

KARL CHRISTIAN FÜHRER

MIETER,
HAUSBESITZER,
STAAT UND
WOHNUNGSMARKT

WOHNUNGSMANGEL UND
WOHNUNGSZWANGSWIRTSCHAFT
IN DEUTSCHLAND 1914–1960



FRANZ STEINER VERLAG STUTTGART
1995

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis	9
Vorwort	13
Einleitung	15
Gegenstand und Fragestellung der Untersuchung	15
Die Wohnungsfrage im Kaiserreich	23
Die Entwicklung des Wohnungsmangels 1914–1960	27
Teil I:	
Der Kündigungsschutz	
Der Kündigungsschutz bis zur Verabschiedung	
des Mieterschutzgesetzes von 1923	47
Soldaten und andere Mieter	47
Zwischen „billigem Ermessen“ und Willkür	50
Die Praxis der Mieteinigungsämter	50
Die Entstehung des Mieterschutzgesetzes von 1923	52
Das Mietrecht des Mieterschutzgesetzes	57
Die Beseitigung der Störenfriede: Die Vertragsaufhebung wegen	
erheblicher Belästigung	57
Die Behandlung des säumigen Mieters: Die Vertragsaufhebung	
bei Mietrückständen	59
„Heimrecht“ contra Besitzerrecht: Die Eigenbedarfsklage des Hauswirts	61
Ein neues Problem des Wohnungswesens: Der stigmatisierte Mieter	65
Prozesse und Urteile. Entwicklungstendenzen der Rechtsprechung	66
Vor der Räumung. Der Ersatzraumanspruch des verurteilten Mieters	73
Die Entwicklung des Kündigungsschutzes in der Weimarer Republik	77
Streit um ein Investitionshemmnis: Der Mieterschutz in Neubauwoh-	
nungen	77
Der Abbau des Mieterschutzgesetzes bis 1930	79
„Politische Entscheidungen“ und Manöver	84
Der Abbau des Mieterschutzgesetzes durch die Präsidialkabinette	84
Die Debatte über ein soziales Mietrecht I (1924–1933)	89
Der Kündigungsschutz im „Dritten Reich“	93
Ende des Kampfes zwischen Hauswirt und Mieter? Der „Deutsche	
Einheitsmietvertrag“	93
Der Weg zum „totalen Mieterschutz“ 1933–1939	95

Mit Juden unter einem Dach? Der Kündigungsschutz und die jüdischen Mieter	99
Die Debatte über ein soziales Mietrecht II (1933–1939)	105
Der Kündigungsschutz nach 1945	109
Stabilität und vorsichtige Lockerung	109
Die Debatte über ein soziales Mietrecht III (1945–1959)	110
Heimrecht oder verlängerter Vollstreckungsschutz? Der Kündigungsschutz im Lücke-Plan	111

Teil II:

Die Mietenkontrolle und die Entwicklung der Mietverhältnisse

Die Mietenkontrolle im Ersten Weltkrieg und in der Weimarer Republik	117
Mietnachlässe und Mietbeihilfen in den Kriegsjahren	117
Die Entstehung der öffentlichen Mietenkontrolle	121
Die Mietenkontrolle und das Problem der Neubauproduktion	125
Die Verschärfung der Mietenkontrolle bis 1919	127
Der Funktionswandel der Mietenkontrolle	128
„Billiges Ermessen“ und Mieterhöhung. Die Entscheidungspraxis der Mieteinigungsämter	130
Die Mieten im „Schwebezustand“. Die preußische Höchstmietenverordnung	132
Die Höchstmietenspolitik außerhalb Preußens	136
Das Reichsmietengesetz von 1922	139
Der Sturz ins Bodenlose. Die Entwicklung der Mieten unter dem Reichsmietengesetz	141
Der Verfall der Mietshäuser in den Inflationsjahren	144
Die Solidarabgabe der „raumbesitzenden Klassen“. Die Wohnungsbauabgabe	148
Gewinner und Verlierer	152
Die Wende in der Mietenpolitik 1923/24	155
Inflationsangst und staatliche Wirtschaftssteuerung. Die Mietenpolitik bis zur Weltwirtschaftskrise	160
Die Lage der Hausbesitzer und der Kampf um die Hauszinssteuer	164
Haushaltsrechnungen und Mietbelastung I	169
Das Problem der Neubaumieten I	174
Die Not der Einen. Die Lage der Mieter in den Jahren der Wirtschaftskrise	184
Die Not der Anderen. Die Lage der Hausbesitzer in den Jahren der Wirtschaftskrise	189
Die Hilfe für die Mieter. Mietsenkungen auf staatliche Anordnung	194
Die Hilfe für die Hausbesitzer	201
Die Lockerung der Mietenkontrolle und der Kampf gegen den Mietwucher	206

Die Mietenpolitik im „Dritten Reich“	210
Knappeitspreise und Lohnpolitik. Die Verschärfung der Mietenkontrolle bis 1936	210
Brexung der Zinsknechtschaft? Die Maßnahmen zur Entlastung der Hauswirte	215
Im Kampf um den „volkswirtschaftlich gerechten Preis“. Die Preisstopverordnung von 1936 und das Wohnungswesen	217
Die Mietenpolitik im Zweiten Weltkrieg	222
Hausbesitzersorgen und Kriegsfinanzierung. Der Abbau der Hauszinssteuer	226
Haushaltsrechnungen und Mietbelastung II	230
Das Problem der Neubaumieten II	235
 Die Mietenpolitik nach 1945	251
Nachkriegselend und Mietenpolitik. Der Mietenstop als „soziale Schutzwehr“	251
Außerhalb der Schutzwehr? Die Mieten der Kriegsopfer	256
Währungsreform und Wohnungswesen. Die Umstellung der Mieten und die neue Hauszinssteuer	260
Im Streit um das „Kräutchen Rührmichnichtan“. Die Mietenpolitik in den ersten Jahren der Bundesrepublik	264
Der „Mietenwirrwarr“ und seine Beseitigung. Die Lockerung des Mietenstops	270
Das Problem der Neubaumieten III	276
Haushaltsrechnungen und Mietbelastung III	291
„Marktreife Wohnungen“ und politische Ängste. Die Mietenpolitik im Lücke-Plan	294
 Teil III: Die Wohnraumbewirtschaftung	
 Die Wohnraumbewirtschaftung in der Weimarer Republik	305
Die Wohnungsämter als Zentralinstanz des Wohnungsmarkts	305
Der Kampf gegen den „Schwarzmieter“. Die Registrierung des Wohnraums	309
Wohnungssuchende und „Wohnberechtigte“. Die Bewerberlisten der Wohnungsämter	311
Gerechtigkeit und Wartezeiten. Die Zuteilung von Wohnraum	313
Der Kampf um die Privatsphäre. Die Einquartierungen von Wohnungssuchenden 1919–1924	319
Wohnungstausch und „Scheintausch“	325
Der Abbau der Wohnraumbewirtschaftung durch die Länder	327
Die Mietberechtigungskarte	329
Auf dem Weg zur freien Wohnungswirtschaft. Der Abbau der Wohnungsämter in den Krisenjahren 1929–1932	332

Die Wohnraumbewirtschaftung im „Dritten Reich“	335
Das Ende der Wohnungsämter und der Streit um die Wiedereinführung der Wohnraumbewirtschaftung 1933–1939	335
Die Lehren der „Systemzeit“. Der Streit um die Wohnraumbewirt- schaftung in den Kriegsjahren	338
Die „Volksgemeinschaft“ auf dem Prüfstand. Einquartierungen in den Kriegsjahren 1943–1945	346
Die Wohnraumbewirtschaftung nach 1945	350
Das Alliierte Wohnungsgesetz von 1946	350
Wohnungsnot und „Wohnberechtigte“. Die Methoden der Wohnungs- ämter zur Kanalierung der Nachfrage	351
Der Kampf um die Einquartierungen	355
„Uechte“ Flüchtlinge und abgenutzte Zwangsmittel. Der Verzicht auf weitere Einquartierungen	362
Wohnraumgerechtigkeit? Das Ergebnis der Einquartierungen	365
Die Listen der Wohnungsämter	370
Die Wahlfreiheit des Hauswirts. Das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz von 1953 und seine Folgen	371
Die Rekonstruktion des Unterschiedes zwischen „arm und reich im wohnungswirtschaftlichen Sinn“. Die Beseitigung der Wohnraum- rationierungen	380
Das Wohnungsamt als Psychotherapeut. Die Machtlosigkeit der öffent- lichen Wohnraumbewirtschaftung	383
Statistik und Politik. Der Abbau der Wohnraumbewirtschaftung im Lücke-Plan	384
Exkurs: Die Wohnungswangswirtschaft in der SBZ und DDR	389
Schlußbetrachtung	393
Tabellen	403
Quellen- und Literaturverzeichnis	419
Register	465