angespannte Lage des Kapitalmarkts, der nur geringe Mittel für den Wohnungsbau bereitstellte. Da die schon unter Brüning verfügbaren scharfen Liquiditätsvorschriften für die Sparkassen nur eine leichte Lockerung erfuhren, die Kommunalkreditsperre unverändert bestehen blieb und auch die Finanzlage der Sozialversicherungsträger noch sehr angespannt war, fielen zentrale Träger der Wohnungsbaufinanzierung – zumal für den Bereich der Mietwohnungen – weitgehend aus<sup>60</sup>.

Erst ab 1935 erwies sich das zwischenzeitlich gestraffte und vereinfachte Bürgschaftsverfahren zusehends als erfolgreich. Waren bis dahin noch nicht einmal 18 000 Wohnungen auf diese Weise gefördert worden, so kamen allein 1935 weitere 56 000 Unterkünfte hinzu. In den beiden folgenden Jahren vergab die Reichsregierung Bürgschaften für jeweils etwa 100 000 Wohnungen, 1938 für 112 000. Alles in allem verbürgte sich das Reich im ersten Jahrfünft der NS-Herrschaft für 384 054 Wohnungen – das entsprach 39,3 Prozent der in diesem Zeitraum erstellten Unterkünfte<sup>61</sup>.

Das wiedererwachte Interesse des Kapitalmarktes an Wohnungsbauproduktionen ging nicht nur auf das Angebot der staatlichen Ausfallgarantie zurück. Es kann auch als Erfolg der Zinssenkungspolitik der Reichsregierung gelten: Durch mehr oder weniger sanften Druck auf die Banken sorgte die Reichsleitung dafür, daß die Kreditkosten allgemein deutlich zurückgingen. 1936 war mit einem Zinssatz von fünf bis viereinhalb Prozent für erststellige Hypotheken das Niveau der Zeit vor 1914 wieder erreicht. Gegenüber den Jahren der Republik bedeutete das eine Senkung der Zinsrate um 50 Prozent und mehr<sup>62</sup>. Diese niedrigen Kapitalkosten stellen

<sup>59</sup> Vgl. Reinhard Schwartz, Die Spitzenfinanzierung im Wohnungsbau, in: Die Bank 29 (1936), S. 420–425.

<sup>60</sup> Zur Kritik an den zentralisierten Bewilligungsverfahren vgl. Niederschrift ü. d. Ausschußsitzung d. Reichswohnungskonferenz, 30.6. 1933, in: Bundesarchiv Potsdam (künftig: BAP), RWiM 10159; zu den Schwierigkeiten mit der Kapitalmarktfinanzierung vgl.: Niederschrift ü. d. Reichswohnungskonferenz, 14.11. 1935, in: Hauptstaatsarchiv (künftig: HStA) Stuttgart, E 130 b/2726. Vgl. ferner Rusch, Die Zweite Hypothek, in: Zeitschrift für Wohnungswesen 31 (1933), S. 442–445. Zu den Liquiditätsvorschriften für die Sparkassen vgl. Die Liquidität der Sparkassen, in: Ebenda 32 (1934), S. 126–128; H. G. Koch, Bedingungen und Beschränkungen der Sparkassenhypothek (in Preußen), in: Ebenda 35 (1937), S. 8–11.

<sup>61</sup> Die Entwicklung der deutschen Bauwirtschaft im Jahr 1938. Überreicht durch die Deutsche Bau- und Bodenbank Aktiengesellschaft Berlin und die Deutsche Gesellschaft für öffentliche Arbeiten Aktiengesellschaft i. A. Berlin, o. O., o. J., S. 45, 48.

<sup>62</sup> Knut Borchardt, Real- und Pfandbriefmarkt im Wandel von 100 Jahren, in: 100 Jahre Rheinische Hypothekbank, Frankfurt 1971, S. 106–196, hier S. 139f.

den größten Erfolg des NS-Regimes im Bereich der Wohnungsbaupolitik dar. Freilich handelte es sich hierbei nicht um eine intentional auf das Wohnungswesen abzielende Maßnahme. Die Zinssenkung sollte vielmehr vor allem die Belastung des Reiches durch die für Rüstungszwecke aufgenommenen Anleihen möglichst niedrig halten. Die positive Wirkung im zivilen Bereich des Wohnungsbaus ergab sich nur nebenbei<sup>63</sup>.

Insgesamt fiel der Einfluß der öffentlichen Hand auf den Wohnungsbau nach 1933 deutlich geringer aus als in den Jahren der Republik. Waren zwischen 1919 und 1932 nicht weniger als 80,7 Prozent der gebauten Wohnungen unter Inanspruchnahme staatlicher Förderung entstanden, so lag dieser Anteil zwischen 1933 und 1939 nur noch bei 40,2 Prozent; von den gesamten Wohnungsbauinvestitionen dieser Jahre kamen lediglich 11,7 Prozent – gegenüber 49,5 Prozent im Zeitraum 1924/32 – aus den öffentlichen Haushalten<sup>64</sup>.

Wie diese Zahlen deutlich machen, verfügte das NS-Regime, das ansonsten doch nicht müde wurde, den Primat der Politik über die Wirtschaft zu postulieren, im Bereich des Wohnungsbaus – anders als die Republik – nur über einen geringen gestalterischen Einfluß. Die deutliche Mehrzahl der Neubauwohnungen entstand ohne Beanspruchung der Bürgschaften oder anderer Formen öffentlicher Hilfe und damit außerhalb des Bereichs staatlicher Beeinflussung. Selbst die Bauprojekte, für die der Investor die häufigste Form der Förderung, die staatliche Ausfallgarantie, in Anspruch nahm, unterlagen keiner konsequenten öffentlichen Mitgestaltung, denn der Bürge konnte stets „nur in den Wagen einsteigen, den der Kapitalgeber lenkt“<sup>65</sup>. Auch die Restfinanzierungsdarlehen ermöglichten keine aktive Mitsprache bei der Gestaltung der zu bauenden Wohnungen; die Höhe der Mieten schließlich blieb, da die öffentliche Hypothek nicht verbilligt wurde, fast gänzlich unbeeinflusst und ergab sich weitgehend aus den von der Marktsituation bestimmten Kapitalkosten und den Baupreisen<sup>66</sup>.

Die meisten Neubaumieten lagen daher deutlich über der durchschnittlichen Zahlungsfähigkeit der wohnungsuchenden Haushalte<sup>67</sup>. Selbst Kleinwohnungen mit zwei bis drei Zimmern kosteten in frisch errichteten Häusern 1935 im Reichsdurch-

<sup>63</sup> Rudolf Stucken, *Deutsche Geld- und Kreditpolitik 1914 bis 1963*, Tübingen 1964, S. 142 f.

<sup>64</sup> Zahlen nach Peter-Christian Witt, *Inflation, Wohnungszwangswirtschaft und Hauszinssteuer. Zur Regelung von Wohnungsbau und Wohnungsmarkt in der Weimarer Republik*, in: Lutz Niethammer (Hrsg.), *Wohnen im Wandel*, Wuppertal 1979, S. 385–407, hier S. 403, 405.

<sup>65</sup> Hermann Aichele, *Erfahrungen der württembergischen Landeskreditanstalt in der Siedlungsfiananzierung*, in: *Siedlung und Wirtschaft* 18 (1936), S. 428–432, hier S. 429.

<sup>66</sup> Joachim Fischer-Dieskau, *Aktuelle Fragen des Neuhausbesitzes*, in: *Deutsche Hausbesitzer-Zeitung* 42 (1935), S. 531–534, hier S. 534.

<sup>67</sup> Vgl. die entsprechenden Klagen in: OB Kiel an Oberpräsident Kiel, 3. 12. 1935, in: LA Schleswig, Abt. 3011/4837; Aktenvermerk d. Württemberg. Landeskreditanstalt ü.d. Stuttgarter Bauprogramm 1937, o.D., in: HStA Stuttgart, E 151 F II/233 a; *Zuwenig billige Wohnungen!*, in: *Die deutsche Volkswirtschaft* 4 (1935), S. 112 f.; *Echte Volkswohnungen!*, in: *Der Deutsche Volkswirt* 11 (1936/37), S. 1747; Ernst v. Stuckrad, *Leistungssteigerung durch Arbeiterheimstätten*, in: *Bauen, Siedeln, Wohnen* 18 (1938), S. 90–93, hier S. 93.

schnitt zwischen 40 und 56 RM monatliche Miete; die durchschnittliche Arbeiterfamilie aber konnte nach Berechnungen des Instituts für Konjunkturforschung nicht mehr als etwa 26 RM im Monat für die Miete aufwenden. Neubauwohnungen waren demnach allenfalls für Angestelltenhaushalte erschwinglich: Für sie setzte das Institut eine tragbare Monatsmiete von 45 RM an<sup>68</sup>.

Zudem entstanden weit weniger Kleinwohnungen als benötigt. Der Heiratsboom der Jahre nach 1933 führte im Verein mit der – trotz aller gegenteiligen Bemühungen von Partei und Staat – anhaltend geringen Kinderzahl der jungen Ehepaare zu einem starken Anstieg der Zahl der kleinen Familien. In Preußen etwa wuchs die Zahl der Zwei- und Drei-Personen-Haushalte zwischen 1933 und 1939 um 40,5 Prozent bzw. um 18,9 Prozent, obwohl die Gesamtbevölkerung sich lediglich um 4,3 Prozent vermehrt hatte; in Bayern (Bevölkerungszuwachs: 7,0 Prozent) lag die Zahl der Zwei-Personenhaushalte bei der Volkszählung am 17. Mai 1939 sogar um 50,4 Prozent, die der Drei-Personen-Haushalte um 28,2 Prozent über den im Sommer 1933 ermittelten Ziffern<sup>69</sup>.

Da Privatinvestoren größere und besser ausgestattete Unterkünfte für die sicherste Anlageform hielten, reagierte die Wohnungsbauproduktion nur höchst unzureichend auf diese Bedarfsverschiebung: Im Jahresdurchschnitt gehörten fast zwei Drittel der zwischen 1933 und 1939 errichteten Wohneinheiten zu den größeren Unterkünften mit vier und mehr Wohnräumen; lediglich 37,2 Prozent entfielen auf den Bereich der am stärksten nachgefragten kleinen Wohnungen<sup>70</sup>. Im nationalsozialistischen Deutschland wurde mithin, so das bereits 1936 öffentlich formulierte Fazit eines Experten, am Bedarf vorbeigebaut – „und zwar sogar in einem früher nie dagewesenen Umfange“<sup>71</sup>.

Die Tatsache, daß die Neubauleistung sowohl quantitativ als auch qualitativ nicht den Erfordernissen entsprach, ergab sich unmittelbar aus den Eingriffen des NS-Regimes in die Kapitalmärkte. Für die Finanzierung des Wohnungsbaus blieben dank dieser Interventionen – bildlich gesprochen – stets nur die Brosamen übrig, die von dem Tische fielen, an dem Reich und Rüstungsindustrie saßen. Zumal die Mittel der Kapitalsammelstellen hatten erklärtermaßen bevorzugt für deren Zwecke bereitzustehen<sup>72</sup>.

<sup>68</sup> Der Mietpreis nach W. Gebhardt, *Mehr Nationalsozialismus im Wohnungswesen*, in: *Bauen, Siedeln, Wohnen* 15 (1935), S. 433–435, hier S. 434; die Berechnung der Leistungsfähigkeit in: Fey, *Leistungen*, S. 52f. Wegen der Einkommensdifferenzen zwischen den einzelnen Berufsgruppen nahm Fey Schwankungen der „tragbaren Miete“ um jeweils ein Drittel nach unten und oben als realistisch an.

<sup>69</sup> *Statistik des Deutschen Reiches*, Bd. 452/3, S. 24f., und Bd. 553, S. 34, 42.

<sup>70</sup> *Der Wohnungsbau in den Gauen der NSDAP nach Stadt- und Landkreisen im Jahresdurchschnitt 1933 bis 1939*, in: *Vierteljahrshefte zur Statistik des Deutschen Reiches* 50 (1941), S. 29–38, hier S. 37.

<sup>71</sup> A. Düppe, *Der Wohnungsbau – Tatsachen und Probleme*, in: *Die Deutsche Wohnwirtschaft* 43 (1936), S. 558–563, hier S. 561.

<sup>72</sup> Vgl. Bericht ü. d. Reichswohnungskonferenz, 24. 9. 1935, in: *StA Hamburg, Sozialbehörde I/A. F.* 42.20., Bd. 1.

Mit einer nur von Fall zu Fall aufgehobenen Pfandbriefemissionssperre sorgte die Reichsregierung dafür, daß der organisierte Realkredit stets äußerst knapp gehalten wurde. Auf diese Weise sollten die Absatzbedingungen für die konkurrierend angebotenen Reichsanleihen positiv beeinflußt werden. Zwischen 1933 und 1937 durften die Hypothekenbanken nur dreimal Pfandbriefe im Gesamtwert von 227 Millionen RM anbieten<sup>73</sup>. Diese Restriktionspolitik behinderte den Wohnungsbau ganz entscheidend.

1935 berichtete der Centralverband des Deutschen Bank- und Bankiergewerbes, zahlreiche geplante Neubauten könnten wegen der Emissionssperre nicht finanziert werden<sup>74</sup>. Die Bayerische Bodenkreditanstalt konkretisierte diese Klage im Jahr darauf mit der Angabe, sie allein habe 1936 auf die Beleihung von 3000 projektierten Wohnungen verzichten müssen, weil ihr die Ausgabe neuer Pfandbriefe verwehrt sei. Die Bank machte darauf aufmerksam, daß die Politik der knappen Pfandbriefe entscheidend zur Fehllenkung von Wohnungsbauinvestitionen beitrug: Es sei genug anlagewilliges Kapital vorhanden; die Emissionssperre führe nur dazu, daß es nicht für die Finanzierung von Mietwohnungen, sondern als „Eigenkapital für aufwendige, den Zeitbedürfnissen nicht entsprechende Bauten, insbesondere größere Einfamilienhäuser“, verwandt werde<sup>75</sup>.

Trotz dieser Mahnungen verfügte die Reichsregierung im Herbst 1938 für sechs Monate sogar ein weitreichendes Verbot neuer Baudarlehen, um das anlagebereite Kapital möglichst vollständig für die militärischen Zwecke zu reservieren; 1939 wurden alle öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute und die Sparkassen verpflichtet, ihre Hypothekengelder gegenüber dem Vorjahr um ein Drittel zu kürzen<sup>76</sup>. Ein deutlicher Rückgang der Bauleistung in diesen beiden Jahren war die unmittelbare Folge. Auch bei den Arbeitskräften und beim verfügbaren Material ergab sich eine direkte Konkurrenz zwischen dem zivilen Wohnungsbau und den großangelegten Baumaßnahmen von Staat und Industrie für die „Wiederwehrrüstung“ des Reiches. Spätestens 1937 machte sich im ganzen Reich ein gravierender Mangel an Baufacharbeitern bemerkbar. Die Lücken wurden mit Arbeitslosen anderer Berufsgruppen – z. B. Bäckern und Friseuren – geschlossen. Arbeitstempo und -qualität ließen sich mit die-

<sup>73</sup> Gerhard Kokotkiewicz/Heinrich Strathus, Der Pfandbrief als Finanzierungsinstrument, in: Probleme und Aufgaben des deutschen Geld- und Kreditwesens, hrsg. von Präsidium und Volkswirtschaftlichem Beirat des Deutschen Instituts für Bankwissenschaften und Bankwesen, Berlin 1942, S. 288–298, hier S. 295. Detailliert zur Handhabung der Emissionssperre vgl. Joachim Fischer-Dieskau, Kapitaleinsatz für Wohnungsbau und Siedlung, in: Zur Siedlungs- und Wohnungspolitik der Gegenwart. Fünf Beiträge von Werner Meier u. a., Münster 1937, S. 35–54, hier S. 46–51.

<sup>74</sup> Centralverband d. Dt. Bank- u. Bankiergewerbes an Reichswirtschaftsministerium (RWiM), 7. 11. 1935, in: BAP, RWiM 16161.

<sup>75</sup> Aus dem Geschäftsbericht der Bayerischen Handelsbank-Bodenkreditanstalt, in: Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern 35 (1937), S. 45f., hier S. 45. Vgl. auch Christopher Kopper, Zwischen Marktwirtschaft und Dirigismus. Bankenpolitik im „Dritten Reich“ 1933–1939, Bonn 1995, S. 161 f.

<sup>76</sup> Erlaß d. RWiM, 12. 10. 1938, in: Geheimes Staatsarchiv Preußischer Kulturbesitz Berlin (künftig: GStA PK), Rep. 151 I C/12191; Rundschreiben d. RAM, 28. 10. 1938, in: HStA Stuttgart, E 151 I f II/233 a; Rundschreiben d. RWiM, Nr. 10/39 (undat. Abschrift), in: Ebenda.

sen Beschäftigten begrifflicherweise nicht steigern. Dennoch verweigerte die Reichsanstalt für Arbeit ihre Zustimmung zu der von den Baufirmen befürworteten Anwerbung ausländischer Facharbeiter, weil der sich daraus ergebende Lohntransfer die Devisennöte des Reichs verstärkt hätte<sup>77</sup>. So warben sich die Betriebe die raren Spezialisten mit höheren Lohnangeboten gegenseitig ab<sup>78</sup>.

Hinzu kamen Materialengpässe besonders bei Stahl und Holz, die zu komplizierten Kontingentierungsvorschriften führten<sup>79</sup>. Da den Projekten von Heer und Rüstungsindustrie bei der Baustoffzuteilung stets oberste Präferenz zukam, verteuerte sich der Wohnungsbau durch Wartezeiten, häufige Bauunterbrechungen und Umplanungen. Die durchschnittliche Bauzeit eines kleineren Wohnhauses verlängerte sich dadurch von fünf bis sechs auf 12 bis 14 Monate<sup>80</sup>. Anfang 1939 schließlich brachte eine Kürzung der Holzkontingente auf ein Fünftel bis ein Sechstel der Vorjahresmenge den Wohnungsbau in Süddeutschland weitgehend zum Stillstand<sup>81</sup>.

Alle diese Details belegen ein und dasselbe Fazit: Die vom NS-Regime geschaffene „Kriegswirtschaft im Frieden“ war prinzipiell nicht dazu fähig, den Wohnraumbedarf der Bevölkerung zu decken, den sie durch Herbeiführung der Vollbeschäftigung in die Höhe trieb. Wohnungspolitische Kurskorrekturen – etwa die Beseitigung der Kreditrestriktionen oder die Rückkehr zu einer umfangreichen öffentlichen Investitionspolitik nach dem Vorbild der Weimarer Republik – hätten jeweils unmittelbar die *raison d'être* der Hitlerdiktatur – die Vorbereitung des Krieges – in Frage gestellt. Die zunehmenden Probleme auf dem Wohnungsmarkt enthüllten daher schon lange vor Kriegsbeginn den destruktiven Charakter der NS-Herrschaft, der sie zur Bewältigung der Anforderungen eines zivilen Gemeinwesens grundsätzlich unfähig machte.

<sup>77</sup> Friedrich Syrup, Organische Lenkung der Bauwirtschaft, in: Siedlung und Wirtschaft 20 (1938), S. 369–373, hier S. 370. Zahlreiche Dokumente zum Arbeitermangel in der Bauwirtschaft in: Timothy W. Mason, Arbeiterklasse und Volksgemeinschaft. Dokumente und Materialien zur deutschen Arbeiterpolitik 1936–1939, Opladen 1975, S. 499–561.

<sup>78</sup> Rundschreiben d. Württemberg. Innenministeriums, 14./22. 9. 1937, in: HStA Stuttgart, E 151 f II/233 a.

<sup>79</sup> Friedrich Lütge, Die neuen preispolitischen Eingriffe auf dem Wohnungs- und Bodenmarkt, in: Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik 3. F., Bd. 147 (1938), S. 443–475, hier S. 445–449. Einen Überblick über die Kontingentierungsvorschriften und die Regelungen zum Arbeitseinsatz in: Entwicklung der deutschen Bauwirtschaft, S. 8–13. Eine relativ ungeschminkte Lagebeschreibung der Bauwirtschaft bei Herbert v. Oberwitzer, Lage und Aufgaben der Bauindustrie, in: Die Wirtschaft im neuen Deutschland in Einzeldarstellungen: Bauen und Siedeln. Sonderbeil. zu: Der Deutsche Volkswirt 11 (1936/37), H. 17, 22. 1. 37, S. 16 f.

<sup>80</sup> Württ. Landeskreditanstalt an Württemberg. Innenministerium, 24. 7. 1939, in: HStA Stuttgart, E 151 f II/233 a; Probleme des Arbeiterwohnstättenbaus – die „Gehag“ berichtet, in: Das Grundeigentum 58 (1939), S. 737 f.. Die Verzögerungen und Materialengpässe betrafen sogar den bevorzugten Wohnungsbau im Rahmen des Vierjahresplans, bei dem Unterkünfte für die Beschäftigten kriegswichtiger Betriebe errichtet wurden. Vgl. dazu den Tätigkeitsbericht Nr. 34 d. Geschäftsgruppe Arbeitseinsatz, 14. 3. 1938, in: GStA PK, Rep. 151 I C/12191; Tätigkeitsbericht Nr. 38, 3. 6. 1938, und Tätigkeitsbericht Nr. 42, 28. 11. 1938, in: Ebenda.

<sup>81</sup> Aktenvermerk ü. d. Aussprache d. süddt. Länder ü. d. Wohnungs- u. Siedlungspolitik, 24. 1. 1939, in: HStA Stuttgart, E 151 f II, 233 a.

Wie gering die politischen Spielräume in Fragen der Bauförderung waren, mußte gerade das hierfür federführend zuständige Reichsarbeitsministerium immer wieder erfahren. Wie die oben zitierte Klage von Ministerialdirigent Knoll über den Stillstand des Reichswohnungspolitik zeigt, waren gerade die verantwortlichen Beamten mit dem Erreichten keineswegs glücklich. Das Ministerium hatte in internen Beratungen Anfang 1934 den Standpunkt vertreten, das Bürgschaftsverfahren sei kein Ersatz für eine direkte Wohnungsbauförderung durch Vergabe staatlicher Kredite. Die auch mit dem Hinweis auf die Notwendigkeit weiterer Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen begründete Forderung nach zusätzlichen Mitteln scheiterte jedoch am Widerstand des Wirtschafts- und des Finanzressorts. Das Wirtschaftsministerium verwahrte sich grundsätzlich gegen öffentliche Baudarlehen, in denen es eine ordnungspolitisch unerwünschte Subvention sah; das Finanzministerium weigerte sich strikt, weitere Gelder bereit zu stellen<sup>82</sup>. Im März 1935 unternahm Arbeitsminister Seldte einen erneuten Vorstoß, der auf ein stärkeres Engagement des Reichs im Wohnungsbau abzielte. Er verwies Hitler gegenüber auf den zunehmenden Wohnungsmangel und forderte „zur politischen Beruhigung der betroffenen Volkskreise“ zusätzliche Mittel. Die Verhältnisse auf den städtischen Wohnungsmärkten – so die Mahnung Seldtes – stellten politisch einen „dauernden schweren Gefahrenherd“ dar, der sich „mit der Zunahme der Wohnungsnot notwendig verstärken“ müsse. Alle Bemühungen der Reichsregierung „um Ertüchtigung des Volkes“ seien zum Scheitern verurteilt, solange sich hier nichts bessere. Da die Reichskanzlei die Angelegenheit jedoch noch nicht einmal erörtert wissen wollte, verlief diese Initiative im Sande<sup>83</sup>.

Nach dieser erneuten grundsätzlichen Niederlage beschränkte sich das Arbeitsministerium auf einen zähen Kleinkampf mit dem stets die Notwendigkeit des sparsamen Wirtschaftens betonenden Finanzressort um eine Ausweitung der vorhandenen Fördermittel. Die entsprechenden Erfolge blieben äußerst bescheiden. Sie reichten bestenfalls aus, die eingetretene reale Einschränkung von einzelnen Subventionsprogrammen durch die fortgesetzte Steigerung der Baukosten kurzfristig wieder auszugleichen<sup>84</sup>.

Stärker entwickelt war der Bereich der Wohnungspolitik, der die Auswirkungen des Wohnungsmangels zu bekämpfen versuchte. Seit 1935 wurde der Kündigungsschutz für Mieter schrittweise ausgebaut; der im November 1936 verhängte allgemeine Preisstop sollte gerade auch die Wohnungsmieten stabil halten. Beide Maßnahmen schützten jedoch vor allem die glücklichen Familien, die bereits eine angemessene

<sup>82</sup> RAM an Reichsfinanzministerium (RFM), 3.3. 1934, in: BAK, R 43 II/1005; RAM an RFM, 4.1. 1934, in: Ebenda; Aktenvermerk ü. d. Ressortbesprechung im RAM, 17.3. 1934, in: BAP, RWiM 10135; Denkschrift v. MinR Durst (RWiM) ü. Maßnahmen z. Förderung d. nachstelligen Realkredits, 4.7. 1934, in: Badisches Generallandesarchiv (künftig: GLA) Karlsruhe, 236/2701-0; RFM an RAM, 19.1. 1934, in: BAK, R 43 II/1005.

<sup>83</sup> RAM an d. Chef d. Reichskanzlei, 25.3. 1935, in: BAP, RWiM 10085; Staatssekretär in d. Reichskanzlei an RAM, 28.3. 1935, in: BAK, R 43 II/1006.

<sup>84</sup> Joachim Fischer-Dieskau, Grundsätzliches zum Einsatz öffentlicher Mittel für Kleinsiedlungen und Kleinwohnungsbau, in: Siedlung und Wirtschaft 19 (1937), S. 462–467, hier S. 467.

Unterkunft hatten; für die Wohnungsuchenden besaß zumal der Preisstop kaum eine praktische Bedeutung<sup>85</sup>. Das gleiche galt für ein bereits 1935 ergangenes Verbot von Abstandsforderungen<sup>86</sup>. Auch andere Versuche zur Symptombekämpfung erwiesen sich als wenig hilfreich. Ende 1937 diskutierten Partei, Reichsministerien und Gemeinden über ein Verbot oder zumindest eine Einschränkung der Tätigkeit der gewerblichen Wohnungsnachweise. Vorbild war eine Berliner Polizeiverordnung, die den kommerziellen Nachweis von Wohnungen mit bis zu dreieinhalb Zimmern untersagte. Die Stadt hatte sich zu diesem Schritt entschlossen, weil die 600 in Berlin existierenden Vermittlungsbüros „zwecklos und nutzlos“ waren: „Der Mangel an guten, preiswerten Wohnungen ist eben so groß, daß kaum etwas zu vermitteln ist.“<sup>87</sup>

Das Verbot fand den Beifall zweier wichtiger NS-Machthaber. Der Reichskommissar für die Preisbildung Josef Wagner regte allgemein ein vergleichbares Vorgehen an; Rudolf Heß forderte, die Vermittlung von Kleinwohnungen müsse generell eine Aufgabe der Gemeinden sein. Die Tätigkeit der gewerblichen Büros, die von den Wohnungsuchenden stets eine „Einschreibgebühr“ verlangten, bevor sie tätig wurden, sei – so meinte er – angesichts des Fehlens von vermietbaren Unterkünften nur als Ausnutzung von Notlagen anzusehen<sup>88</sup>. Das Reichsarbeitsministerium jedoch hielt die Maßnahme für sinnlos und meinte, die berufstätige Bevölkerung könne die gewerblichen Vermittler nicht entbehren<sup>89</sup>. Auch Kommunalpolitiker schlossen sich der Meinung an, es sei politisch günstiger, wenn das Scheitern von Wohnungsvermittlungen auf das Konto von Gewerbetreibenden, nicht aber auf das der Gemeinde gehe<sup>90</sup>. Das Berliner Verbot fand deshalb keine Nachfolger. Die speziellen Vorschriften für die Reichshauptstadt wurden Ende 1939 im Interesse der Berufstätigen und der Zuziehenden wieder beseitigt. Eine neue Polizeiverordnung regelte nur noch die Maklergebühren, die auf vier Prozent der Jahresmiete begrenzt wurden<sup>91</sup>. Vergleichbare Regelungen traten 1939 auch in Hamburg und in Bayern in Kraft<sup>92</sup>. Im Zustand

<sup>85</sup> Vgl. zu beiden Punkten: Führer, Mieter, S. 95–99, 217–222.

<sup>86</sup> Keine Abstandsforderungen im Wohnungswesen, in: Bauen, Siedeln, Wohnen 15 (1935), S. 371; Niederschrift ü. d. Besprechung im RAM ü. Maßnahmen gegen Mißstände auf d. Wohnungsmarkt, 16. 6. 1936, in: Akten der Parteikanzlei, T. II, Bl. 2460–64 (Fiche Nr. 6); Lütge, Eingriffe, S. 457.

<sup>87</sup> Berliner Wohnungsvermittlung neu geregelt!, in: Deutsche Mieter-Zeitung 34 (1937), Nr. 19. Erlaubt blieb der Nachweis von kleineren möblierten Wohnungen und von möblierten Zimmern.

<sup>88</sup> Rundschreiben d. RKom f. d. Preisbildung an sämtl. Preisbildungs- u. Preisüberwachungsstellen, 7. 10. 1937, in: GStA, PK Rep. 151 I C/12191. Wagner empfahl bei örtlichem Bedürfnis die Berliner Verordnung als Vorbild, die allerdings nur einen „ungefähren Anhalt“ für zu ergreifende Maßnahmen darstellen sollte. Zur Forderung von Heß vgl. „Stellvertreter d. Führers“ an RMDI, 8. 12. 1937, in: BAK, NS 6/993.

<sup>89</sup> RAM an „Stellvertreter d. Führers“, 1. 9. 1938, in: Ebenda.

<sup>90</sup> Vgl. Niederschrift ü. d. Besprechung im RAM, 18. 12. 1937, in: BAK, NS 6/993.

<sup>91</sup> Stadtpräsident Berlin an Preuß. Finanzministerium, 9. 1. 1940, in: GStA PK, Rep. 151 I C/12191. Die VO v. 4. 12. 1939 in: Ebenda.

<sup>92</sup> Für Kleinwohnungen wurden sie hier auf 2 % der Jahresmiete begrenzt, für größere Wohnungen waren 3 bis 5 % zulässig. Regelung der Wohnungsvermittlung in Bayern, in: Deutsche Wohnwirtschaft 46 (1939), S. 23 f.; Die Regelung der Wohnungsvermittlung in Hamburg, in: Ebenda, S. 101.

umfassenden Wohnungsmangels freilich waren dies lediglich symbolisch bedeutsame Vorschriften. Sie demonstrierten die Aufmerksamkeit des Staates für die Probleme im Wohnungswesen, änderten aber nichts daran, daß Deutschland 1939 bereits mit einem stark unausgeglichenen Wohnungsmarkt in den Krieg eintrat.

#### IV.

Die Wohnungsmarktlage im „Dritten Reich“ veränderte sich mit Beginn des Zweiten Weltkrieges zunächst kaum. Hierin unterschied sich die Situation im Herbst 1939 fundamental von der im Jahr 1914: Seinerzeit hatte die abrupte Umstellung von der Friedens- auf die Kriegswirtschaft zu einer Massenarbeitslosigkeit von bislang unbekanntem Ausmaß geführt; gleichzeitig fiel die öffentliche Unterstützung für die Familien der eingezogenen Männer sehr bescheiden aus. Die daraus resultierende soziale Not weiter Bevölkerungskreise hatte 1914/15 zu einem scharfen Rückgang der Wohnungsnachfrage und zur Freimachung vieler Unterkünfte geführt<sup>93</sup>. 1939/40 ereignete sich nichts Vergleichbares: Da die deutsche Volkswirtschaft bereits seit Jahren auf die Kriegsproduktion ausgerichtet war, trat keine Arbeitslosigkeit auf; die staatliche Hilfe für Soldatenangehörige fiel erheblich großzügiger aus als im Ersten Weltkrieg. Daher blieb auch der Wohnungsmarkt frei von Erschütterungen<sup>94</sup>. Unter den gegebenen Bedingungen bedeutete dies die Fortdauer, ja die weitere Verschärfung des bestehenden Wohnungsmangels. Erneut verstärkte ein innenpolitischer Erfolg des NS-Regimes – die weitgehende Stabilität bei der Wohnraumversorgung der Soldatenfamilien – die Probleme auf dem Wohnungsmarkt.

Dank der großzügigen Alimentierung für die Angehörigen von eingezogenen Männern existierte kein ökonomischer Zwang zur Freimachung zu großer Wohnungen oder zur Vermietung nicht benötigter Zimmer<sup>95</sup>. Selbst in den Fällen, in denen Verwandte zusammenzogen, erfolgte oft keine Kündigung der freigewordenen Unterkunft, weil jedermann wußte, „daß die Wiederanmietung einer Wohnung nur mit großen Schwierigkeiten und meist erst nach langem Warten möglich ist“. Die hohe Zahlungsfähigkeit weiter Bevölkerungskreise – verursacht durch die stark einge-

1942 erfolgte eine reichsweite Regelung durch den Preiskommissar: Bei Leerwohnungen durfte der Makler nicht mehr als 5 % der Jahresmiete, bei möblierten Zimmern 2 bis 3,5 % verlangen. Vgl. die VO v. 10.10. 1942 in: Deutscher Reichsanzeiger Nr. 249, 23.10. 1942.

<sup>93</sup> Vgl. dazu Führer, Mieter, S. 28.

<sup>94</sup> Bernhard Thiemann, Wandlungen des Wohnungsbedarfes unter dem Einfluß des Krieges, Jena 1940, S. 92–97; Friedrich Lütge, Kriegsprobleme der Wohnungswirtschaft, Jena 1940, S. 46–54. Zur Unterstützung für Soldatenangehörige vgl. Birthe Kundrus, Kriegerfrauen. Familienpolitik und Geschlechterverhältnisse im Ersten und Zweiten Weltkrieg, Hamburg 1995, S. 247–253.

<sup>95</sup> Meldungen aus dem Reich, S. 4465 f. (Bd. 12); Hermann Lampe, Zum Problem der gesetzlichen Regelung der Wohnraumverteilung, in: Der Wohnungsbau in Deutschland 3 (1943), S. 29–34, hier S. 32.



schränkten Konsummöglichkeiten in Bereich der alltäglichen Dinge – machte solche Entscheidungen möglich<sup>96</sup>. Wie andere knappe und deshalb kostbare Wirtschaftsgüter auch, so wurde Wohnraum in Deutschland seit 1939/40 zunehmend „gehört“, indem Wohnungen als Möbellager und aktuell gar nicht benötigtes Domizil in spe gehalten wurden<sup>97</sup>. Der in solchen Verhältnissen zum Ausdruck kommende Kaufkraftüberhang steigerte generell die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, während die Neubauproduktion gleichzeitig stark zurückging<sup>98</sup>.

Logischerweise resultierte aus diesen Verhältnissen eine drastische Verschärfung des schon bei Kriegsbeginn drängenden Wohnungsmangels. Das Reichsarbeitsministerium schätzte die Zahl der Haushalte ohne eigene Unterkunft schon im Juli 1940 auf zwei Millionen. Franz Seldte wagte in diesem Zusammenhang sogar moderate Kritik an den immer pompöser ausfallenden Plänen Hitlers zur repräsentativen Umgestaltung der sogenannten „Führerstädte“: Die Schaffung neuer Wohnungen für die einfachen „Volksgenossen“ gehöre, so mahnte er, „ebenfalls zu dem Dringendsten [...], was auf dem Baugebiet angefaßt werden muß“<sup>99</sup>.

Im Frühjahr 1941 hatte die Wohnungsknappheit nach Meldungen der Grundbesitzervereine und des Justizministeriums solche Ausmaße angenommen, daß gerichtlich verfügte Exmittierungen von Mietschuldnern und anderweitig untragbaren Wohnungsinhabern selbst bei Einräumung großzügigster Fristen nicht mehr vollstreckt werden konnten, weil keinerlei Ersatzräume zur Unterbringung der Exmittierten vorhanden waren<sup>100</sup>. Die Fachpresse klagte über die immer schärfere Konkurrenz der Wohnungsuchenden und über „immer rücksichtslosere Formen des Anmietens“<sup>101</sup>. Im Sommer 1942 vermerkte ein Bericht aus Niedersachsen: „Im Moment ist es so, daß ein Wettlauf auf Wohnräume einsetzt, sobald auch nur ansatzweise verlautet, dass irgendwo Räume freiwerden.“<sup>102</sup>

<sup>96</sup> Lütge, *Kriegsprobleme*, S. 46. Zu den Beschränkungen des Konsums vgl. Richard J. Overy, „Blitzkriegswirtschaft“? Finanzpolitik, Lebensstandard und Arbeitseinsatz in Deutschland 1939–1942, in: *VfZ* 36 (1988), S. 379–435.

<sup>97</sup> Vgl. etwa die Klagen über diese Zustände in: Denn wir werden älter, in: *Das Schwarze Korps* 8 (1942), Folge 7 (12. 2. 42); Bürgermeister Weingarten an Landrat Karlsruhe, 26. 5. 1943, in: *GLA Karlsruhe*, 357/12961.

<sup>98</sup> Zahlen für das ganze Reich liegen nicht vor. Angaben für Berlin in: Johann Friedrich Geist/Klaus Kürvers, *Das Berliner Mietshaus 1862–1945. Eine dokumentarische Geschichte von „Meyers-Hof“ in der Ackerstraße 132–133, der Entstehung der Berliner Mietshausquartiere und der Reichshauptstadt zwischen Gründung und Untergang*, München 1984, S. 515.

<sup>99</sup> RAM an d. Chef d. Reichskanzlei, 11. 7. 1940, in: *BAK*, R 43 II/1007.

<sup>100</sup> Reichsbund d. Haus- u. Grundbesitzer an RJM, 28. 1. 1941, in: *Akten der Parteikanzlei*, T. II, Bl. 042314–24 (Fiche Nr. 101), RJM an „Stellvertreter des Führers“, 19. 3. 1941, in: *Ebenda*, Bl. 042325–28 (Fiche Nr. 101).

<sup>101</sup> Oskar Redelberger, *Fragen des Wohnungswesens*, in: *Deutsche Verwaltung* 18 (1941), S. 386–389, hier S. 387.

<sup>102</sup> Tätigkeitsbericht d. Gauamtes f. Kommunalpolitik Ost-Hannover, Juli 1942, in: *BAK*, NS 25/1187. In Berlin gab es 1943 sogar einige Fälle von „Wohnungsbesetzungen“, bei denen Soldatenfamilien leerstehende Wohnräume okkupierten, ohne einen Mietvertrag zu besitzen; Bericht d. Gauleitung Berlin, 22. 4. 1943, in: *BAK*, NS 6/578.

Besonders sorgenvoll beobachteten Kommunalpolitiker und Parteidienststellen die Entwicklung auf dem Markt der Untermieträume. Bis 1939 war das entsprechende Angebot groß genug gewesen, um die Alleinstehenden ohne eigene Haushaltsführung und die Familien, die keine abgeschlossene Wohnung fanden, aufzunehmen. Seit Kriegsbeginn aber boten die Wohnungsinhaber immer weniger Einzelzimmer an. Auch dies war zum einen eine Folge der oben skizzierten besonderen Bedingungen der Kriegskonjunktur, die eine Untervermietung ökonomisch unnötig oder doch unattraktiv machte (zumal da Nebeneinkünfte dieser Art zur Kürzung der Familienunterstützung für Soldatenangehörige führten)<sup>103</sup>. Zum anderen aber reagierten die potentiellen Zimmer-Vermieter mit ihrer Zurückhaltung auf den zunehmenden Wohnungsmangel, wobei sie sich bezeichnenderweise alles andere als „volksgemeinschaftlich“ verhielten: Gerade weil der Wohnungsmarkt so angespannt war, fürchteten viele Wohnungsinhaber, der Gesetzgeber werde früher oder später auch den Mietern von Einzelzimmern den umfassenden Kündigungsschutz gewähren, den Hauptmieter bereits genossen. Diese Angst, einen aufgenommenen Untermieter eventuell nicht wieder „loswerden“ zu können, führte – in Kombination mit der ökonomischen Entwicklung – zu einer deutlichen Verkleinerung des Marktes an Einzelräumen<sup>104</sup>.

Der Münchener Oberbürgermeister vermerkte im Januar 1942, „daß seit einiger Zeit jegliches Angebot an möblierten Zimmern, Schlafstellen usw. aufgehört“ habe<sup>105</sup>; Hermann Göring hatte in seiner Funktion als Beauftragter für den Vier-Jahres-Plan kurz zuvor das gleiche Fazit gezogen<sup>106</sup>. Besondere Schwierigkeiten hatten nach einem Bericht der Berliner Preisbildungsstelle alleinstehende Frauen: „Frauen stellen häufiger höhere Anforderungen (Küchenbenutzung, Waschen der Wäsche usw.), halten sich mehr in den Mieträumen auf und machen dem Hauptmieter mehr Arbeit als Männer, deren Einkommen durchschnittlich höher liegt und die viel außer Haus sind.“ Vielfach würden weibliche Untermieter nur noch dann aufgenommen, wenn sie sich zur unentgeltlichen Ableistung von Hausarbeit verpflichteten: „Gegen eine solche Ausbeutung der Mangellage müßte durch die Preisüberwachungsstelle eingeschritten werden, bei der es aber an Personal für solche Aufgaben fehlt.“<sup>107</sup>

Generell zahlten Wohnungsuchende – gleichgültig, ob sie nun eine abgeschlossene Unterkunft oder einen Einzelraum suchten – schon in den ersten Kriegsjahren jeden Preis, den der verfügbare Vermieter forderte. Auch Abstandszahlungen

<sup>103</sup> Thiemann, *Wandlungen*, S. 96 f.

<sup>104</sup> Gesichtspunkte d. OB Stuttgart z. Linderung d. Wohnungsmangels, 29. 11. 1939, in: HStA Stuttgart, E 151 f II/233 a; OB München an PK, 16. 12. 1941, in: BAK, NS 6/270. Seit Kriegsbeginn genossen alle Hauptmieter und die Untermieter mit eigener Haushaltsführung einen umfassenden Kündigungsschutz; vgl. dazu Führer, *Mieter*, S. 98 f.

<sup>105</sup> OB München an BayMinPräs, 10. 4. 1942, in: BayHStA München, MWi 3142; vgl. auch Aktenvermerk d. Reichsleitung d. NSDAP, 10. 8. 1942, in: BAK, NS 6/270. Hier wird der Zimmermarkt in München als „katastrophal“ bezeichnet.

<sup>106</sup> Beauftragter f. d. Vier-Jahres-Plan an Reichsjustizministerium, 1. 12. 1941, in: BAK, NS 6/256.

<sup>107</sup> Bericht d. Preisbildungsstelle beim Stadtpräsidium Berlin, 28. 2. 1942, in: BAK, NS 6/198; vgl. auch Bericht d. Gauleitung Berlin, Juni 1942, in: Ebenda, 6/199.

an Vormieter und verdeckte Mehrleistungen etwa durch Übernahme von Reparaturen etc. waren trotz entgegenstehender Verbote unverändert weitverbreitet<sup>108</sup>.

Diese Notstände auf dem Wohnungsmarkt prägten in den Kriegsjahren – stärker noch als in der Vorkriegszeit – die Stimmung weiter Bevölkerungskreise. Beunruhigt registrierten Parteidienststellen, daß die Wohnungsuchenden das nach wie vor gültige Credo der NS-Wohnungspolitik, die Befriedigung des Wohnungsbedarfs sei eine Sache der Privatwirtschaft und der Privatinitiative, immer weniger akzeptierten. Zwar bewirkten die ungelösten Probleme des Wohnungsmarktes teilweise eine Aktivierung oder auch Intensivierung antisemitischer Gefühle. Der Mainzer Oberbürgermeister etwa erklärte 1941 mit Blick auf die „Judenhäuser“, in denen die im Reich verbliebenen deutschen Juden seit 1939 äußerst beengt lebten: „Die Bevölkerung kann es nicht verstehen, daß die Juden, wenn auch eng zusammengedrängt, in guten Wohnungen sich befinden, während eine ganze Reihe von Familien in schlechten Wohnungen untergebracht sind.“<sup>109</sup> Noch viel radikaler fielen nach einem Bericht der dortigen Gauleitung Äußerungen in Berlin aus: „Fronturlauber sagen, daß sie in Judenwohnungen gehen, die Juden totschiessen und so ihrer Familie eine Wohnung freimachen wollten.“<sup>110</sup> Wegen der begrenzten Zahl der „Judenhäuser“ aber fand die Empörung der Betroffenen über die Wohnungsknappheit nicht durchgängig ihren Ausdruck auf so systemkonforme Weise. Die meisten Wohnungsuchenden nahmen nach einem Bericht aus Schleswig-Holstein ausdrücklich Staat und Partei in die Pflicht. Sie beriefen sich dabei „immer wieder auf die in Vorträgen und in der Presse zum Ausdruck gebrachte Fürsorge für kinderreiche Familien und für den Nachwuchs“<sup>111</sup>. Auch die Gauleitung Thüringen sah sich mit einer „verzweifelte[n] Stimmung“ der Wohnungsuchenden und mit deren Ansprüchen konfrontiert: „Die zahlreichen Gesuchsteller bringen immer wieder zum Ausdruck, daß sie ihre ganze Hoffnung auf die Partei setzen.“<sup>112</sup> In Franken wurden „alle nur irgendwie in Frage kommenden Dienststellen sowohl der städtischen Behörden als auch der Partei [...], gera-

<sup>108</sup> Vgl. PrMinPräs an RAM, 23.7. 1940, in: BAK, NS 6/198; OB München an Parteikanzlei, 20.11. 1941, in: Ebenda, 6/270; Bericht d. OB Stuttgart ü.d. Wohnungslage in Stuttgart, 10.7. 1942, in: BAK, NS 25/1178; Gauleitung Westfalen-Süd an Parteikanzlei, 27.10. 1941, in: Ebenda.

<sup>109</sup> OB Mainz an OB München, 31.10. 1941, StadtA München, Wohnungsamt 58. Vgl. auch Hans Mommsen/Dieter Obst, Die Reaktion der deutschen Bevölkerung auf die Verfolgung der Juden 1933–1943, in: Herrschaftsaltag im Dritten Reich. Studien und Texte. Mit Beiträgen v. Ralph Angermund u.a., hrsg. v. Hans Mommsen u. Susanne Willems, Düsseldorf 1988, S.374–484, hier S.402, 463f.

<sup>110</sup> Bericht d. Gauleitung Berlin, Juni 1942, in: BAK, NS 6/199. Zu den „Judenhäusern“ allgemein vgl. Konrad Kwiet, Nach dem Pogrom: Stufen der Ausgrenzung, in: Die Juden in Deutschland 1933–1945. Leben unter nationalsozialistischer Herrschaft. Unter Mitarbeit v. Volker Dahm u.a., hrsg. v. Wolfgang Benz, München 1988, S.545–659, hier S.633f., 647–649.

<sup>111</sup> Tätigkeitsbericht d. Gauamtes f. Kommunalpolitik Schleswig-Holstein, März/Juni 1942, in: BAK, NS 6/199. Vgl. auch Vermerk ü.d. Besprechung m.d. Reichsstatthalter, 16.12. 1942, in: StA Hamburg, Amt für Wohnungswesen 29, Bd.1.

<sup>112</sup> Bericht d. Gauleitung Thüringen an Parteikanzlei, 1.3. 1941, in: BAK, NS 6/198. Vgl. auch Bericht d. Gauleitung Franken, 7.3. 1942, in: Ebenda, 6/573.

dezu täglich“ von Wohnungsuchenden überlaufen: „Da den Gesuchstellern verständlicherweise nicht geholfen werden kann, spielen sich auf diesen Dienststellen des öfteren nicht zu beschreibende Szenen ab.“<sup>113</sup> Auch der Leiter des Stuttgarter Wohnungsamtes berichtete „von heftigen Szenen, die Fronturlauber wegen der Unterbringung ihrer Familien seinen Beamten machen“<sup>114</sup>.

Die offen zu Tage liegende Unfähigkeit des Regimes, das Problem der Wohnraumversorgung zu lösen, bedrohte zunehmend die politische Loyalität vieler „Volksgenossen“. Die Gauleitung Pommern meldete Anfang 1942, die „Mißstimmung der Wohnungsuchenden“ ziehe „immer größere Kreise“. Die Wohnungsknappheit sei von der Bevölkerung zumindest hingenommen worden, so lange der „Endsieg“ noch greifbar zu sein schien. Nun, da der Frieden „in nicht absehbare Ferne“ gerückt sei, schwinde diese Toleranz<sup>115</sup>. DAF-„Führer“ Robert Ley – als Reichskommissar für den sozialen Wohnungsbau mittlerweile auch direkt mit der Materie befaßt – meinte 1942, der Wohnungsmangel sei eine der „brennendsten innenpolitischen Angelegenheiten, von deren Regelung im gewissen Sinne auch die Verfassung unserer inneren Front beeinflusst werden kann“<sup>116</sup>. Martin Bormann, der zusehends an innenpolitischer Macht gewinnende Leiter der Parteikanzlei, urteilte ganz ähnlich: „Es steht völlig außer Zweifel, daß kein Problem eine derartige Unruhe unter der gesamten Bevölkerung auslöst wie das Wohnungsproblem.“<sup>117</sup>

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt war zweifellos einer der Punkte, an denen die von der NSDAP immer wieder beschworene „Volksgemeinschaft“ konkret zuschanden ging. Sowohl unter den direkt Betroffenen als auch in dem sehr viel größeren Kreis der einfach und beengt wohnenden Deutschen entstand vor dem Hintergrund des umfassenden Wohnungsmangels ein intensiver Neid auf diejenigen, die vermeintlich oder real besser untergebracht waren. Die gering verdienenden „Volksgenossen“ vermerkten übellaunig und neidisch den Wohnungsluxus der führenden Persönlichkeiten von Staat, Partei und Wirtschaft; sie empörten sich darüber, daß z. B. bessergestellte Witwen allein in hochherrschaftlichen Unterkünften lebten, und forderten eine „gerechte“ Umverteilung des vorhandenen Wohnraums<sup>118</sup>. Solchen Eingriffen in das Privateigentum und in die Privatsphäre aber verweigerte die oberste NS-Führung die Zustimmung. Zumal Hitler war der festen Überzeugung, Maßnah-

<sup>113</sup> Ebenda.

<sup>114</sup> Aktenvermerk d. Württemberg. Innenministeriums, 13.1. 1940, in: HStA Stuttgart, E 151 f II 233a. Vgl. auch OB Stuttgart an Reichsverteidigungskommissar f. d. Wehrbezirk V, 16.2. 1940, in: Ebenda.

<sup>115</sup> Gauleitung Pommern an Partei-Kanzlei, 9.2. 1942, in: BAK, NS 6/259.

<sup>116</sup> Reichskommissar f. d. sozialen Wohnungsbau an Leiter d. Partei-Kanzlei, 28.5. 1942, in: BAK, NS 6/198.

<sup>117</sup> Leiter d. Parteikanzlei an Reichsmin. f. Rüstung u. Kriegsproduktion, 29.7. 1942, in: BAK, NS 6/259.

<sup>118</sup> Vgl. Reichspropagandaministerium an Reichsmin. d. Innern, 4.4. 1942, in: BAK, NS 6/198; Meldungen aus dem Reich, S. 659 (Bd. 3), S. 2987–2992 (Bd. 8), S. 4461 (Bd. 12), S. 4744–4750 (Bd. 12), S. 5124 (Bd. 13), S. 5251 (Bd. 13).

men dieser Art würden weit mehr Unfrieden stiften als Gutes bewirken<sup>119</sup>. Erst 1943/44 trat hier eine Wandlung ein.

Das Geschehen auf den Wohnungsmärkten wurde in diesen letzten Jahren des Krieges und der NS-Herrschaft von drei eng miteinander verbundenen Entwicklungen beherrscht, die hier nur noch summarisch behandelt werden können. Der alliierte Bombenkrieg steigerte den ohnehin schon starken Wohnungsmangel zur Katastrophe. Schätzungsweise 2,6 bis drei Millionen Wohnungen (17 bis 19 Prozent des Vorkriegsbestandes) wurden bis Mai 1945 vollständig zerstört. Zahlreiche Großstädte – zumal im Westen des Reichs – verloren ein Drittel bis die Hälfte aller 1939 vorhandenen Unterkünfte; in einigen Fällen lag der Zerstörungsgrad sogar noch höher<sup>120</sup>.

In Reaktion darauf ließ Hitler nun doch eine öffentliche Bewirtschaftung des vorhandenen Wohnraums zu, um die Unterbringung ausgebombter Familien sicherzustellen. So etwas wie „Wohnraumgerechtigkeit“ – und das hieß in den letzten Kriegsjahren: Gleichheit vor dem Mangel und der Not – aber wurde auch in den beiden letzten Kriegsjahren nicht hergestellt. Dazu fiel die Handhabung der Bewirtschaftungsvorschriften lokal und regional zu verschiedenartig aus; auch ließ der unterschiedliche räumliche Zuschnitt der Wohnungen keine gleichmäßige Belegung aller Unterkünfte zu; schließlich scheuten die zuständigen Stellen oft vor der Inanspruchnahme des Wohnraums prominenter Bürger zurück. Da sich auch viele der durch amtliche Beschlagnahme und Einquartierung zustande gekommenen Zwangswohngemeinschaften als konfliktträchtig erwiesen, war der Wohnungsmarkt noch stärker als je zuvor einer der zentralen sozialen Konfliktherde des nationalsozialistischen Deutschland<sup>121</sup>.

Die Bewirtschaftung des vorhandenen Wohnraums war seit 1943 auch deshalb unumgänglich, weil an die Neuerrichtung von Wohnungen in erforderlicher Zahl überhaupt nicht zu denken war. Bereits am 15. März 1943 untersagte Reichswohnungskommissar Robert Ley intern die Ausführung normal konzipierter Unterkünfte: „Trotz der vorhandenen Wohnraumverknappung, die durch die Terrorangriffe feindlicher Flieger auf deutsche Wohnviertel laufend erhöht wird, verbietet [es] uns die verschärfte Kriegsführung, Menschen und Material in größerem Umfange für bauliche Maßnahmen zur Beseitigung der Wohnungsnot einzusetzen.“<sup>122</sup>

Mit dieser Kapitulationserklärung fand die nationalsozialistische Baupolitik gewissermaßen vollends zu sich selbst: Die Unterordnung der zivilen Aufgabe des Wohnungsbaus unter die Anforderungen des Krieges hatte sie von Anfang an geprägt; nun trat dieser Grundsatz uneingeschränkt in Kraft. Die bereits 1941 eingeleitete Debatte

<sup>119</sup> Vgl. dazu Führer, Mieter, S. 340f.

<sup>120</sup> Olaf Groehler, Bombenkrieg gegen Deutschland, Berlin 1990, S. 262; Heinz Günther Steinberg, Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland im Zweiten Weltkrieg mit einem Überblick über die Entwicklung 1945 bis 1990, Bonn 1991, S. 58. Zu den Mühen, mit denen dieses „Erbe“ der NS-Zeit nach 1945 abgetragen wurde: Günther Schulz, Wiederaufbau in Deutschland. Die Wohnungsbaupolitik in den Westzonen und in der Bundesrepublik Deutschland von 1945 bis 1957, Düsseldorf 1994.

<sup>121</sup> Vgl. dazu ausführlich Führer, Mieter, S. 338–349.

<sup>122</sup> Rundschreiben d. Reichswohnungskommissars, 15.3. 1943, in: StA Bremen, 4, 29/1–734.

über die Ausgestaltung des nach dem Kriege zu realisierenden „sozialen Wohnungsbaus“ trug von daher stark künstlichen Charakter. Trotz der großzügigen Versprechungen, die in diesem Rahmen öffentlich ausgesprochen wurden, zeigten sich die „Volksgenossen“ nach kurzer Euphorie von diesem Zukunftsprogramm nur wenig beeindruckt: Es war zur Enttäuschung der Machthaber nicht geeignet, die „Hoffnungslosigkeit“, mit der die Bevölkerung das Problem des Wohnungsmangels diskutierte, aus der Welt zu schaffen<sup>123</sup>. In Württemberg hatte die SS schon Ende 1941 berichtet, es mehrten sich unter Arbeitern die Stimmen, man wolle für die Dauer des Krieges nichts mehr von großartigen Zukunftsplänen der DAF und auch nichts mehr „von KDF-Schiffen“ hören: „Sie wollen vielmehr alle zuerst einmal ordentlich wohnen.“<sup>124</sup>

Konkrete Wohnungsbaupolitik, die sich nicht in den Idealzustand nach dem „Endsieg“ hineinräumte, wurde in den letzten Kriegsjahren entgegen diesen Ansprüchen der Bevölkerung weitgehend identisch mit der Planung und Errichtung von Behelfsheimen. Alle bisherigen Bedenken über die Zumutbarkeit solcher „Wohnlauben“ wurden nun entschlossen über Bord geworfen<sup>125</sup>. Hitler selbst profilierte sich dabei in ganz neuartiger Weise als oberster Bauherr des Reichs: „In Deutschland seien vor 50 Jahren Wasserklosetts unbekannt gewesen und unsere Vorfahren hätten auch gelebt.“ Der von ihm erteilte Auftrag, drei Millionen Einfach-Behausungen ohne Strom-, Kanalisations- und Wasseranschluß „in möglichst kurzer Zeit“ zu errichten, mißachtete freilich souverän die Gegebenheiten der Kriegswirtschaft. Albert Speer erklärte noch auf der gleichen Besprechung, auf der Hitlers Weisung erging, er könne und werde für dieses Projekt „Lastwagen, Treibstoff und Menschen nicht zur Verfügung stellen“, weil die Anforderungen der Rüstungsproduktion dies nicht zuließen. Es sei – so Speer – empörend, „daß man dem Führer zumute, einen Auftrag zu erteilen, dessen Undurchführbarkeit von vornherein feststehe“. Hitler allerdings beharrte, es müsse „irgendwie“ neuer Wohnraum geschaffen werden, „denn sonst würden wir eine Winterkatastrophe von nicht abzusehenden Ausmaßen erleben“<sup>126</sup>.

Der daraufhin in erheblich reduziertem Umfang unter dem Namen „Deutsches Wohnungshilfswerk“ doch noch begonnene Bau von Behelfsheimen erwies sich als gänzlich ungeeignet, die durch den Krieg drastisch verschärfte Wohnungsmarktsituation nennenswert zu beeinflussen. Resigniert meldete die Gauleitung Mark Brandenburg

<sup>123</sup> Meldungen aus dem Reich, S.2987 (Bd.8). Zu den Planungen für den Nachkriegswohnungsbau vgl. Marie-Luise Recker, Nationalsozialistische Sozialpolitik im Zweiten Weltkrieg, München 1985, S.128–154.

<sup>124</sup> Auszug a. d. Stimmungsbericht d. SS, o.D. [Okt.1941], in: HStA Stuttgart, E 151 f I, Lfd.Nr. 42, Aktenz. 600.

<sup>125</sup> Noch Anfang 1939 hatten sich alle verantwortlichen Reichsstellen gegen die Errichtung von Behelfsheimen ausgesprochen. Der Bremer Senat, der mit Blick auf die rund 5000 in der Stadt fehlenden Wohnungen einen entsprechenden Vorstoß unternommen hatte, gewann den Eindruck, „daß sich jede Stelle aus politischen Gründen scheut, in einer Zeit, in der große Prachtbauten hergestellt werden, der Bevölkerung offiziell derart kümmerliche Behausungen zu erstellen“. Bericht d. Bremer Senators f. Arbeit u. Technik, Haltermann, ü. d. Besprechung im RAM, 18.3.1939, in: StA Bremen, 4, 29/1–732.

<sup>126</sup> Aktenvermerk M. Bormann, 5.8.1943, in: BAK, NS 6/579.

im November 1944: „Wir geben uns alle Mühe, den Behelfsheimbau voranzubringen, es fehlt aber an allem, um zum Erfolg zu kommen. Denn nur aus zusammengesuchtem Material kann man doch keine Behelfsheime in großer Zahl fertig stellen.“<sup>127</sup>

Gleichzeitig traktierte Reichswohnungskommissar Robert Ley die „Volksgenossen“ mit einer Broschüre, die Vorteile und Annehmlichkeiten des Behelfsheims pries. Das Werbeblatt benannte auch allerlei zukünftige Verwendungsmöglichkeiten der Notbauten für die Zeit nach dem als sicher vorausgesetzten Sieg. Die Parteikanzlei allerdings zweifelte am propagandistischen Wert dieser Ausführungen. Nüchtern wandte sie ein, es sei „nicht gerade geschickt [...], dem Volksgenossen, der sich heute mit dem Behelfsheim als Heimstätte begnügt, vor Augen zu führen, dass sich sein Heim vorzüglich als ‚Erfrischungsbude‘, ‚Zeitungsstand‘, ‚Kleintierstall‘, ‚Geräteschuppen‘ usw. eignet“<sup>128</sup>. Diese bizarre Episode macht deutlich, wie vollständig sich die nationalsozialistische Wohnungspolitik in den letzten Kriegsjahren in Widersprüche verstrickte. Der Kontrast zwischen den hochfahrenden Zukunftsversprechungen und der traurigen Gegenwart konnte schneidender nicht ausfallen: Einerseits die Ankündigung, nach dem Krieg würden großzügige, aber dennoch enorm preiswerte Wohnungen gebaut, andererseits die zunehmende Verwüstung der Städte und ein unzureichender, nur notdürftig aufrechterhaltener Bau von Behelfsheimen – angesichts dieser Diskrepanz zwischen Propaganda und Realität kamen selbst hohe Funktionsträger des Regimes zu dem Ergebnis, daß „kein Mensch uns mit der Zeit mehr ernst nehmen kann“<sup>129</sup>. Die drohende De-Legitimierung der nationalsozialistischen Herrschaft durch das ungelöste und unlösbare Problem des Wohnungsmangels hatte damit selbst die inneren Kreise der Partei erreicht.

In der seit längerer Zeit andauernden geschichtswissenschaftlichen Debatte über modernisierende Effekte des Nationalsozialismus hat Hans Mommsen kürzlich noch einmal dezidiert mit der These Position bezogen, das NS-Regime sei zu konstruktiver Politik prinzipiell unfähig gewesen. Im Endeffekt hätten stets die destruktiven Tendenzen und Absichten der Machthaber die Oberhand gewonnen<sup>130</sup>. Der Be-

<sup>127</sup> Gauleitung Mark Brandenburg an Partei-Kanzlei, 23.11. 1944, in: Ebenda, 6/566. Zum Wohnungshilfswerk allgemein vgl. Recker, Sozialpolitik, S. 250–265. Bis Ende Juni 1944 waren reichsweit 53 000 Behelfsheime fertiggestellt, weitere 23 000 waren im Bau. Die Häuser wurden vielfach von ausländischen Zwangsarbeitern und Kriegsgefangenen errichtet, die dafür aus Großbetrieben abgezogen wurden. Die verbliebenen Betriebsangehörigen wurden durch „Ausschöpfung des gesamten Leistungsvermögens“ gezwungen, den vorherigen Produktionsstand zu halten; vgl. H. Bangert, Ein Gau baut Behelfsheime, in: Die Deutsche Sozialpolitik 1 (1944), S. 53 f. Der Bericht bezieht sich auf den Gau Düsseldorf.

<sup>128</sup> Aktenvermerk d. Partei-Kanzlei, 11. 1. 1945, BAK, NS 6/566. Ein Lob des Behelfsheims vgl. auch in: Werner Lindner, Zur Bedeutung des Behelfsheims für Heimstatt und Volk, in: Die nationalsozialistische Gemeinde 12 (1944), S. 67–70, hier S. 69.

<sup>129</sup> Stellvert. Gauleiter Ost-Hannover an Partei-Kanzlei, 9. 9. 1943, in: BAK, NS 6/579.

<sup>130</sup> Hans Mommsen, Noch einmal: Nationalsozialismus und Modernisierung, in: Geschichte und Gesellschaft 21 (1995), S. 391–402, hier S. 399. Vgl. zu der Debatte insgesamt Axel Schildt, NS-Regime, Modernisierung und Moderne. Anmerkungen zur Hochkonjunktur einer andauernden Diskussion, in: Tel Aviver Jahrbuch für deutsche Geschichte 23 (1994), S. 3–22.

reich der Wohnungsmarkt- und Wohnungsbaupolitik, der wohl wie kaum ein anderes Politikfeld als Prüfstein für konstruktives Vorgehen geeignet ist, kann als treffliche Exemplifizierung dieser These dienen. Schon in den Vorkriegsjahren ließ das Regime den Wohnungsbau nur in einem Umfang zu, der die Ausrichtung der deutschen Volkswirtschaft auf den geplanten erneuten Waffengang nicht behinderte; im Krieg schließlich wurde die Neubaupolitik vollends den Notwendigkeiten der Rüstungsproduktion untergeordnet. Die „Geißel“ des Wohnungsmangels, unter der die deutsche Bevölkerung in der Zeit der Diktatur zunehmend litt, war daher kein zufälliger Begleiter der Epoche zwischen 1933 und 1945. Das Problem ergab sich unmittelbar aus dem Wesen der nationalsozialistischen Herrschaft.

Wolfgang Krieger/  
Jürgen Weber (Hg.)  
**Spionage für den  
Frieden?**  
Nachrichtendienste in  
Deutschland während des  
Kalten Krieges  
Akademiebeiträge zur  
Politischen Bildung, Band 30  
271 Seiten, Broschur  
ISBN 3-7892-9280-X  
DM 32,-/ÖS 234,-/SFr 30,-

Heinrich Oberreuter/  
Jürgen Weber (Hg.)  
**Freundliche Feinde?**  
Die Alliierten und die  
Demokratiegründung in  
Deutschland  
Akademiebeiträge zur  
Politischen Bildung, Band 29  
240 Seiten, Broschur  
ISBN 3-7892-9230-3  
DM 32,-/ÖS 234,-/SFr 30,-

Heinrich Oberreuter (Hg.)  
**Parteiensystem am  
Wendepunkt**  
Wahlen in der  
Fernsehdemokratie  
260 Seiten, Paperback  
ISBN 3-7892-9370-9  
DM 19,80/ÖS 145,-/SFr 19,80

Jürgen Weber (Hg.)  
**Der Bauplan für die  
Republik**  
Das Jahr 1948 in der  
deutschen Nachkriegs-  
geschichte  
360 Seiten, geb. m.  
Schutzumschlag  
ISBN 3-7892-9340-7  
DM 68,-/ÖS 496,-/SFr 64,-

**OLZOG**  
GÜNTER OLZOG VERLAG  
Postfach 17 52  
86887 Landsberg

Jürgen Weber/  
Michael Piazzolo (Hg.)  
**Eine Diktatur vor  
Gericht**  
Vergangenheitsbewältigung  
der SED-Diktatur durch die  
Justiz Akademiebeiträge zur  
Politischen Bildung,  
Band 28  
248 Seiten, Broschur  
ISBN 3-7892-8390-8  
DM 32,-/ÖS 234,-/SFr 30,-

Jürgen Weber (Hg.)  
**Der SED-Staat:  
Neues über eine  
vergangene Diktatur**  
Akademiebeiträge zur  
Politischen Bildung,  
Band 27  
248 Seiten, Broschur  
ISBN 3-7892-8340-1  
DM 32,-/ÖS 234,-/SFr 30,-