

# Wiesbadener Bürger-Zeitung

Auflage 3000.

Organ des Haus- und Grundbesitzer-Vereins E. V. zu Wiesbaden.

Auflage 3000.

Zeitschrift für den Haus- und Grundbesitz, Bauwesen und städtische Angelegenheiten

Fernsprecher 459 u. 6282. Geschäftsstelle: Luisenstraße 19.

Nr. 48.

Wiesbaden, den 25. Mai 1914.

9. Jahrgang.



**Karl Blumer & Sohn**  
Dohheimerstr. 61 Wiesbaden Fernsprecher 113  
Dampfschreinerei und Holzbearbeitungs-Fabrik  
Gegründet 1867. empfiehlt sich in Gegründet: 1867.  
**Rollladen und Zugalousien**  
sowie  
**Reparaturen**  
**Schreinerarbeiten aller Art**  
Aufpolieren von Möbeln Abziehen von Parquet  
bei prompter, sorgfältiger, preiswerter Bedienung.

Reserviert  
für die Wiesbadener  
Wach- u. Schließgesellschaft  
Inhaber: Karl Ganzert,  
Schwalbacherstr. 2.  
Telephon No. 3154.

## Sie finden stets nach Wunsch

in meinem reichhaltigen Lagervorrat: einfache, doch solid gebaute, moderne

**Irische Dauerbrand-Oefen**  
für kleine Zimmer von Mk. 8.— an

**Amerik. Dauerbrand-Oefen**  
sehr gefällige Formen von Mk. 34.— an

grössere und elegantere Ausführungen entsprechend höher.

**August Christmann,** Spezial-Geschäft  
der Ofen- und Herd-Branche.  
Bertramstrasse 25. — Telephon 6541.

„Riessner“ Oefen, so lange Vorrat reicht, 15 Prozent Rabatt.

**MARMOR-INDUSTRIE WIESBADEN**  
DOTZHEIMERSTR. 75 THEODOR GROSS FERNSPRECHER 4755  
Anfertigung und Lieferung aller  
Marmor- u. Granitarbeiten für das  
**Bau-, Möbel- und Kunstgewerbe**  
Spezial-Werkstätte für alle ein-  
schlägigen Reparaturen

**Wilh. Gerhardt**

WIESBADEN

5 Mauritiusstrasse 5

Telephon 598

**Spezialhaus**

für

Tapeten

Linoleum

Wandstoffe

Linkrusta

Cocosmatten

Auswahlsendungen  
stehen gerne zur Ver-  
fügung.

# Haus- und Grundbesitzer-Verein e.V., Wiesbaden.

Die satzungsgemäße

## ordentliche Mitglieder-Versammlung

findet am **Mittwoch, den 27. Mai, abends 8 1/2 Uhr**, im Vereinsaal der „Turngesellschaft“, Schwalbacherstraße 8, statt.

### Tages-Ordnung:

1. Bericht über das Vereinsjahr 1913/14.
2. Bericht der Rechnungsprüfungskommission über die Prüfung der Jahresrechnung 1913/14.
3. Wahl einer Kommission für Prüfung der Jahresrechnung 1914/15.
4. Rechnungsvoranschlag für das Rechnungsjahr 1914/15.
5. Festsetzung der Mitgliederbeiträge für 1914/15.
6. Ergänzungswahl des Vorstandes an Stelle der satzungsgemäß ausscheidenden Herren: Stadtrat C. Kalkbrenner, Stadtv. S. Heß, Stadtv. H. Hartmann, Stadtv. G. Schupp. Ergänzungswahl für das verstorbene Mitglied Max Hartmann.
7. Sonstige wichtige Vereinsangelegenheiten.

Um rege Teilnahme der Mitglieder wird gebeten.

**Der Vorstand: C. Kalkbrenner,** Stadtv.

### Aktiva.

### Bilanz am 31. März 1914.

### Passiva

	M	S		M
1. Kassenbestand . . . . .	3230	24	1. Hypotheken:	
2. Effekten . . . . .	14761	46	I. Hypothek . . . . .	130000
3. Immobilien . . . . .	212544	12	II. " . . . . .	40000
4. Bankguthaben . . . . .	4539	75	III. " . . . . .	30000
5. Ausstehende Forderungen . . . . .	11502	49	2. Sonstige Kreditoren.	
6. Geschäftsinventar . . . . .	Mk. 5999.87		Kombarodarlehen Vorshuß-Verein . . . . .	10000
ab 10% Abschreibung . . . . .	Mk. 599.99	5399	Mietgelderdepots . . . . .	3300
7. Lagerbestände . . . . .		1242	diverse Kreditoren . . . . .	11088
			Vereinsvermögen am 1. April 1913 . . . . .	24410
			Gewinn im Geschäftsjahr 1913/14 . . . . .	4421
	253220	88		253220

### Soll. Gewinn- u. Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 1913/14

### Haben

	M	S		M
Konto Bürgerzeitung . . . . .	3700	37	Mieteinziehungs-Konto . . . . .	1540
Inventar-Konto (Abschreibung) . . . . .	599	99	Konto Provisionen . . . . .	9350
General-Unkosten-Konto . . . . .	6454	32	Konto Wohnungs- und Fremdenlisten . . . . .	4431
Hausverwaltungs-Konto . . . . .	4628	86	Konto Beiträge und Eintritte . . . . .	21393
Konto Gehälter, Invaliden- und Krankenkasse . . . . .	18143	43	Verkaufsdruckfachen-Konto . . . . .	348
Gewinn- und Verlust-Konto . . . . .	153	63	Konto fremde Hausverwaltungen . . . . .	858
Gewinn im Geschäftsjahr 1913/14 . . . . .	4421	13	Konto verschiedene Erträgnisse . . . . .	179
	38101	73		38101

### Voranschlag für das Jahr 1914/15

### Gewinne.

Der Geschäftsgang des Jahres 1914/15 wird wie folgt veranschlagt:

### Verluste

	M	S		M
Mieteinzahlung, Mahn- und Klagegebühren zc.	1500	—	Bürgerzeitung . . . . .	4000
Provisionen . . . . .	6000	—	General-Unkosten . . . . .	7000
Erträgnis aus Wohnungs- und Fremdenlisten . . . . .	4500	—	Verwaltung des Vereinshauses (Miete der Geschäftsstelle) . . . . .	3500
Beiträge und Eintritte . . . . .	20500	—	Gehälter, Invaliden- und Krankenkasse . . . . .	18000
Erträgnis aus Verkaufsdruckfachen . . . . .	350	—	Abschreibung auf das Inventar . . . . .	600
Erträgnis aus fremden Hausverwaltungen . . . . .	700	—	Gewinnüberschuß 1914/15 . . . . .	600
Zinsen und verschiedene Erträgnisse . . . . .	150	—		33700

# Lokales und Kommunales.

## Blumenschmuck.

(Schluß.)

Die Bestrebungen des Wiesbadener Gartenbauvereins in der Vorgartenfrage im allgemeinen bessere Verhältnisse herbeizuführen, zeitigten bisher nur bescheidene Erfolge. Daß je nach Stand und Besitz des Bürgers eine angemessene Gartenpflege Repräsentationspflicht ist, bedarf keiner weiteren Darlegung. Wie Vorgärten angelegt, ausgestaltet und unterhalten werden sollen, diese Fragen hat der W. G.-V. wiederholt in öffentlichen Vorträgen behandelt. Auch an dieser Stelle wurde durch belehrende Artikel auf eine Besserung der wenig erfreulichen Zustände im Vorgartenwesen einzuwirken versucht. Besonders im Weiten unserer Stadt, es muß offen ausgesprochen werden, steht die Pflege und Ausschmückung der Vorgärten weit unter dem Mittelmaß. Man sehe sich einmal die Vorgärten in der Scharnhorststraße, Westendstraße, Dohheimerstraße u. a. m. an. Nicht der dritte Teil kann Anspruch machen, auf die Bezeichnung „wohlgepflegt“. Als ein originelles Vorgartenkuriosum sei die Schöpfung vor dem Hause Westendstraße 7 angeführt. Zwei kleine kaum  $2\frac{1}{4}$  Meter im Geviert messende Rasenstückchen sind mit einer niederen Sockelmauer und unter Aufwand von viel Eisen und Stacheldraht eingefriedigt. Es gehören Schlangenmenschünste dazu, um diese eisenumspinnenen Rasenstückchen zu bearbeiten. Der Besitzer zeigt den guten Willen, wenn auch an sich die Sache völlig verfehlt und sogar für den Verkehr wegen des Stacheldrahtes nicht ungefährlich ist. Weiter unten in derselben Straße bei Nr. 3, 5 und 6 liegt das Vorgartengelände in ganz verwahrlostem Zustande da. An der Ecke Westend-Scharnhorststraße ist ein Vorgarten teilweise zum Lagern von Kisten, Tonnen usw. in Anspruch genommen. Auch im oberen Teile der Scharnhorststraße zwischen Blücher- und Dohheimerstraße befinden sich mehrere solcher Vorgärten, deren hohe Umgitterungen zur Umschließung von solch verwahrlostem Stück-Grundbesitz, wie es dort dem Auge geboten wird, fürwahr nicht erforderlich gewesen wäre. In der Westendstraße, die sich doch mehr und mehr als eine Hauptader des eigentlichen Westends entwickelt, sollte die Beseitigung der Vorgärten stadtseitig durchgeführt werden; denn unter der stark herangewachsenen Straßenpflanzung kann in den düsteren Vorgärten kaum noch etwas gedeihen, und dadurch wird manchem Besitzer die Unterhaltung seines Vorgartens verleidet sein. — Gegen die Anbringung der vielen Reklameschilder an den Vorgartengittern bei Kolonialwarengeschäften soll die Polizei den sogen. Verschandelungsparagrafen in wirksame Anwendung bringen. — Jenseits der Dohheimerstraße, im Rheingauviertel, sind im Durchschnitt die Vorgärten besser unterhalten, manche den heutigen Anschauungen entsprechend und zweckdienlich eingerichtet, mit hübschem Blumenschmuck und in guter Pflege. Der Haus- und Grundbesitzerverein sollte es sich angelegen sein lassen, bei seinen Mitgliedern all seinen Einfluß dahin geltend zu machen, daß in Wiesbaden die Ausgestaltung und Pflege der Vorgärten auf eine höhere Stufe gebracht wird. Den vielfachen Einwendungen, der Hausbesitzerstand habe ohnehin genug Lasten zu tragen, kann an sich die Berechtigung nicht abgesprochen werden, rechtfertigen aber nicht dem Vorgarten die notwendige Pflege mangeln zu lassen, und dadurch den allgemeinen Wohnwert eines Hauses zu mindern, anstatt, bei umgekehrtem Verhalten, zu erhöhen, denn offenbar läßt die äußere Erscheinung eines Mietshauses Rückschlüsse auf die Wohnlichkeit im Innern ziehen, je nachdem zum Vorteil oder Nachteil des Vermieters. Beim Durchschreiten der Vorgartenstraßen in unseren Nachbarstädten Mainz und Frankfurt muß man freudige Anerkennung zollen über die gebiegene Ausführung und die saubere Unterhaltung der dortigen Vorgärten, und andererseits überkommt

uns das Gefühl der Bechmut und der Beschämung, wenn man an die unschönen Zustände der Vorgärten im Wiesbadener Westend denkt. — Ja, im schönen Wiesbaden, der Gartenstadt!

Daß wir in Wiesbaden auch eine ganze Anzahl schöner mustergültiger, neuzeitlich eingerichteter Haus- und Vorgärten haben, sei hier betont. Leider liegen manche ganz abseits in stillen Straßen und nur zufällig hat man Gelegenheit, sich an deren Anblick zu erfreuen. Gerne macht man einen Umweg und lenkt die Schritte an diesem oder jenem Garten vorbei, um die mit der Jahreszeit wechselnde Ausschmückung bewundern zu können und wohlthuend auf sich einwirken zu lassen. Darin liegt ja gerade der ideale Zweck für die Allgemeinheit, daß der stille Beschauer, der nur gelegentlich einmal von der Straße her hineinschaut, die Schönheiten des Gartens mitgenießen kann, die sein Besitzer täglich vor sich sieht.

Arbeiten wir alle daran, das Straßenbild zu verschönern, jeder nach seinen Kräften und der ihm gebotenen Möglichkeit. Die bescheidenen Topfblumen auf der Fensterbank des einfachen Mannes, sind im Verhältnis zu seinem geringen Verdienst als einen höheren Beitrag zum allgemeinen Blumenschmuck der Straßen einzuschätzen, als wohlgepflegte Gärten im reichen Villenviertel. Daß in den Wohnvierteln mit vorwiegender Arbeiterbevölkerung die Blumenpflege an den Fenstern immer mehr zunimmt, ist ein Erfolg, der vom W. G.-V. bewirkten Schulkinder-Pflanzenpflege und des Wettbewerbs für Blumenschmuck in den Straßen. Für den diesjährigen Wettbewerb hat der Verein die Vorbereitungen eingeleitet. Näheres wird durch die Anzeigen in den Tageszeitungen demnächst bekannt gegeben werden.

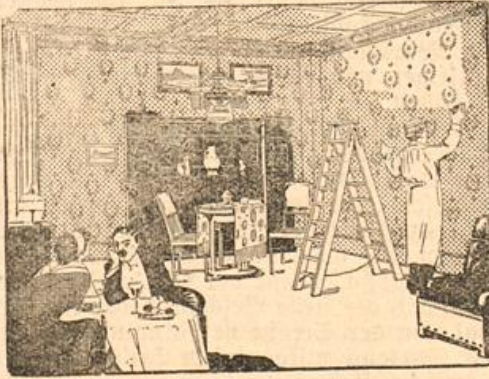
Redaktion. Wir haben den Bericht ungekürzt wiedergegeben, müssen jedoch folgendes be-  
anstanden:

Es muß dazu bemerkt werden, daß die Besitzer von Hausgrundstücken in dem dicht bevölkerten westlichen Stadtteil unausgesetzt Klage führen, weil ihnen die Pflanzen und Blumen in den Vorgärten unbarmherzig abgerissen und zerstört werden. Jede Mühe und Arbeit, die Vorgärten in Ordnung zu halten, wird dadurch vergeblich. Leider sind durch diese Vorkommnisse die Hausbesitzer vielfach gezwungen, das Flecken Grün durch hohe Eisengitter und Drahtgeflechte gegen die Zerstörungssucht zu schützen. Dazu kommt noch, daß die Vorgärten von vorübergehenden als Abladestellen für allerlei Gegenstände gewählt werden. Diese Tatsachen verleiden vielen Vorgartenbesitzern die Ausgaben und Arbeiten. Verschiedene diesbezügliche Eingekandts und Beschwerden hatten bisher wenig Erfolg. Ein weiterer Mißstand ist in den schmalen mit niedrigen Einfriedigungen versehenen Vorgartenstreifen zu suchen, wie sie des öfteren vor Läden und Eingängen zu finden sind. Sie bedeuten eine stete Gefahr für Passanten, da diese leicht darüber hinstürzen können; auch sehen sie zum größten Teil unschön und verwahrlost aus, werden vielfach zum Abstellen von Waren benutzt usw. Wiederholt sind deshalb bei der Baupolizei Vorstellungen erhoben worden, um die völlige Beseitigung dieser Streifen zu erstreben. Die bisherigen Bemühungen sind jedoch ebenfalls erfolglos geblieben. Es wäre an der Zeit, diese unschöne Menschenfallen zu beseitigen. Außerdem sollten in den Verkehrsstraßen die Vorgärten überhaupt gänzlich beseitigt werden. Dann würden die vom Gartenbauverein gerügten Mißstände von selbst verschwinden.

## Der Entwurf eines Wohnungsgesetzes.

Von ganz hervorragender Bedeutung für den städtischen Haus- und Grundbesitz ist die folgende Resolution, die dem Plenum des Abgeordnetenhauses von der Kommission zur Annahme unterbreitet worden ist:

„Das Haus der Abgeordneten wolle beschließen, die königliche Staatsregierung zu ersuchen,



# Tawäri G. m. b. H.

Erstes Deutsches Tapeten-, Decken- u. Wände-Reinigungs-Institut

Schiersteinerstr. 11

Filiale Wiesbaden

Telefon 2108

Wir reinigen auf neu:

weiße Decken, gemalte Decken, Stückdecken, Gobelins, Wandgemälde, Papier-Tapeten, Stoff-Tapeten, Seiden-Tapeten, Wandgemälde bedeutend billiger und schneller als Neutapezieren u. Neustreichen.

Kein Aufräumen der Zimmer! Keine Staubentwicklung! Keine Betriebsstörung!

Referenzen aus feinsten Geschäfts- und Privatkreisen.

Ausführung sämtlicher Neuarbeiten der Weißbinder- und Tapezierbranche.

Eigenes technisches Büro!

Kostenanschläge und Berechnungen kostenlos!



## August Rossel, Arch., Wiesbaden

Werkstätte für Grabmalerei :: Viktoriastrasse 51

Lager: Haltestelle der elektr. Bahn Friedenstr. — Frankf. Str.

**Grabmäler** nach eigenen und gegebenen Entwürfen, sowie Werkstein-Arbeiten in jeder Steinart,

Ausführung von Fassaden in Steinputz nach eigenem

:: Verfahren, unter Garantie für Haltbarkeit :::

**Ia. Referenzen** über ausgeführte Grabdenkmäler und Fassaden. — Skizzen und Kostenanschläge kostenlos.

Wohnung:

Dotzheimerstrasse 73 — Telephon 2828

Praktische

## Vermietungs-Plakate

unaufgezogen, aufgezogen auf Pappe und in Blech, auch verstellbar, in allen Preislagen, schon von 10 Pfg. an, sind zu haben in der Geschäftsstelle des Haus- und Grundbesitzer-Vereins E. V.: Luisenstr. 19.

1. zur Organisierung des Realkredits für den städtischen und stadthähnlichen Hausbesitz baldigt die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen und zu diesem Zwecke insbesondere die Begründung öffentlich-rechtlicher Kreditinstitute nach Art der in den älteren Provinzen für den ländlichen Grundbesitz bestehenden Landschaften in die Wege zu leiten;

2. dem Landtage eine Vorlage zu machen, wonach für die Schuldverschreibungen solcher öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute, welche auf städtische Hausgrundstücke sogenannte zweite Hypotheken gewähren, noch näher festzusetzenden Bedingungen staatliche Bürgschaft übernommen und damit Mündelsicherheit beigelegt wird;

3. im Bundesrat auf baldigen reichsgesetzlichen Ausbau des Erbbaurechts, insbesondere nach der Richtung seiner leichteren und sicheren Beleihbarkeit, hinzuwirken."

Als Zusatzantrag wurde dieser Resolution schließlich noch folgender Antrag hinzugefügt:

"Das Abgeordnetenhaus fordert die königliche Staatsregierung auf, zur allmählichen weiteren Besserung des Wohnungswesens auch noch folgende Maßregeln zu fördern, die notwendig sind, damit der Wohnungsbau überall da, wo es erforderlich ist, in die Wege geleitet werden kann:

1. die geeignete Gestaltung der Vorortstarife für Haupt-, Klein- und Nebenbahnen;
2. die Erleichterung von Eingemeindungen;
3. die Ueberlassung oder den Verkauf von fiskalischem Gelände zu angemessenen Bedingungen (Erbbau, Rentengut usw.);
4. die Abänderung derjenigen gesetzlichen Bestimmungen über Armenwesen, Schulwesen, Ansiedlungswesen sowie über Fideikommiss, die bewirken, daß die Gemeinden und die Inhaber der Fideikommiss, Gutsbezirke usw. ein Interesse daran haben, die Ansiedlung Neuanziehender zu hindern."

Zum Umzugstermin gingen dem „Mf“ folgende Anfragen zu:

M. K. Darf ich den Schwamm, der sich in meiner Wohnung vorfindet, ohne Gewinnbeteiligung des Vermieters verkaufen?

Zugewandelter Provinziale. Mein Hauswirt behauptet, daß die in meiner Kulturwohnung aufgetretene Wanzenkultur einen unvorhergesehenen Wertzuwachs darstellt. Muß ich mich deshalb um 50 Prozent steigern lassen?

## Rezensionen.

Königliches Theater.

„Robert und Bertram.“

Als fünfte der Kaiservorstellungen ging diese unverwundliche alte Posse mit Gesang in Szene und verfehlte ihren Zweck nicht; denn unser Kaiser lachte aus vollem Herzen! Dies genügt. Daß die Aufführung eine glänzende und die Inszenierung eine grandiose war, bedarf wohl kaum der Feststellung. Die 2 Hauptrollen fanden zwei Vertreter, wie man sie sich kaum besser denken kann. Hermann und Andriano übertrafen sich selber. Eine der schönsten Rollen

(Fortsetzung auf Seite 6 des Umschlages.)

Nettelbeckstr.

22

Louis Göbel

Telephon

1968

Maler-, Tüncher- und Anstreicher-Geschäft

Meiner werten Kundschaft zur gefälligen Kenntnisnahme, daß ich dem Fernsprechnetz unter Nr. 1968 angeschlossen bin.

Gleichzeitig empfehle ich mich zur weiteren Kundschaft den Herren Architekten, Bauherren und Hausbesitzern zur Ausführung obiger Arbeiten bei billiger Berechnung und persönlicher Mitwirkung bei kulanter und reeller Bedienung.

Hochachtungsvoll

Nettelbeckstraße 22.

Louis Göbel, Malermeister

Bezug: Die „Wiesbadener Bürgerzeitung“ erscheint wöchentlich Samstags und kostet durch die Post bezogen vierteljährl. 1 Mk.

# Wiesbadener

Anzeigen kosten die vierteljährl. Preitsp. 15 Pfg. Im Restmeteil 50 Pfg.; bei Wiederholungen entsprechenden Rabatt. — Anzeigenannahme in der Geschäftsstelle und bei allen Annoncen-Büros.

# Bürger-Zeitung

Organ des Haus- und Grundbesitzer-Vereins E. V. zu Wiesbaden.

Sonderausgabe der „Deutschen Hausbesitzer-Zeitung.“

Nr. 21.

Wiesbaden, den 25. Mai 1914.

10. Jahrgang.

## Der Haus- und Grundbesitzer-Verein E. V., Wiesbaden

Luisenstraße 19 — Fernsprecher 439 und 6282

Dem der größte Teil der Hausbesitzer in Wiesbaden und Umgegend angehören, ist eine vorzügliche Einrichtung der Selbsthilfe. — Der Verein ist eine Vertrauensstelle der Haus- und Grundbesitzer.

Kein Hausbesitzer, der sich vor Schaden bewahren und seinen Besitz mit Erfolg schützen will, darf in der Mitgliedschaft des Vereins fehlen.

**Sichern Sie sich** im eigenen Interesse die von dem Haus- und Grundbesitzer-Verein gebotenen Vorteile!

Der jährliche Beitrag einschl. der Bürger-Zeitung beträgt 10 Mk. Das Eintrittsgeld beträgt 3 bzw. 5 Mk.

**Inhalt:** Amtliches. — Wohnungswesen und Wirtschaftspolitik. — Aus der Zeit. — Grundstücksveräußerung innerhalb eines Steuerjahres. — Eine Abwehr häßlicher Angriffe. — Beamten-Agitation und Bodenreform. — Vermischtes. — Aus Verbänden und Vereinen. — Büchertisch.

## Beitritt.

Dem Zentralverband ist als Mitglied beigetreten:

der **Haus- und Grundbesitzer-Verein zu Steglitz** mit ca. 700 Mitgliedern. Vorsitzender ist Herr Geh. Rechnungsrat a. D. Barskow; Geschäftsstelle: Steglitz, Birkenbuschstraße 93.

Spandau, im Mai 1914.

Dr. Baumert, Justizrat.  
Verbandsdirektor.

## 36. Verbandstag

des

Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands (e. V.)

am

Mittwoch, den 5., Donnerstag, den 6. u. Freitag, den 7. August 1914

in

==== **C ö l n.** ====

### Vorläufige Tagesordnung:

1. Die Enteignung von Grundstücken unter besonderer Berücksichtigung der Entschädigungsfrage.
  1. Berichterstatter: Professor Dr. Vredt-Marburg.
  2. Berichterstatter: Beigeordneter Dr. Hopp-Elberfeld.
2. Die Kapitalien der Landesversicherungsanstalten und der Versicherungsanstalt für Angestellte.
  1. Berichterstatter: Rechtsanwalt Dr. Birg III-Cöln.
  2. Berichterstatter: wird noch genannt.

3. Bericht über die im Reichsamt des Innern stattfindende Untersuchung über den städtischen Immobiliarkredit.  
Berichterstatler: Justizrat Dr. Baumert = Spandau.
4. Staatliche und kommunale Hypotheken-Anstalten, insbesondere zur Beschaffung II. Hypotheken.
  1. Berichterstatler: Stadtrat Schümichen = Dresden.
  2. Berichterstatler: Generalsekretär Dieffe = Berlin.
5. Pfandbriefämter für I. und II. Hypotheken.
  1. Berichterstatler: Bürgermeister Dr. Walli = Bergedorf.
  2. Berichterstatler: Steuerinspektor Schnieber = Münster.
  3. Berichterstatler: Justizrat Dr. Baumert = Spandau.
6. Das Luftverkehrsgesetz und die Abwendung der Gefahren für den Haus- und Grundbesitz.  
Berichterstatler: Apotheker Schreiber = Berlin.
7. Maßnahmen zur Sicherung der Mietforderungen und Beseitigung der Mißstände bei der Zwangsvollstreckung aus Räumungsurteilen.
  1. Berichterstatler: R. Kummelée = Hamburg.
  2. Berichterstatler: Stadtverordneter Dr. Walter Müller = Leipzig.
8. Etwaige Anträge der Verbändevereine.
9. Bestätigung der Wahl des Verbandsdirektors.
10. Sonstiges.

Es wird empfohlen, die Wahlen der Abgeordneten zum Verbandstage baldigst vorzunehmen und die Namen der Gewählten dem Unterzeichneten mitzuteilen.

Spandau, den 13. Mai 1914.

Dr. Baumert, Justizrat,  
Verbandsdirektor.

## Wohnungswesen und Wirtschaftspolitik.

Ueber die auf der vorjährigen Bausach-Ausstellung in Leipzig von der „Zentralstelle für Wohnungsfürsorge im Königreich Sachsen“ veranstalteten Vorträge liegt jetzt der gedruckte Bericht vor (Verlag von Gerhard Rühmann-Dresden 1914). Die Vorträge erstrecken sich in der Hauptsache auf die Mitteilung der Erfahrungen, die mit den Wohnungsfürsorgebestrebungen in den einzelnen Teilen Deutschlands und in Oesterreich gemacht sind. Eine wissenschaftliche Untersuchung allgemeiner Art stellt der Vortrag von Geheimrat Prof. Dr. Wuttke, Dresden-Blasewitz über „Wohnungswesen und Wirtschaftspolitik“ dar. Der Vortrag enthält besonders eine Untersuchung über die wirtschaftliche Bedeutung des Mietpreises. Der Vortrag von Professor Wuttke, der bei zahlreichen früheren Gelegenheiten die gerade auf dem Gebiete des Wohnungswesens so wertvolle Fähigkeit gezeigt hat, bei der wissenschaftlichen Forschung niemals die Erscheinungen des wirtschaftlichen Lebens aus dem Auge zu lassen, macht wohl weniger Anspruch auf eine einheitliche wissenschaftliche Arbeit. Man braucht deshalb auch nicht auf eine gewisse Unvollständigkeit und Sprunghaftigkeit der Beweisführung hinzuweisen. Ja, man kann selbst die Berechtigung der wissenschaftlichen Schlußfolgerungen Wuttkes bestreiten, und doch den einzelnen Ausführungen die vollste Anerkennung zollen.

Auch Wuttke geht von dem Standpunkt aus, daß alle Bestrebungen der Wohnungspolitik und der Wohnungsfürsorge verjagen müssen, wenn „nicht in der Bevölkerung die Bedeutung der Wohnung für das Leben des einzelnen erkannt wird und diese Erkenntnis den Willen auslöst, zu einer den Kulturbedürfnissen des einzelnen entsprechenden Wohnung zu gelangen.“ Wie sich Wuttke ausdrückt, kommt es darauf an, das „Wohnungsgewissen“ zu schärfen.

Was die Wohnungsproduktion und insbesondere die Finanzierung der Wohnungsproduktion betrifft, so betont Wuttke, daß die Schwierigkeiten des Hypothekenmarktes be-

sonders daher rühren, daß bei den immer gesteigerten Ansprüchen des Wohnungsbaues der Hypothekenmarkt in eine früher nicht im gleichen Maße vorhandene Konkurrenz zu anderen Teilen des Kapitalmarktes getreten ist. Dadurch erklären sich auch die Bestrebungen, die Realkreditorganisationen auszugestalten und ganz neue Organisationsformen zu schaffen. Im übrigen besteht nach der Ansicht Wuttkes ein volkswirtschaftlicher Unterschied zwischen der Häuserproduktion und der Warenproduktion überhaupt nicht mehr, oder nur durch den größeren Kapitalverbrauch. „Die Organisation der Produktion wie die Inanspruchnahme der Technik ist in beiden Fällen der Warenproduktion und des Hausbaues die gleiche. Die Vorgänge des Hausbaues sind deshalb in das Gebiet der Gewerbe- und Industriepolitik einzuordnen.“

Das besondere Augenmerk richtet Wuttke in seinem Vortrage auf die Wechselbeziehung zwischen Einkommen und Miete. Es ist das eine Frage, die seit langer Zeit auch von den Haus- und Grundbesitzerorganisationen eifrig verfolgt wird, und von der man wohl sagen kann, daß sie durch die Arbeiten des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine wesentlich gefördert worden ist. Nach Wuttke soll „die Miete die Verzinsung des im Hause angelegten Kapitals decken und dem Hausbesitzer oder dem für das im Haus investierte Kapital juristisch verantwortlichen Hausverwalter eine Entschädigung für seinen Arbeitsaufwand bei der Verwaltung des Hauses gewähren.“ In dieser Forderung fehlt ein wesentliches Moment: der Unternehmergewinn. Gerade die Frage, ob und wie weit ein Haus außer der Verzinsung des Kapitals und außer der Entlohnung der darauf verwandten Arbeit noch einen Gewinn bringen muß und bringen darf, spielt in der Nationalökonomie des Bodens die ausschlaggebende Rolle. Hier trennen sich die prinzipiellen Ansichten, je nachdem man auf dem Boden der individuellen Privatwirtschaft oder des wirtschaftlichen Kommunismus steht. Dieser Punkt ist praktisch der Drehpunkt der ganzen Grundrententheorie. Wichtig ist, wenn Wuttke weiter sagt, daß es nicht ausreicht, wenn der Mietertrag die Kosten für den Bodenerwerb und

für den Hausbau deckt, sondern daß unbedingt hinzugerechnet werden müssen die dauernden Ausgaben an Abgaben, Steuern, Gebühren usw., für Kanalisation, Abfuhr, Wasser, Gas, Vermittlungsgebühren, Reklamegebühren usw. Aber wie gesagt, grundsätzlich fehlt hier die Berücksichtigung des Unternehmergewinnes, des Anreizes innerhalb der Privatwirtschaft überhaupt sich in der Wohnungsunternehmung zu betätigen.

Eine eingehende Würdigung findet bei Wuttke weiter das Risiko — das aber natürlich volkswirtschaftlich nicht gleichbedeutend ist mit Unternehmergewinn. Dies Risiko äußert sich nach verschiedenen Richtungen hin. Einmal muß zu einem richtigen Funktionieren des Wohnungsmarktes ein gewisser Ueberfluß an leerstehenden Wohnungen immer vorhanden sein. Ueber die Höhe dieses Vorrats an leerstehenden Wohnungen kann man streiten. Allgemein hat man heute eingesehen, daß es mit der schablonenmäßigen Festsetzung der 3 Prozent nicht geht. Aber daß nicht in jedem Augenblicke alle Wohnungen vermietet sein können, ist eine aus der Natur des Wohnungsmarktes sich ergebende Notwendigkeit. Also hat zunächst jeder Hausbesitzer ein Risiko für das Leerstehen von Wohnungen an sich in Ansatz zu bringen. Dies Risiko verteilt sich aber nicht gleichmäßig. Es zeigt sich überall, daß der Vermieter eines neu erbauten Hauses in dieser Hinsicht besser steht als der Vermieter eines älteren Hauses, da die Mieter im allgemeinen großen Wert auf die in den neueren Häusern vorhandenen Ausstattungen und Bequemlichkeiten legen. Schließlich schwankt das Risiko auch hinsichtlich der Größenklasse der Wohnungen. Je nach der wirtschaftlichen Entwicklung einer Stadt bildet sich bald eine stärkere Nachfrage nach größeren Wohnungen oder nach kleineren Wohnungen heraus. Es ist aber im allgemeinen für den Besitzer des einzelnen Hauses nicht möglich, dieser veränderten Nachfrage Rechnung zu tragen. „Auch hier muß der Hauswirt, wie der Landwirt Regen und Sonnenschein, die jeweiligen Folgen der sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt tragen. Er vermag nicht seinerseits diese Faktoren zu beeinflussen.“

Unberücksichtigt bei der Festsetzung des Mietsertrages darf auch nicht die Stellung des Mieters zur Wohnung bleiben. In dieser Hinsicht sind die Ausführungen Wuttkes sehr zutreffend. „Der Mieter erhält die Wohnung zur pfleglichen Nutzung. Die Erfahrung zeigt uns, daß wir mehr einen theoretischen Satz aussprechen, als eine aus der Praxis geschöpfte Anschauung. Gerade die Mieter von Kleinwohnungen lassen es an der pfleglichen Nutzung der Wohnung fehlen; sei es aus Unverstand, sei es aus Unkultur, sei es, daß der gute Wille bei ihnen mangelt. Gerade in diesen sozialen Schichten erweist die Statistik einen sehr häufigen Wohnungswechsel. So wird der Vermieter bei der Kleinwohnung eine höhere Abnutzungsquote für die Wohnung wie für die Mitbenutzung des Hausraumes in Anspruch zu bringen haben, als bei der Vermietung einer größeren Wohnung. Vor allem aber muß er die Zahlungsfähigkeit des Mieters berücksichtigen, und wenn das Gesetz ihm auch in dem Rückbehaltungsrecht der eingebrachten Möbel usw. eine gewisse Sicherheit für seine Forderung gegeben hat, so beweist doch die Praxis, daß dieses Sicherungsrecht nur zum kleinen Teil den Vermieter vor Verlusten schützt und daß er deshalb auch bei dem Mietpreis eine Ver sicherungsquote sich hier einzurechnen hat.“

Bei den Untersuchungen über das Verhältnis zwischen Einkommen und Miete hat das sogenannte Schwabesche Gesetz lange Zeit eine große Rolle gespielt. Die Verdienste Schwabes um die Mietpreisstatistik sollen nicht geschmäleret werden, aber alle neueren Forschungen haben die Unhalt-

barkeit eines solchen „Gesetzes“, wie es sich Schwabe gedacht hat, nachgewiesen. Ein Gesetz: „je kleiner das Einkommen, desto höher die Miete“ gibt es jedenfalls in dieser Allgemeinheit nicht. Die Fehler des Schwabeschen Gesetzes sind an dieser Stelle mehrmals auseinandergesetzt worden. Wuttke weist namentlich darauf hin, daß Schwabe fälschlicherweise den Mietpreis mit dem Einkommen des juristischen Wohnungsinhabers in Verbindung setzt und die Einnahmen aller übrigen Inassen der Wohnung unberücksichtigt läßt. Was die soziale Wertung der in dem Schwabeschen Gesetze stehenden Mietpreisstatistik anbetrifft, so betont Wuttke, daß gerade unter den Arbeitern die ledigen Arbeiter bei dem üblichen Schlafstellenwesen einen ganz unverhältnismäßig kleinen Teil ihres Einkommens für die Wohnungsmiete aufwenden.

Ein wesentliches Moment für die Bedeutung des Mietpreises liegt gewissermaßen auf psychologischem Gebiete. Der Mietpreis spielt im Wirtschaftsleben, namentlich der weniger bemittelten Klassen, eine Rolle, die ihm seiner Höhe nach eigentlich gar nicht zukommt. Die Untersuchungen über die Haushaltungen von Arbeiterfamilien haben übereinstimmend gezeigt, daß die Ausgaben für Nahrungs- und Genussmittel einen wesentlich höheren Betrag erreichen, als die Ausgaben für die Wohnungsmiete. Und trotzdem macht sich die Miete ganz besonders fühlbar in der Haushaltsführung. Wuttke gibt für diese Erscheinung eine sehr interessante Erklärung. „Fragt man jemanden, welche Beträge er für seine mannigfachen Lebensbedürfnisse aufwendet, so wird man durchgängig sehr unbestimmte Angaben erhalten. Wer weiß, was er jährlich für Bier, für Fahrgelder, für Lektüre oder, um Nahrungsmittel zu nennen, für Brot, Fleisch, Kartoffeln zu bezahlen hat? Nur wer sehr eingehende Rechnungen führt, kann die Jahresposten feststellen. Von dieser allgemeinen Erscheinung macht der Mietpreis eine Ausnahme. Er erscheint mit gleicher Regelmäßigkeit viermal oder zwölfmal im Jahresbudget, und der Einzelbetrag an sich ist so hoch, daß er weitaus die Einzelbeträge anderer Bedürfnisse übersteigt. So weiß ein jeder, was er jährlich an Miete verausgaben muß. Diese Zahl steht deutlich vor seiner Seele. Wenn die Preise der Nahrungsmittel, der Kleidung usw. anziehen, so fällt es oft schwer, die Preissteigerung genau rechnerisch zu erfassen. Ein Teil der Preise von Waren schwankt schon an sich innerhalb der Jahreszeiten, ein anderer nach der Bezugsquelle, und schließlich ist die Aufstellung all dieser Rechnungseinzelheiten mehr Sache der Frau als des Mannes. Die Höhe des Mietpreises wird aber von beiden in gleicher Stärke

Die neuen  
**Just-Wolfram-Lampen**  
mit unzerbrechlichem Leuchtdraht.  
Taghell brennend • Stromsparend.

Wolfram-Lampen  
A. S. A. 1921

empfundener. Eine jede Erhöhung desselben pflegt den Voranschlag umzustößen und nötigt, sich Beschränkungen aufzuerlegen. So gewinnt der Mietspreis im Volksleben eine besondere Bedeutung, die anderen Bedürfnisarten nicht zukommt. Wir können fast von einer übertriebenen Bedeutung des Mietspreises sprechen, denn die Untersuchungen von Arbeiterbudgets, Budgets aus dem Mittelstande usw. beweisen uns, daß ihm in der einzelnen Haushaltung gegenüber den großen Ausgabegruppen: Nahrung, Getränke, Kleidung nicht diese Bedeutung zukommt. Wir haben es aber mit der Volkspolizei zu tun, und für sie ist der Mietpreis von ausschlaggebender Bedeutung.“

Die weiteren Ausführungen Wuttkes über den Zusammenhang zwischen Mietpreisen und Warenpreisen und zwischen Mietpreisen und Bodenpreisen können in diesem Zusammenhange nicht erörtert werden. Namentlich die von Wuttke geäußerte Ansicht über das Verhältnis von Mietpreis und Bodenpreis müßte die Veranlassung zu einer weitergehenden Auseinandersetzung bieten. Wuttkes Schlußfolgerungen sind in dieser Hinsicht mit den Ergebnissen der neueren Wirtschaftswissenschaft, auf deren Boden er sonst steht, nicht in Uebereinstimmung zu bringen. Im übrigen vermeidet Wuttke selbst ein tieferes Eindringen in das hierbei zur Frage stehende Problem.

Max Diecke.

## Aus der Zeit.

### Hypothekennot und Hypothekenbanken.

In Hausbesitzerkreisen wird allseitig Klage darüber geführt, daß die Hypothekenbanken die schwierige Lage des Realcreditmarktes dazu benützen, um dem Hausbesitzer besondere Lasten bei der Gewährung und Prolongation von Hypotheken aufzuerlegen. Seitens der Hypothekenbanken wird das bestritten, und es wird darauf hingewiesen, daß nur die Situation, in der sich die Hypothekenbanken selbst befinden, sie nötigte, die Hausbesitzer zur Uebernahme der onerosen Bedingungen zu veranlassen. Daß die Klagen der Hausbesitzer nicht unberechtigt sind, und daß die Hypothekenbanken tatsächlich in mancher Beziehung darnach trachten, die Lage zu ihren Gunsten auszunutzen, wird in überaus klarer und sachverständiger Weise in einem Aufsatze des Geh. Finanzrat Bastian - Darmstadt über „Hypothekensorgen“ im „Nutus“ dargestellt. Die Zeitschrift, in der der Aufsatz steht, kommt gewiß nicht in den Verdacht, besondere hausagrarische Interessen zu vertreten, und der Verfasser erklärt auch seinerseits ausdrücklich, „so weltfremd könne auch die graueste Theorie nicht sein, daß sie den Privatbanken die Ausnützung der Konjunktur grundsätzlich verkümmern müßten.“ Der Verfasser fragt: „Sind denn, um das vorweg zu nehmen, die Forderungen der Hypothekenbanken wenigstens dem Grunde nach gerechtfertigt? Nicht ganz. Denn die den Anlaß für die Neubelastungen abgebende Minderung des Ueberschusses aus Darlehens- und Pfandbriefzinsen können die Hypothekenbanken auch vermeiden, wenn sie zurückfließende 3½prozentige Pfandbriefe wieder in den Verkehr bringen. Das geht — wenn auch mit Pausen — und liegt um so näher, als es — mit Ausnahme der letzten Zeit — sogar die Regel war, daß 3½proz. Pfandbriefe über der Parität gegenüber den 4prozentigen Stücken notierten. Wenn 3½prozentige Hypothekenspfandbriefe 85,50 Proz. stehen, 4proz. 96,50 Proz., so tragen 3½proz. 4,09 Proz. Zins, während 4proz. 4,14 Prozent kosten. Die Hypothekenbank steht sich beim Wiederverkauf 3½prozentiger so, als wenn der Rückkauf nicht stattgefunden hätte und vom Standpunkt des Zinsertrages aus besser, als wenn sie die Rückflüsse konserviert. Die Spesen dafür

sind nichts anderes, als die Kosten des regelrechten Regulierungsdienstes, wie er auch bei 4prozentigen notwendig gewesen wäre.“ — Der Verfasser wendet sich ferner gegen den Einwand, daß sich die gerügten Prolongationsprovisionen „anders als durch das Verdienenwollen doch rechtfertigen, weil eben den Banken aus dem Verzicht auf die Geltendmachung der Fälligkeit eines Darlehens die Möglichkeit entgeht, solche Gewinne im neuen Ausleihgeschäft zu machen. Denn: Ist der Geldwert im Moment der Rückzahlung gestiegen, so müßten — streng genommen — die Pfandbriefserwerber von ehemals, die ihr Geld unkündbar hergegeben, den Vorteil haben; für die Banken aber sollte es keinen Ersatz für einen gar nicht entstehenden Verlust (es handelt sich um *lucrum cessans*) geben, denn ein Anspruch steht ihnen nicht zu, aus dem einfachen Grund nicht, weil sie keinen Mehraufwand haben. Der Vorteil fließt bei Instituten mit dem System des Pfandbriefdarlehens in reiner Gestalt statt der Bank dem Anleiher zu. Das ist aber auch nicht gerechtfertigt, denn auch er hat keinen Anspruch auf den Gewinn, der aus dem nicht von ihm herrührenden Umstand ersieht, daß mittlerweile der Wert des von den Pfandbriefverkäufern unkündbar hergeliehenen Geldes gestiegen ist, ungerechtfertigt wenigstens insoweit, als der Kursgewinn den seinerzeitigen Provisionsaufwand übersteigt. Bei der zur Debatte stehenden Praxis, die soviel Kritik in den Kreisen der Kreditnehmer ausgelöst hat, bekommt weder der Anleiher noch der Obligationär den Vorteil, wenn ihn die Banken für sich behalten, die jedenfalls am wenigsten darauf Anspruch haben, weil sie lediglich Vermittlungsstelle zwischen Kapitalangebot und Nachfrage sind. Das wird ihnen um so mehr verdacht, als die Anleiher darüber unwillig sind, daß sie aus der Zwangslage keinen Ausweg zur Verfügung haben und daß in Zeiten mit hohem Pfandbriefagio, wenn Rückzahlungen also die unerwünschtere Form der Geldbeschaffung sind, es nicht die Banken sind, welche den Nachteil aus eigenen Mitteln ausgleichen (sondern die Obligationäre, denen dann zu ihrem Leidwesen gekündigt wird). Daß die Banken für die Prolongation immer noch billigere Bedingungen stellen als sie bei der Geldknappheit und Teuerung für die Neuausleihungen erzielen könnten, kann man ruhig anerkennen, ohne damit die Klagen der prolongierten Anleiher über Provisionslast (Notabene plus Zinsfußsteigerung) als ungerechtfertigt abzuweisen.“ Deshalb wendet sich der Verfasser auch mit der Mahnung an die Hypothekenbanken, daß sie „gegenüber der starken Verführung, wie sie in den bestehenden Verhältnissen nun einmal lag und noch liegt, weise Beschränkung üben“ müßten. Bastian sieht die richtige Lösung der Hypothekenbankfrage in der Einführung des Amortisationszwanges auch für die von den Hypothekenbanken auszuleihenden Hypotheken. Er weist hin auf das Vorgehen der Bayerischen Hypothekenbank, die bekanntlich seit längerer Zeit die Amortisationshypothek für Hypothekenbanken erstrebt. Daß es für eine Erwerbsbank, deren Direktion pflichtmäßig verdienen muß, nicht leicht ist, den starken Reizen zu widerstehen, die in der verführerischen Gelegenheit zum Verdienen bei angespannten Geldverhältnissen ohne eigenen Mehraufwand nun einmal liegen, das sei ohne weiteres verständlich, wenn man sich klar macht, daß es sich um fällig gewordene Schuldkapitalien handelt, die bei barem Hereinkommen noch höheren Verdienst ermöglichen würden, als dies bei Prolongation der Fall ist. Für die Amortisationshypothek steht der Hypothekenbank kein Kündigungsrecht zu, (die Ausnahmen können wegbleiben), damit auch nicht das Recht, den Zinsfuß zu steigern und Prolongationsprovisionen zu erheben; sie bietet aber noch den weiteren Vorteil, daß die Geldbeschaffung zur zweiten

## Bericht

über das Vereinsjahr vom 1. April 1913 bis 31. März 1914.

Wenn man einen Rückblick auf das verfloßene Vereinsjahr wirft, so stößt man nur auf ganz wenige für den Hausbesitz lichtvolle Ergebnisse. Auch im abgelaufenen Jahr wurde das gesamte Wirtschaftsleben durch die anhaltende Kreditteuerung und die Unsicherheit auf dem politischen Gebiet außerordentlich ungünstig beeinflusst. Die Hauptfrage des Hausbesitzes ist heute die Frage der Besserung des Realkredits. Die allgemeine Geldteuerung hat den Realkredit und namentlich den Grundstücksmarkt in der empfindlichsten Weise in Mitleidenschaft gezogen. Obgleich bares Geld in Hülle und Fülle vorhanden und der Barbestand der Reichsbank eine kaum erreichte Höhe aufwies, waren Gelder für Hypotheken sowohl für erste besonders aber für zweite Stelle nur unter ganz erschwerenden Bedingungen zu haben. Die Jahresberichte der Hypothekenbanken sprechen sich alle dahin aus, daß unter dem auf dem Geldmarkt lastenden Druck auch die Hypothekengeschäfte Not gelitten haben. Die Kurse der Pfandbriefe sind anhaltend gesunken, der Absatz stockte. Diese Tatsachen veranlaßte die Banken bei Beleihungsgeschäften eine große Zurückhaltung zu üben. Die Banken beschränkten sich fast durchweg auf die Verlängerung bereits bestehender Hypotheken; neue Darlehen waren nur in geringem Maße zu verzeichnen. Trotzdem können die Hypothekenbanken über ihre geschäftlichen Ergebnisse nicht klagen. Sie haben durchweg gut gearbeitet und hohe Dividenden gezahlt. Diese auffallende Tatsache findet ihre Erklärung lediglich darin, weil die Banken die mißliche Lage des Geld- und Hypothekenmarktes durch hohe Provisionen, Heraufhebung der Zinssätze uvm. auszugleichen suchten. Dieser Ausgleich ist ihnen bestens gelungen. Fast durchweg verzeichnen die Banken höhere Gewinne aus Hypothekenzinsen und Abschlußprovisionen.

Die Erneuerung von Hypotheken ging meistens unter bedrohlichen Begleiterscheinungen vor sich. Bei fälligen Hypotheken nahmen die Banken vielfach Anlaß einen Teil des Kapitals zurückzufordern. Aus unserer Praxis kennen wir zahlreiche Fälle, in denen unter allen Umständen auf die Rückzahlung eines Teilbetrages der zu erneuernden Hypothek bestanden wurde. Wir können nur sagen, daß diese Stellungnahme der Hypothekenbanken eine völlige Verkennung der Lage des Hausbesitzes in sich schließt. Im allgemeinen gilt der Grundsatz, daß man Rückzahlungen und Tilgungen nicht in schlechten sondern in guten Zeiten fordern soll. Von diesem Standpunkt aus muß das Vorgehen bestimmter Hypothekenbanken auf das Schärfste verurteilt werden. Einzelne Banken haben sogar vorgeschützt, daß die Lage des Hausbesitzes in Wiesbaden solche Maßregeln begründe. Wir müssen dem ganz entschieden widersprechen. Der Wiesbadener Hausbesitz leidet wie der Hausbesitz im ganzen Reich unter dem Druck der wirtschaftlichen Verhältnisse. Er ist deswegen aber nicht weniger kreditwürdig wie der Hausbesitz anderer Städte. Mit dem gerügten Vorgehen gegen einzelne Hausbesitzer wird aber auch eine Gefahr für die 2. Hypothekargläubiger heraufbeschworen, denn es ist nicht von der Hand zu weisen, daß diese die Sicherheit ihrer Hypotheken vermindert sehen, wenn eine Hypothekenbank die 1. Hypothek nur unter erschwerenden Umständen sehen läßt, oder aber einen Teil ihrer Hypothek an 3. Personen abtritt und so eine sog. Spitzenhypothek entsteht. Die Hypothekenbanken haben ihr Vorgehen teilweise auch damit zu rechtfertigen versucht, als sie der Meinung Ausdruck gaben, es wären vielfach Ueberschätzungen der Anwesen festzustellen gewesen. Auch hier müssen wir widersprechen.

Unser Tagewesen ist eines der wenigen bestehenden von dem man sagen darf, daß es einwandfrei gehandhabt wird. Allerdings haben einzelne Hypothekenbanken früher auf Grund freier Taxen beliehen und es kann nicht bestritten werden, daß hier in einzelnen Fällen Ueberschätzungen vorgekommen sein mögen. Im allgemeinen gehen die Hypothekenbanken heute dazu über, ihre Hypotheken in Tilgungsdarlehen zu verwandeln. Hiergegen kann man nichts einwenden, denn es ist ein gesunder Grundsatz, wenn das Darlehen mit einem nicht allzuhohen Tilgungssatz jährlich vermindert wird. Die Entschuldung des Grundbesitzes ist nach Möglichkeit anzustreben.

Der Markt für 1. Hypotheken war während des ganzen Berichtsjahres schwierig, teilweise sogar kritisch. Die Hypothekenbanken sind zum Teil bis zu einem Zinssatz von 4% und 5 Prozent heraufgegangen. Die üblichen Provisionen bewegten sich zwischen 1½ bis 3% Prozent. Diejenigen Hausbesitzer, welche mit Hypothekenablösungen zu tun hatten, mußten besonders bei höheren Beträgen ein kleines Vermögen aufwenden, um ihr Besitztum zu sichern. Das Privatkapital, von dem man hoffte, es würde sich in umfangreicherem Maße mit hypothekarischen Beleihungen befassen, hat fast vollständig versagt. Dagegen mußten wir die bedauerliche Feststellung machen, daß die geschäftlichen Praktiken der Hypothekenbanken immer mehr Eingang bei den privaten Geldgebern finden. Bei Hypothekenerneuerungen wird heute von Privaten das Mögliche hinsichtlich des Zinssuzes und Provisionen herauszuwirtschaften gesucht. Sogar der Wehrbeitrag mußte zu diesem Zwecke herhalten. Nichts illustriert besser die Geldteuerung und die Hypothekennot, wie diese Begleiterscheinungen auf dem Hypothekenmarkt.

Geradezu trostlos war der Markt für 2. Hypotheken. Die Not kam dort noch viel ausgeprägter zum Ausdruck. Hier hat bis jetzt alles versagt; eine durchgreifende Abhilfe gegen die Kreditnot des Hausbesitzes muß schleunigst geschaffen werden. Nicht nur allein die namhaften Autoritäten aus den Haus- und Grundbesitzerkreisen, auch alle gesetzgebenden Körperschaften, die Städte, die Bundesstaaten und das Reich haben sich mit der Hypothekennot beschäftigt. Im Reichstag sind die schweren wirtschaftlichen Schäden der Hypothekennot besprochen worden, und der Direktor des Reichsjustizamt Dr. Delbrück hat im Februar 1914 auf eine Anfrage erklärt, daß ein Gesetzesentwurf zur Einschränkung der Verfügung über Miet- und Pacht-Zinsforderungen bereits aufgestellt sei, und dem Bundesrat vorgelegt werde. Es ist zu hoffen, daß nach diesen Erklärungen und durch die aufklärende Tätigkeit der Hausbesitzerverbände endlich gesetzgeberische Maßnahmen zur Sicherheit der Hypothekargläubiger getroffen werden. Unser Vereinsvorstand hat sich dauernd bemüht die Hypothekennot zu lindern. Es war auch ein Abkommen zwischen der Stadtgemeinde Wiesbaden und der Nassauischen Landesbank zustande gekommen, wonach Letztere unter Bürgschaft der Stadtgemeinde 1. und 2. Hypotheken dargeliehen hat. Leider ist dieses Abkommen durch eine ministerielle Verfügung im November vor. Jahres außer Kraft gesetzt worden. Dieser Eingriff des Ministers hat bis heute noch keine genügende Aufklärung gefunden. Die beiden maßgebenden Stellen haben wohl Erklärungen abgegeben; aber befriedigend waren diese nicht. Im Gegenteil, die Hypothekennot hat sich dadurch noch verschlimmert, und die 2. Hypotheken sind durch diesen ministeriellen Eingriff in die Selbstverwaltung noch weiter diskreditiert worden. Neuerdings verlautet, die

Rassauische Landesbank habe die Hergabe von Kapitalien an 1. und 2. Stelle auf Grund des Abkommens mit der Stadtgemeinde wieder ins Auge gefaßt. Nachdem man in anderen Gemeinden zur Gründung städtischer Hypothekbanken übergegangen ist und verschiedene Stadtverwaltungen bereits hypothekarische Beleihungen ins Werk gesetzt haben, darf unsere Verwaltung nicht länger zögern. Es besteht sonst die große Gefahr, daß auch der solide Hausbesitz ins Wanken gerät. Bei der ausgesprochenen Geldnot und besonders der zunehmenden Abneigung gegen 2. Hypotheken kann nur ein Eingreifen der Kommunen Rettung bringen. Die hiesigen Kreditvereine haben ihr Möglichstes getan; aber sie können sich ohne ausreichende Sicherheiten nicht weiter engagieren. Eine schnelle Hilfe ist unbedingt erforderlich. Nach wie vor bleibt es eine der wichtigsten Aufgaben der Stadtgemeinde und der Hausbesitzervereine die Hypothekennot mit allen Kräften zu lindern. Neuerdings betreibt die Deutsche Reichsversicherungsanstalt die Hergabe von hypothekarischen Beleihungen. Vorerst hat sich ihre Beleihungstätigkeit auf 1. Hypotheken beschränkt. Die Erfahrungen, welche man bis jetzt mit dem Reichsinstitut gemacht hat, lassen für die 2. Hypotheken nichts Gutes hoffen. Die Beleihungsbedingungen dieser Reichsanstalt unterscheiden sich in nichts von den Geschäfts-Prinzipien unserer Hypothekbanken. Im Gegenteil, die Anstalt stellt kaum erfüllbare Bedingungen, nimmt hohe Abschlußprovisionen und verhältnismäßig hohe Zinssätze. Auch hat sie noch schärfere Beleihungsgrundsätze aufgestellt, wie die bei den Hypothekbanken üblichen. Man fragt sich daher nicht mit Unrecht, ob diese Anstalt überhaupt jemals für zweite Hypotheken zugänglich sein wird.

### Wohnungsmarkt.

Das Wohnungsangebot hat sich ausweislich des letzten Berichts unseres städtischen statistischen Amtes verringert. Nach der Statistik vom 15. Oktober 1912 standen 1657 Wohnungen, also beinahe 6 Prozent aller vorhandenen Wohnungen leer. Das statistische Amt sagt dazu: „Es ist also ein Rückgang der leeren Wohnungen nicht nur prozentual, sondern auch absolut eingetreten.“ Es wäre nun verfehlt, aus diesem Rückgange des Wohnungsvorrats günstige Schlüsse auf die allgemeine Lage des Wohnungsmarktes in Wiesbaden zu ziehen. Die Lage muß nach wie vor als unbefriedigend bezeichnet werden. Wir haben sogar die Ueberzeugung, daß sich der Wohnungsmarkt nach der letzten Statistik bei einzelnen Wohnungskategorien noch verschlechtert hat. Dies ist besonders hinsichtlich der Kleinwohnungen der Fall; das Angebot, besonders in 1 und 2 Zimmerwohnungen ist ein Ueberreichliches und hat sich durch die Abwanderung der Arbeiterbevölkerung noch gesteigert. Besonders wird über leerstehende Wohnungen in Hinterhäusern und Mittelbauten geklagt. Gelitten haben auch bestimmte ältere Stadtviertel, in denen fast nur Kleinwohnungen leer stehen. Zum Teil ist die Entvölkerung dieser Wohnviertel auf die gesteigerten Ansprüche zurückzuführen, welche sich immer mehr auch bei geringen Mieten geltend machen. Die Ausfälle, welche der Wiesbadener Hausbesitz durch diese leerstehenden Wohnungen erleidet, sind auch nicht annähernd zu schätzen, da gewöhnlich außer durch leerstehende Wohnungen, auch sonstige Mietverluste zu verzeichnen sind. Gerade in dem abgelaufenen Berichtsjahr ist darüber außerordentlich viel geklagt worden. Die Ursachen dieser Mietverluste sind darin zu suchen, daß der Beschäftigungsgrad der Arbeiterbevölkerung immer mehr zurückgegangen ist. Unter dieser betrübenden Erscheinung haben in 1. Linie die Hausbesitzer zu leiden; die Erkenntnis, daß die Wohnung ebenso gut ein wichtiges Lebensbedürfnis ist wie die Ernährung, hat in manchen Bevölkerungskreisen noch keinen Eingang finden können. Wenn ein Arbeiter beschäftigungslos wird, dann muß der Hauswirt darunter leiden. In unserer leicht- und raschlebigen Zeit werden Rücklagen für böse Tage nicht gemacht; man lebt von der Hand in den Mund und wenn Arbeitslosigkeit eintritt, dann fehlt es in diesen kleinen Wirtschaften am Allernotwendigsten. Der Hausbesitzer wird auf bessere Zeiten vertröstet und vielfach ist der Vermieter derjenige, welcher der Arbeiterfamilie durch Stundung der Miete über den Winter hinweghilft. Nicht immer wird seine Gütmütigkeit belohnt. Häufig mußten wir feststellen, daß gewöhnlich die Wohnung gekündigt wurde, wenn der regelmäßige Verdienst wieder einsetzte. Der Hausbesitzer hatte dann das Nachsehen, weil man sich in den unteren Bevölkerungsklassen immer mehr auf die Unpäßbarkeit einrichtet und Arbeitslöhne bekanntlich überhaupt nicht pfändbar sind. Die Lage des Marktes für Kleinwohnungen ist also nach wie vor unbefriedigend.

Gebeiert hat sich die Nachfrage nach 3 und 4 Zimmerwohnungen. Hier machte sich ein langsames Anziehen der Mietpreise bemerkbar. Immerhin muß gesagt werden, daß die Mietpreise noch in keinem Verhältnis zu den gesteigerten Hypothekzinzen, Steuerlasten, und sonstigen Aufwendungen des Hausbesitzes stehen. Geringe Erhöhungen dieser Mieten, wie sie stattgefunden haben, üben also keinen Einfluß von Bedeutung auf die Lage des Hausbesitzes aus. Es steht fest, daß die jetzt erzielten Mieten für diese Wohnungen noch ganz wesentlich hinter den ursprünglichen Mieten zurückbleiben. Die Differenz beträgt bis zu 25 Prozent. Tatsächlich sind unsere Mieten im Vergleich zu anderen Städten niedrig und kann eine weitere Steigerung derselben nicht ausbleiben. Sie ist im Interesse der Gesunderhaltung des Hausbesitzes erforderlich. Auch für größere Wohnungen war im Berichtsjahre gute Nachfrage, die meistens befriedigt werden konnte, wenn keine übertriebenen Ansprüche gestellt wurden. Die Nachfrage konnte jedoch den Vorrat an Wohnungen nur unwesentlich vermindern. Ein Gang durch die Straßen wird denjenigen, welche an unseren Angaben zweifeln sollten, ohne weiteres davon überzeugen, daß wir noch mit einem erheblichen Angebot von größeren Wohnungen aufwarten können. Es werden an solche Wohnungsgelegenheiten heute Ansprüche gestellt, die in keinem Verhältnis zu den Mieten stehen. Jeder Wechsel bei derartigen Wohnungen ist für den Hausbesitzer mit großen Unkosten verknüpft und leider nimmt die Sesshaftigkeit der Bevölkerung immer mehr ab. Viele Mietabschlüsse zerfielen sich daran, weil vierteljährliche oder halbjährliche Kündigung zur Grundlage des Vertrages gemacht werden sollte. Daß ein Hausbesitzer in solchen Fällen keine neuhergerichtete Wohnung überliefern kann, muß jedem Verständigen ohne weiteres einleuchten. Größere Wohnungen kann der Hauswirt, wenn der Mieter nicht die Unterhaltung übernimmt, nur auf eine längere Dauer von Jahren abgeben, oder aber, es müßte, wie in anderen Städten, eine andere Grundlage für die Unterhaltung der Wohnungen geschaffen werden. Das wäre dadurch zu erreichen, daß der Wohnungsinhaber, wie es vielfach in anderen Städten üblich, je nach der Kürze oder Länge der Mietdauer zu einem Beitrag zur Unterhaltung der Wohnung herangezogen wird. Wenn einzelne Nachfragen nach größeren Wohnungen nicht befriedigt werden konnten, liegt dies zum Teil daran, weil von solchen Reflektanten in Unkenntnis der Verhältnisse Ansprüche gestellt werden, die wohl in einer mittleren oder kleinen Stadt, aber nicht von einer Großstadt wie Wiesbaden erfüllt werden können. Die Vorbedingung für die Erstellung solcher Wohnungen sind in Wiesbaden nicht so günstig wie am Teil anderwärts. Es würde zu weit führen, wenn wir uns in unserem Jahresbericht darüber äußern wollten. Wäre jedoch die Erbauung von Häusern mit solchen Wohnungsgelegenheiten ohne Risiko oder rentabel für den Unternehmer, dann hätte sich zweifellos unsere Bauindustrie schon in besseren Zeiten wie wir sie jetzt haben, der Erstellung derartiger Wohnungen in größerem Maße gewidmet.

Der Zug ins Freie und die Wohnung im Grünen ist heute das Schlagwort und mit Schlagwörtern ist aber bekanntlich sehr wenig anzufangen. Immerhin müssen alle maßgebenden Faktoren darauf bedacht sein zusammen zu wirken, um diesem Wohnungsbedürfnis gerecht werden zu können. Wiesbaden geht sonst einer wesentlichen Bereicherung von guten Steuerzahlern verlustig. Das eben Gesagte können wir auch hinsichtlich der Nachfrage nach Villen und nach Landhäusern in Wiesbadener Gemarkung unterstreichen; die Nachfrage konnte in Wiesbaden nicht befriedigt werden. Unsere Vororte waren in der Lage diesem Bedürfnisse besser Rechnung zu tragen.

Gerade im vergangenen Jahr ist man nun hinsichtlich der Zusammenlegung von Grundstücken einen großen Schritt weiter gekommen. Das Zusammenlegungsverfahren ist in verschiedenen Landhausgebieten zum Teil durchgeführt, zum andern Teil in Angriff genommen. Diese Maßnahmen der städt. Behörden können wir nur billigen, wenn auch bisher ein Einfluß auf die Hebung der Ansiedlung wenig bemerkbar geworden ist. Der noch geringe Erfolg liegt zum Teil daran, daß der Ausbau der Straßen in den zusammengelegten Bezirken langsam vor sich geht und insolgedessen das Angebot in baureifem Gelände immer noch sehr gering ist. Ein Erfolg dieser Ansiedlungstätigkeit wird erst dann zu verspüren sein, wenn größere Bezirke umgelegt und die Straßen ausgebaut sind, also die Möglichkeit des jederzeitigen Anbaues in verschiedenen Bezirken vorhanden ist. Wir wissen, daß die Förderung dieser Ansiedlungen nicht möglich ist ohne gewisse Gefahren für den Hausbesitz. Mancher Inhaber einer Etagenwohnung wird diese mit einem Landhaus vertauschen, vielfach nicht

zu seiner Befriedigung, denn wir haben in unserer Praxis schon zu häufig festgestellt müssen, daß Willen- und Landhausbesitzer ihr Eigentum wieder aufgaben, um in die Stadtgemeinde zurückzuziehen. Maßgebend für solche Entschlüsse waren meistens gute Gründe, die nur von denjenigen gewürdigt werden, die sich in ähnlicher Lage befinden haben. Die Stadtgemeinde kann und darf jedoch die Entwicklung „des Zuges ins Freie“ nicht aufhalten. Im Interesse der Hebung ihrer Steuerkraft ist sie gezwungen, in Wiesbaden alle Möglichkeiten der Niederlassung zu geben. Besonders der mittlere und kleine Rentner muß hier eine behagliche Wohnstätte finden, wenn auch die Illusionen, welche in dieser Hinsicht genährt werden, bereits eine graunäme Zerstörung durch einwandfreie Widerlegungen aus der Praxis erfahren haben. Es wird kaum möglich werden, in Wiesbaden selbst Landhäuser für 25 oder 30 000 M. zu errichten. Dazu sind die Straßen und Kanalkosten zu unverhältnismäßig hoch, sodann sind die Arbeitslöhne, die Materialpreise, die Unterhaltung solcher Gebäude durchweg gestiegen. Man denke ferner an die Steuererhöhungen, die gesteigerten Hypothekenzinsen und Abgaben. Sogar in den Vororten hat die dort eingesetzte Spekulation die Preise für Landhäusern, von einigen Ausnahmen abgesehen, rasch in die Höhe getrieben. Es gibt eben immer außer der Hebung des Angebots noch kein Mittel, die Bodenpreise zu regulieren, und das ist schließlich auch kein allzugroßes wirtschaftliches Unglück. Wir hoffen, daß die maßgebenden Stellen kräftig weiterarbeiten, um den Zuzug nach Wiesbaden durch geeignete Maßnahmen zu heben. Viel ist hierin noch zu tun. Da sich erfahrungsgemäß mit dem Abflauen der Industrie der Zuzug nach Wiesbaden hebt und die Nachfrage nach Landhäusern zweifellos noch eine bessere werden dürfte, ist ein schnelles Arbeiten sehr erwünscht. Es muß vorgezogen werden, daß dieser Nachfrage begegnet werden kann. Jede Zögerung bedeutet eine Unterlassungsünde und unter diesen haben wir in Wiesbaden leider reichlich genug zu leiden.

Ueber die Lage des Baumarcktes kann man sich auch in diesem Berichtsjahr kurz fassen. Immer noch herrscht eine beängstigende Stille. Wenn nicht die Stadtgemeinde und der Fiskus, sowie einige Bauunternehmer und Privatleute der Wiesbadener Geschäftswelt mit Neubauten etwas unter die Arme gegriffen hätten, dann könnte man von einer vollständigen Verödung des Baumarcktes sprechen. Das einzige sind noch Willenneubauten, die im Auftrage gebaut werden. In bevorzugten Lagen sind auch Spekulationsvillen errichtet worden; ob die Erbauer besondere Freude an ihren Unternehmungen erleben werden, wollen wir dahingestellt sein lassen. Jedenfalls ist der Anreiz zu solchen geschäftlichen Unternehmungen ein sehr geringer. Im übrigen waren nur Umbauten zu verzeichnen. Die Ursache der eingeschränkten Tätigkeit auf dem Baumarckte ist in erster Linie in der Schwierigkeit der Geldbeschaffung zu suchen. Immerhin darf nicht verkannt werden, daß die wirtschaftlichen Nachteile dieser Geldkrise doch auch insofern etwas Gutes im Gefolge hatten, als das Unternehmertum eine gründliche Säuberung von unsoliden Elementen erfahren hat. Eine Bauperiode, wie wir sie vor ca. 10 bis 15 Jahren in Wiesbaden hatten, dürfte kaum wieder eine zweite Auflage erleben. Es ist im Interesse des soliden Hausbesitzes nur zu wünschen, wenn diese wohlthätige Ruhe, sowie die Erholungspause noch etwas anhält.

Grundstücks- und Baumarckte sind eigentlich zwei unzertrennbare Begriffe. Was wir vom Baumarckte gesagt haben, gilt daher auch mit kleinen Einschränkungen für den Grundstücksmarkt. Der Umsatz in Grundstücken ist nachweislich dauernd zurückgegangen. Diese Feststellung hat man fast in ganz Deutschland gemacht. Die Gründe sind zu bekannt, als daß sie hier nochmals erörtert werden müssen. Der freiwillige Besitzwechsel in Wohnhäusern gehört heute zu den größten Seltenheiten. Die Besitzfremdheit ist fast vollständig geschwunden und man kann von einer immer mehr zunehmenden Abneigung gegen den Hausbesitz sprechen. Wohnhäuser sind fast nur auf dem Wege der Zwangsversteigerung oder durch Tauschgeschäfte in anderen Besitz übergegangen. Zu verzeichnen waren in erster Linie Willenverkäufe und auch an diesen haben die wenigen Verkäufer eine Freude gehabt, weil die Preise für Willen durch das starke Angebot sehr gedrückt sind. Dasselbe kann man von unbebauten Grundstücken sagen. Neuerdings hat es den Anschein, als ob etwas mehr Bewegung auf dem Grundstücksmarkt einsehe. Dies bezieht sich jedoch nur auf den Verkauf von Willenterrains und Landhäusern. Hoffentlich hält diese kleine Besserung an. Die Rückgänge der Steuererträge aus Umsatzsteuern sind für unsere städtischen Finanzen sehr bedenklich. Die Ursachen des

Stillstandes auf dem Grundstücksmarkt sind nach wie vor in erster Linie in der Höhe der Besitzwechselabgaben zu suchen. Alle größeren Umsätze scheiterten an der Höhe der Kosten und es ist unbegreiflich, daß hier kein Wandel geschaffen wird. Wissenschaftlich-statistische Gegenbeweise, wie sie neuerdings wieder mit untauglichen Mitteln unternommen worden sind, schaffen diese Tatsachen nicht aus der Welt. Die Herabsetzung der Umsatzsteuer auf 1 Prozent ist wiederholt bei der Stadtgemeinde beantragt worden, ebenso der Wegfall der Wertzuwachssteuer. Zahlreiche Terrainverkäufe und Bauplatzgeschäfte unterbleiben nur, weil man sich über die Wertzuwachssteuer nicht einigen konnte.

Steuern und Abgaben. Das abgelaufene Jahr war ein sogenanntes Steuerjahr. Im Vordergrund stand der außerordentliche Wehrbeitrag, die Reichsbesitz- oder Vermögenssteuer, und das Reichsstempelgesetz. Ueber den Wehrbeitrag sind die Akten ziemlich geschlossen. Den Haus- und Grundbesitz hat der Wehrbeitrag schwerer getroffen wie das bewegliche Kapital. Das letztere kann Ueberlastungen eher ausweichen und man kann ihm leichter etwas entnehmen wie dem Immobilienbesitz, der heute vielfach überhaupt nicht oder nur unter großen Opfern realisierbar ist. Die rückläufige Konjunktur hat bekanntlich den Immobilienbesitz ziemlich entwertet. Die Veranlagungsbehörde hat sich dieser Einsicht vielfach verschlossen und es wird bei den Veranlagungsbescheiden, die in Kürze den Steuerpflichtigen zugehen, noch zu großen Schwierigkeiten kommen. Die Hundertjahrfeier brachte nicht allein stolze Erinnerungen, die Haus- und Grundbesitzer müssen sie gleichgültig als einen Denkstein steuerlicher Opfer betrachten. Sie sind opferwillig an den Wehrbeitrag herangegangen; gewehrt haben sie sich nur dagegen, als man die bekannten Steuererleichterungen auch auf den Wehrbeitrag übertragen wollte. Mit dem Wehrbeitrag hat bekanntlich die Wirkung der neuen Steuern noch nicht ihr Ende erreicht. In drei Jahren wird die Reichsbesitzsteuer in Kraft treten. Durch unser Erwerbsleben geht heute der lebhafteste Wunsch, daß endlich einmal Ruhe auf steuerlichem Gebiet eintreten möchte. Dies muß gefordert werden, weil sie für die weitere Entwicklung unserer Volkswirtschaft dringend notwendig ist, und nicht die letzten Reserven herangezogen werden dürfen. Trotzdem werden neue Steueraktionen gegen den Haus- und Grundbesitz vorbereitet. Man weiß heute noch nicht, was die Abänderungen des Kommunalabgabengesetzes bringen werden. Die Hausbesitzerverbände haben diesesmal ein scharfes Auge auf alle Vorgänge und man wird sich mit allen Kräften gegen neue steuerliche Belastungen wehren.

Als ein erfreulicher Vorgang muß die Aufhebung der Wertzuwachssteuer durch den Reichstag bezeichnet werden. Man hat sich dort überzeugt, daß der Grundgedanke der Wertzuwachssteuer völlig verfehlt ist. Leider hat diese vernünftige Auffassung in Wiesbaden noch nicht ihren Einzug gehalten. In der Aufhebung der Wertzuwachssteuer ist man hier noch nicht über die Vorarbeiten hinausgekommen, obgleich die Erträge aus dieser Steuer in keinem Verhältnis zu den wirtschaftlichen Nachteilen stehen, welche die Stadtgemeinde und die von der Wertzuwachssteuer Betroffenen erleiden. Wir dürfen hier ohne Scheu behaupten, daß unsere Kommunalpolitiker mit der Beibehaltung der Wertzuwachssteuer den Grundstücksmarkt und die Bautätigkeit in ungeahnter Weise lähmen. Obgleich diese Tatsache uns fast täglich durch praktische Beispiele vor Augen geführt wird, will man sich in den Kreisen unserer städtischen Steuertechniker absolut mit diesem Gedanken nicht befreunden. Es ist die höchste Zeit, daß mit diesem schädlichen Gesetz auch in Wiesbaden ausgeräumt wird. Den Stoß, welchen die Bodenreform mit der Wertzuwachssteuer gegen das Privateigentum an Grund und Boden gerichtet hat, rächt sich jetzt an den Finanzen der Gemeinde. Man hat mit der Wertzuwachssteuer zwei Grundpfeiler unseres wirtschaftlichen Lebens ins Wanken gebracht, das Privateigentum an Grund und Boden und die Gerechtigkeit in der Steuererhebung. — Eine weitere Belastung erfährt der Haus- und Grundbesitz durch das neue Versicherungsgesetz. Jede Versicherung unterliegt heute einer besonderen Stempelspflicht, und der Hausbesitz wird davon unter Umständen 3- bis 5mal getroffen, da er durchweg gegen Haftpflichtschäden, Feuerversicherung von Immobilien und Mobilien, Wasserichäden und Unfälle versichert ist. Er kann sich, da diese Versicherungen auf ihm persönlich lasten, auch nicht schadlos halten.

Innere Vereinsangelegenheiten. Die Erledigung der Vereinsangelegenheiten fand in 7 Vorstand- und verschiedenen Kommissionsitzungen statt. Außerdem sind 2 öffentliche Versammlungen zu verzeichnen. Die eine

beschäftigte sich mit den Stadtverordnetenwahlen, und die andere mit dem Wehrbeitrag. Die letztere Versammlung fand in der Wartburg statt und hatte einen geradezu beängstigenden Besuch aufzuweisen. Herr Justizrat Dr. Jünger hatte in dankenswerter Weise die Berichterstattung über den Wehrbeitrag übernommen und erledigte sich seiner Aufgabe in einem ausführlichen, beinahe dreistündigen Vortrage. Durch die Veranlagungen zum Wehrbeitrag wurde die Geschäftsstelle des Vereins stark in Anspruch genommen. Es ist dies erklärlich, weil die Neuartigkeit des Gesetzes viel Schwierigkeiten bei der Abgabe von Steuererklärungen verursachte. Zahlreiche Mitglieder nahmen die Hilfe des Vereins in Anspruch und konnten alle Anfragen, wenn sie auch häufig mit großen Umständen verknüpft waren, erledigt werden. Die Tätigkeit der Geschäftsstelle hat einen weiteren Aufschwung erfahren, wie aus den erfreulichen Ergebnissen des Jahresabschlusses hervorgeht. Wenn auch einzelne Zweige des Betriebs Mindereinnahmen erbracht haben, die ihre Begründung durch veränderte Verhältnisse finden, so sind andererseits auch wesentliche Mehr-Einnahmen zu verzeichnen, die der angestrengten Tätigkeit der Geschäftsstelle zu verdanken sind.

Der Wohnungsnachweis des Vereins hat einen dauernden Aufschwung zu verzeichnen. Bei den billigen Gebühren für die Inserate sollten es sich die Vereinsmitglieder zur Pflicht machen, ihre Mietobjekte unter genauer Beschreibung nur bei uns aufzugeben. Die Vermittlung von Wohnungen hat Formen angenommen, gegen die sich alle Hausbesitzer in ihrem eigenen Interesse wehren müssen. Nicht weniger als 5 Vermietbüros beschäftigen sich heute mit der Vermittlung von Wohnungen. Jeder Mietabschluß ist mit Schwierigkeiten und Unannehmlichkeiten verknüpft. Gewöhnlich werden von verschiedenen Büros Provisionsansprüche gestellt, auch wenn keinerlei Vermittlungstätigkeit stattgefunden hat. Darunter leiden nicht allein die Hausbesitzer, sondern auch die zuziehenden Mieter. In ihrer Unkenntnis nehmen diese Wohnungssuchenden die verschiedensten Wohnungsnachweise in Anspruch. Gewöhnlich werden sie dort über ihre Verpflichtungen nicht aufgeklärt und auf diese Art und Weise entstehen die unangenehmsten Verwicklungen. Ein Prozeß, in welchem der Hausbesitzer oder der Mieter zur Zahlung einer Provision herangezogen werden, ist gewöhnlich das Ende. Wir bestreiten niemanden das Recht, eine Vermittler-tätigkeit auszuüben; aber hier hat sich allmählich ein Krebsgeschwür herausgebildet, dem der organisierte Hausbesitz gründlich zu Leibe gehen muß. Wozu hat eigentlich der Hausbesitzer eine Vermittlung bei der Vermietung einer Wohnung nötig, wenn es sich um hiesige Mieter handelt? Diese begeben sich selbst auf die Wohnungssuche und finden eine geeignete Wohnung auch ohne fremde Hilfe; denn sie sind über das Angebot genau unterrichtet. Etwas anders liegt ja der Fall bei Mietern, die von auswärts zuziehen. Hier ist eine Vermittlung wohl am Platze, aber sie darf nicht mit ganz unverhältnismäßig hohen Kosten und Unannehmlichkeiten für die Zuziehenden und die Vermieter verknüpft sein. Die Einrichtung unseres Wohnungsnachweises und unsere einwandfreie Vermittler-tätigkeit werden von allen denen anerkannt, die uns in Anspruch genommen haben. Zahlreiche Mieter sehen durch die unangenehmen Erfahrungen, welche sie mit anderen Vermietungsbüros gehabt, gänzlich davon ab, diese weiterhin in Anspruch zu nehmen. Sache unserer Vereinsmitglieder ist es, den Wohnungsnachweis des Vereins in jeder Hinsicht zu unterstützen.

Stark beschäftigt war auch die Auskunftsteil des Vereins, die Abteilung für Wahnverfahren, so-

wie die Prozeßabteilung. Die Unterhaltung der Geschäftsstelle und des Vereinshauses hat sich wesentlich günstiger gestaltet wie im Vorjahre. Der Verlust der vorjährigen Jahresrechnung ist fast vollständig eingeholt. Die Abrechnung verzeichnet einen Ueberschuß von 4421.— M. Nach den bisherigen Ergebnissen der beiden ersten Monate des neuen Vereinsjahres ist auch im neuen Geschäftsjahr ein guter Abschluß zu erwarten.

Die Erhöhung des Mitgliederbeitrags hat einer Anzahl Mitglieder Veranlassung zum Austritt gegeben. Diese Austritte sind jedoch zum größten Teil wieder rückgängig gemacht worden, weil viele der Ausgetretenen sich davon überzeugen mußten, daß ein Hausbesitzer die Tätigkeit des Vereins nicht entbehren kann.

Die „Bürgerzeitung“ entwickelt sich immer besser, und wird von unseren Mitgliedern mit Interesse gelesen. Der Zuschuß hat sich ganz wesentlich verringert, da die Erträgnisse aus Inseraten dauernd wachsen. Hinsichtlich der Zustellung an die Mitglieder ist schon häufig der Wunsch ausgesprochen worden, daß die Zeitung am Sonntag vormittag an die Leser gelangt.

Auch im abgelaufenen Jahre sieht der Verein also auf ein reiches Arbeitsfeld zurück. Alle Einzelheiten und Vorgänge können wir hier nicht anführen, aber wir haben eine kräftige Vertretung im Stadtparlament und es war uns eine besondere Genugtuung, gelegentlich einer öffentlichen Aussprache über die Lage des Haus- und Grundbesitzes über die von berufener Seite bestätigt zu hören. Der Vereinsvorstand ist unausgesetzt bestrebt, die Interessen der Mitglieder wahrzunehmen, ohne sich dabei in Einseitigkeiten zu verlieren; das muß der oberste Grundsatz des Vereins bleiben. Zu bedauern ist nur, daß manche Haus- und Grundbesitzer den Zweck des Vereins noch immer nicht erfaßt haben und glauben, der Einzelne habe außer einem direkten Vorteil, der ihm durch das Vermieten einer Wohnung erwächst, kein weiteres Interesse an unseren Bestrebungen. Diese Kurzsichtigen scheuen die geringen Kosten des Beitrags und wissen nicht, wie wichtig der Verein dem öffentlichen Leben ist, und daß es in ihrem eigenen Interesse liegt, ihn zu unterstützen. Dann gibt es wieder Unzufriedene, die da meinen, es müßte alles im Handumdrehen erreicht werden und die mit den erzielten Erfolgen nie zufrieden sind. Jenen muß gesagt werden, daß Änderungen auf gesetzgeberischem Gebiet oder Steuererleichterungen erst nach langen und hartnäckigen Kämpfen erreicht werden können. Nur mit Geduld und Ausdauer kommt man da zum Ziele und in diesem aufreibenden Kampf mit den gegnerischen Elementen ist es für den Vereinsvorstand und die großen Verbände außerordentlich wichtig, wenn sie opferfreudige Haus- und Grundbesitzer hinter sich haben. Es werden für andere Vereine, die sich lediglich der Unterhaltung und dem Vergnügen ihrer Mitglieder widmen und die selbstverständlich auch ihre volle Berechtigung haben, viel größere Opfer gebracht; aber kein Verein ist berufen, so wichtige materielle Werte zu schützen wie der Haus- und Grundbesitzerverein. Der Jahresbeitrag ist so gering, daß er in keinem Verhältnis zu den Leistungen und Aufwendungen des Vereins steht; die Geschäftsstelle steht jedem Mitglied mit Rat und Tat zur Verfügung. Das Prinzip des Vereins ist, seine Mitglieder gegen Uebergriffe jeder Art zu schützen und ihnen ein Berater in allen Angelegenheiten zu sein. Daher sollten die Hausbesitzer fest zusammenhalten; große Aufgaben können nur durch zielbewußte Energie und zähe Ausdauer errungen werden.

G. Cramer, Direktor.

**Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, sowie Voranschlag für das Jahr 1914/15**  
siehe 2. Umschlagseite der „Bürgerzeitung“ Nr. 48.

Stelle erleichtert wird. Einmal, weil eine Erhöhung der Lasten, die doch auch den zweifeltigen Gläubiger interessieren, ausgeschlossen ist, und zum andern, weil die Vorbelastung immer kleiner wird. Man brauchte nur die bekannte Vormerkung nach § 1179 BGB. zu bedingen, um — im Effekt! — das Vorrücken der zweiten Hypothek im Ausmaße der erstgestellten Amortisation zu erreichen.

### Beseitigung der Mißstände im Hypothekenwesen.

In der „Norddeutschen Allgemeinen Zeitung“ wird jetzt offiziös über den Stand der Regierungsvorlage betr. Einschränkung der Verfügungen über Miet- und Pachtzinsforderungen, dem der Bundesrat kürzlich zugestimmt hat, berichtet. Zunächst schlägt der Entwurf vor, die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs dahin abzuändern, daß die Wirkung von Vorausverfügungen über Miet- und Pachtzinsforderungen, die dem Erwerber eines Grundstücks oder den Hypothekengläubigern gegenüber eintritt, auf das laufende Vierteljahr beschränkt wird. Nur wenn der Uebergang des Eigentums (oder der sonst maßgebende Zeitpunkt) in den letzten halben Monat eines Kalendervierteljahrs fällt, soll es bei dem bisherigen Zustande bleiben, daß die Wirkung der Vorausverfügungen, insbesondere etwaiger Vorauszahlungen, sich auch auf das nächste Vierteljahr erstreckt. Weiter soll nach dem Entwurfe bei der Zwangsversteigerung für die Berechnung des laufenden (und gegebenenfalls des folgenden) Kalendervierteljahrs, für das die Vorausverfügung wirksam bleibt, nicht mehr der Zuschlag, sondern die Beschlagnahme des Grundstücks maßgebend sein. Ist also die Beschlagnahme nicht erst im letzten halben Monat des dem Zuschlage vorhergehenden Kalendervierteljahres erfolgt, so gebühren fortan dem Ersterer die Mieterträge vom Tage des Zuschlags an. Das sogenannte Wiederaufleben der Vorausverfügungen nach dem Zuschlag, wenn ihm eine Zwangsverwaltung vorausgegangen war, wird damit beseitigt. Die Durchführung dieser Vorschriften macht die Aenderung einer Reihe von Paragraphen des Bürgerlichen Gesetzbuchs, des Zwangsversteigerungsgesetzes und der Konkursordnung erforderlich. Uebergangsvorschriften vervollständigen den Entwurf. Da bei der Geschäftslage des Reichstags eine Verabschiedung des Entwurfs in diesem Frühjahr nicht mehr möglich ist, soll der Entwurf dem Reichstage erst im Herbst vorgelegt werden. Der Entwurf enthält übrigens im wesentlichen die auf dem vorjährigen Zentralverbandstage aufgestellten Grundsätze.

### Grundstücksveräußerung innerhalb eines Steuerjahres.

Durch Verfügung vom 17. Mai 1911 hatte der Magistrat den Kaufmann Max K. wegen seines Grundstücks Prinzen-Allee Nr. . . . für das Rechnungsjahr 1911 zur Gemeindegroßsteuer herangezogen. Dabei legte er zugrunde die Annahme eines gemeinen Wertes dieses Grundstücks von 67 000 M. Der Betrag der geforderten Steuer belief sich bei einem Steuerfuß von 3,2 vom Tausend des gemeinen Wertes auf 214,40 Mark. Gegen diese Heranziehung wandte sich innerhalb der in § 69 des Kommunalabgabengesetzes bestimmten Frist der Kaufmann K. an den Magistrat mit folgender Erklärung vom 30. Mai 1911:

„Ich erhebe hiermit Einspruch gegen meine Grundsteueranforderung von 67 000 M., da ich zirka 25 Quadratrudden, also etwa ein Drittel meines Grundstücks, am 23. Januar 1911 für 14 635,80 M. an Herrn B. S.,

Berlin, verkauft habe, so daß sich der Wert des Grundstücks auf 52 364,20 M. reduziert. Ich bitte also um gefällige Abänderung der Veranlagung und Ermäßigung der Steuerquote.“

Den zurückweisenden Bescheid des Magistrats vom 1. Oktober 1911 griff er rechtzeitig mit Klage im Verwaltungsstreitverfahren an. Er beantragte, den gemeinen Wert des Grundstücks Prinzen-Allee Nr. . . . auf 54 000 M. festzusetzen. Wiederum begründete er seinen Anspruch damit, daß er „vor kurzem“ einen 346 Quadratmeter großen Teil seines Grundstücks für ungefähr 14 700 M. verkauft habe. Das verbliebene Restgrundstück habe nur noch einen Wert von annähernd 52 300 M. Daß das Grundstück vor der angegebenen Veräußerung 67 000 Mark wert gewesen sei, gab der Kläger ausdrücklich zu.

Der Bezirksausschuß stellte durch Auskunft des königlichen Amtsgerichts Berlin-Wedding fest, daß die Auflassung des abveräußerten Trenngrundstücks am 12. April und die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch am 13. April 1911 erfolgt war. Darauf setzte er die von dem Kläger im Steuerjahr 1911 zu entrichtende Steuer auf 192 M. herab, entsprechend einem gemeinen Werte des verbliebenen Restgrundstücks von 59 910,45 M.

Gegen die Entscheidung des Bezirksausschusses hat der Berliner Magistrat rechtzeitig Revision eingelegt, mit dem Antrage, die Klage abzuweisen. Das Oberverwaltungsgericht hat der Revision stattgegeben (VIII, C. 255. 12. — Nr. Verwaltungs-Bl., S. 246). Nach der Meinung des Gerichts ist es rechtsirrig, wenn der Bezirksausschuß den gemeinen Wert des nach der Abveräußerung verbliebenen Restgrundstücks festgestellt und nach dessen Wert die für das Steuerjahr 1911 zu zahlende Gemeindegroßsteuer berechnet hat. Nach der Auskunft des zuständigen Amtsgerichts ist der Eigentumswechsel hinsichtlich des abveräußerten Trennstücks am 13. April 1911, also im Laufe des Steuerjahres 1911, eingetreten. Es war also unter allen Umständen unzulässig, die Steuer für den Monat April, innerhalb dessen erst der Eigentumswechsel erfolgt war, nach dem Wert des Restgrundstücks zu bemessen. Der Zeitpunkt, an welchem der Kaufvertrag geschlossen war, ist für den Umfang der Grundsteuerpflicht ohne jede Bedeutung, da für letztere stets das Eigentum am Grundstücke maßgebend ist.

Aber auch für den Rest des Steuerjahres nach der Uebertragung des Eigentums an der abveräußerten Parzelle hatte der Steuerpflichtige keinen Anspruch auf Festsetzung des gemeinen Werts nach dem Bestande des verkleinerten Grundstücks. Nach § 5 Abs. 1 der Berliner Grundsteuerordnung vom 20. April 1907 beginnt die Steuerermäßigung bei den in ihrer Substanz verminderten Grundstücken erst nach Ablauf des Steuerjahres, in welchem die Substanzverminderung erfolgt ist. Im übrigen treten mit dem Beginne des auf die Veränderung folgenden Vierteljahres Ermäßigungen der Steuern dann ein, wenn bisher steuerpflichtige Grundstücke oder Grundstücksteile in die Klasse der steuerfreien übergehen (§ 5 Abs. 2 a. a. O.), ein Fall, der hier nicht vorliegt. Nach diesen die Fälle einer Veränderung des Umfangs der Steuerpflicht innerhalb des Steuerjahres erschöpfend ordnenden Bestimmungen des kommunalen Steuerrechts der Stadt Berlin blieb der Besitzer zur Entrichtung der Steuer für das Grundstück nach seinem Bestande am 1. April 1911 für das ganze Steuerjahr 1911 verpflichtet. Die in dessen Verlauf geschehene Abveräußerung war erst bei der Veranlagung für das Steuerjahr 1912 zu berücksichtigen.

Gegen die im § 5 der Steuerordnung enthaltenen Vorschriften walteten keine rechtlichen Bedenken ob, insbesondere stehen sie nicht mit § 60 Ziffer 2 Buchst. c des Kommunal-

abgabengesetzes im Widerspruch. Wenn dort bestimmt ist, daß bei besonderen Grundsteuern die Steuerpflicht durch die Veräußerung des Grundvermögens mit dem Ablaufe des Monats, in welchem die Veräußerung stattgefunden hat, erlischt, so bezieht sich diese Vorschrift auf die Veräußerung des ganzen, das Steuerobjekt bildenden Grundstücks, nicht aber auf die Verringerung seiner Substanz durch Abverkauf. Wann die Steuerpflicht in anderen als den unter § 60 Ziffer 2 a bis c bezeichneten Fällen, also auch in denen einer Substanzverringerung, erlöschen soll, bestimmt sich zufolge der hierin nicht beschränkten Autonomie der Gemeinden nach den Vorschriften der örtlichen Steuerordnungen.

## Eine Abwehr häßlicher Angriffe.

Die Genossenschaft Berliner Hausbesitzer zur Beschaffung und Sicherung von Hypotheken bittet uns um Verbreitung des folgenden Vorfalles, der recht deutlich zeigt, mit welchen häßlichen Angriffen es unter Umständen Einrichtungen zu tun haben, die zum Besten der Hausbesitzer und zur Vinderung der auf dem Hausbesitz lastenden Sorgen geschaffen sind.

In einer Zeitschrift, die sich als deutsches Hausbesitzer-Verbandsorgan bezeichnet, in Wahrheit jedoch den großen Organisationen der Hausbesitzer völlig fernsteht, war eine Besprechung über den Geschäftsbericht der Genossenschaft Berliner Hausbesitzer zur Beschaffung und Sicherung von Hypotheken veröffentlicht, deren Inhalt eine offenkundige feindselige Tendenz zeigte. In dem betr. Artikel hieß es:

„Genossenschaft Berliner Hausbesitzer zur Beschaffung und Sicherung von Hypotheken e. G. m. b. H. Vor uns liegt der 2. Geschäftsbericht der „Genossenschaft Berliner Hausbesitzer zur Beschaffung und Sicherung von Hypotheken eingetr. G. m. b. H.“ für das Jahr 1913, die erste den Zeitraum eines vollen Jahres umfassende Geschäftsperiode.

Wenn wir auch wegen der Kürze des Bestehens der Genossenschaft kein sonderlich günstiges Ergebnis erwartet hatten, so befreudet uns das Defizit von 1188,45 M., welches wir aus dem Geschäftsbericht herauslesen, doch einigermaßen.

Die Genossenschaft weist zwar in ihrer Bilanz für das Jahr 1913 einen Reingewinn von 12 771,42 M. auf. Daß dieser „Reingewinn“ aber nur ein scheinbarer ist, zeigt sich, wenn man das Gewinn- und Verlustkonto hinzuzieht. In diesem steht ein Posten: „Vereinsbeiträge für Verwaltungskosten 13 959,50 M. Diese Summe wird nicht aus dem regulären Geschäft erzielt, sondern ist lediglich ein „Geschenk“, welches die Grundbesitzervereine an die Genossenschaft Berliner Hausbesitzer abführen. Zieht man diese 13 959,50 M. von dem als Reingewinn aufgeführten Betrag ab, so ergibt sich ein Verlust von 1188,45 M.

Wäre die Hypothekengenossenschaft nach kaufmännischen Grundsätzen geleitet, was sie leider nicht zu sein scheint, so wären die 13 959,50 M. in Reserve gestellt worden.“

Die Berliner Hausbesitzergenossenschaft sandte dem Blatte die nachstehende Berichtigung ein:

„In Ihrer Zeitschrift wird auf Grund unseres 2. Geschäftsberichts behauptet, daß unsere Genossenschaft mit einem Defizit von 1188,45 M. abschließe, da der Einnahmeposten „Vereinsbeiträge“ von 13 959,50 M. nicht aus dem regulären Geschäft stamme, so daß der Reingewinn von 12 771,42 M. nur ein scheinbarer sei. Diese Behauptung ist unrichtig. Die Vereinsbeiträge sind keine „Geschenke“ an die Genossenschaft, sondern stellen laufende Zuschüsse der in dem 16 000 Mitglieder umfassenden Bunde der Berliner Grundbesitzer-Vereine zusammengeschlossenen Berliner Grundbesitzer-Vereine dar, die als Verwaltungskostenzuschüsse im Interesse des hiesigen Grundbesitzes und in der direkten Absicht gegeben werden, durch Herabminderung der Verwaltungskosten die Provisionsätze der Genossenschaft möglichst billig zu gestalten. Andernfalls würden die — namentlich was die Bürgschaftsprovision anbetrifft — äußerst niedrig gehaltenen Provisionsätze sich entsprechend erhöhen. Aus welchem Grunde die Summe von 13 959,50 M. daher in Reserve gestellt werden soll, ist uns unverständlich. In Wirklichkeit beträgt übrigens der Reingewinn 26 953,42 M. Inbes sind von diesem Gewinn 14 182 M. vorweg in die Ausgabebeile zur Bildung eines Bürgschaftsrücklagefonds eingesetzt worden. Aus dieser und der weiteren Tatsache, daß die Gesamtreserven sich von 1585,45 M. Ende 1912 auf 23 040,17 M.

zu Ende des Geschäftsjahres 1913 erhöht haben, kann Ihre Zeitschrift vielleicht den „kaufmännischen Geist“ erblicken, den Ihrer Ansicht nach die Leitung der Genossenschaft vermessen läßt.“

Die Berichtigung wurde angenommen. Das Blatt fügte aber seinerseits die folgende Bemerkung hinzu:

„Wir geben diesen Ausführungen umso lieber Raum, da sie unsere Angaben in Nr. 11 als zutreffend erweisen. Es bleibt dabei, daß der Gewinn nicht aus dem regulären Geschäft erzielt wurde; denn die Vereinsbeiträge fallen nicht unter das reguläre Geschäft, und nur durch sie war es möglich, einen „Gewinn“ herauszurechnen. Es ist sehr schön und macht nach außen hin einen guten Eindruck, wenn man einen Geschäftsabschluß mit Gewinn aufweisen kann; aber es hat doch eigentlich keinen Wert, unter allen Umständen mit einem Gewinn aufwarten zu wollen, wenn jeder Leser bei der Durchsicht der Bilanz erkennt, daß das günstige Ergebnis nur künstlich aufgebaut wurde. Von einem jungen Unternehmen, wie es die Genossenschaft ist, erwartet man nicht gleich im zweiten Geschäftsjahr einen Gewinn. Sie wird ihren Aufgaben eben gerecht werden, wenn sie im Augenblick auf künstliche Gewinne verzichtet und sich innerlich nach Kräften bestreut. Der Hinweis in der Berichtigung auf den Reingewinn von 26 953,42 M. ist seiner ersten Beachtung wert.“

Der Aufsatz erschien in etwas erweiterter Form, aber teilweise mit genau denselben Worten dann noch in der „Großen Glocke“.

Von der eingangs gedachten Zeitschrift teilt dann die Berliner Hausbesitzer-Genossenschaft noch mit: „Ende Oktober vorigen Jahres trat die Zeitschrift an uns mit dem Ersuchen heran, ihm einen größeren Insertionsauftrag zu gewähren. Der Vertreter des Blattes legte uns gleichzeitig einen Artikel vor, der von der Redaktion des Blattes verfaßt war, unsere Genossenschaft behandelte und vor Lobpreisung unjeres Unternehmens geradezu überfloß. Dieser Artikel sollte in den Spalten des Blattes veröffentlicht werden, wenn der erbetene Insertionsauftrag erteilt werden würde. Wir lehnten die Aufgabe einer dauernden Annonce in einem äußerst verbindlich gehaltenen Schreiben mit dem Hinweis darauf ab, daß wir mit unseren Mitteln mithalten müßten, baten aber trotzdem im Interesse des Grundbesitzes um Veröffentlichung über unser Unternehmen. Es ist wohl überflüssig zu erwähnen, daß der Artikel nicht erschien.“

Wir haben der Zuschrift der Berliner Hausbesitzer-Genossenschaft gern Raum gegeben, da wir der Ansicht sind, daß derartigen häßlichen Angriffen gegenüber der organisierte Hausbesitz mit allen Kräften die gemeinsamen Interessen des Hausbesitzes schützen muß.

## Beamten-Agitation und Bodenreform.\*)

Der Fraktionsredner der freikonservativen Fraktion des preußischen Abgeordnetenhauses, Abg. Bredt-Marburg, hat bei der ersten Lesung des neuen Kommunalabgabengesetzes die nachfolgende Mitteilung gemacht:

„Ich möchte hier einmal an den Herrn Minister die Bitte richten, dafür zu sorgen, daß die Bodenreform nicht weiter propagiert wird von den Staatsbeamten als es unbedingt notwendig ist. Am 27. November 1912 hat der Herr Regierungspräsident von Frankfurt a. O. (v. Schwerin) die Bürgermeister der märkischen Städte in Frankfurt a. O. zusammenberufen und ihnen dort einen Vortrag halten lassen über Bodenpolitik und Gemeindepolitik. Dagegen ich nichts zu sagen. Wenn man aber hört, daß der vom Regierungspräsident berufene Referent Herr Damacke war, muß man sich denn doch wundern; denn wenn Sie die Aufgaben der Gemeindepolitik des Herrn Damacke lesen oder hören, daß die Herren Bürgermeister angewiesen werden, sich daran zu halten, ja, dann braucht die Frage, woher die Ueberlastung der Städte kommt, überhaupt nicht mehr aufgeworfen zu werden.“

Dieses Eingreifen des Regierungspräsidenten von Schwerin zugunsten der halbsozialistischen Bodenreform muß zurückgewiesen werden. Regierungspräsident von

\*) Wir entnehmen diesen Aufsatz der Zeitschrift „Das neue Deutschland“, 2. Jahrg. Nr. 23.

Schwerin hat sich aber hiermit nicht begnügt. In den Verhandlungen des Vereinsausschusses für die Provinz Brandenburg, die am 6. und 7. Dezember 1912 in Berlin stattfanden, hat der Ritterschaftsdirektor v. Rappriß-Raddach nicht nur die Damajtsche-Versammlung der Bürgermeister, sondern auch folgendes mitgeteilt:

„Es ist mir ein tiefer Schmerz, daß ich als Bewohner des Regierungsbezirks Frankfurt a. O. hier vor der Versammlung bekennen muß, daß wir im Regierungsbezirk Frankfurt a. O. bereits auf dem besten Wege sind, die unselige Grundwertsteuer in die Tat umzusetzen. Im vorigen Sommer hat in Gegenwart des Herrn Oberpräsidenten im Regierungsgebäude zu Frankfurt a. O. eine Landratsversammlung stattgefunden, und auf dieser Versammlung hat der Landrat des Kreises Lebus, Herr Dr. Kleiner, mit flammender Beredsamkeit einen Vortrag gehalten, der nichts anderes bezweckte, als diese Grundwertsteuer als etwas Ideales und Empfehlenswertes hinzustellen. Und ihm ist sekundiert worden in einem Korreferat von dem Regierungsrat Vidert. Diese beiden Vorträge haben in der Brandenburgischen Landeszeitung gestanden. Darauf hat Herr Amtsrat Webe eine geradezu vorzügliche Gegenäußerung abgegeben, und man hat aus Gründen, die ich hier näher nicht bezeichnen möchte, dieser Entgegnung zuerst die Aufnahme in die Brandenburgische Landeszeitung verweigert, ich habe dann aber dafür gesorgt, daß sie doch hineingekommen ist.“

Im Anschluß hieran wird uns noch mitgeteilt, daß Züllichau, ein Landstädtchen von 8000 Einwohnern, die Grundsteuer nach dem gemeinen Wert einführt. Der Bürgermeister hat dies dem Herrn Regierungspräsidenten v. Schwerin in einer Depesche mitgeteilt und der Herr Regierungspräsident hat in einer Antwortdepesche Dank und Anerkennung für diese weitsichtige Steuerpolitik ausgesprochen. Die Depeschen sind veröffentlicht worden.

Unsere Verwunderung erregt nicht nur dieses Verhalten eines hohen Verwaltungsbeamten, sondern nahezu noch mehr das Verhalten des Ministers des Innern, der dergleichen ruhig geschehen läßt. Es bestätigt das leider die Annahme, daß auch maßgebende Stellen im Ministerium des Innern nicht frei von bodenreformerischen Neigungen sind. Desto erfreulicher ist es, daß im Abgeordnetenhaus die Kritik an der Bodenreform, die der freikonservative Abgeordnete Bredt ausübte, eine so allseitige und lebhaftige Zustimmung fand. Der Landtag wird bei der Abänderung des Kommunalabgabengesetzes den Schutz des Grundeigentums vor allen Dingen sicher stellen, denn in der gegenwärtigen Zeit einer sozialen Gärung ist nichts so gefährlich wie der Halbsozialismus unklarer Köpfe, wie er sich in der Bodenreform-Bewegung findet. Es ist tief beklagenswert, daß die Staatsverwaltung durch Begünstigung derartiger gemeingefährlicher Bestrebungen bloßgestellt wird.

Der Regierungspräsident v. Schwerin steht an der Spitze der Siedlungsgesellschaft „Eigene Scholle“ — Bodenreform und innere Kolonisation sind die denkbar größten Gegensätze, denn bei Beseitigung der Grundrente nach bodenreformerischer Anschauung ist ein sechshafter Grundbesitz ausgeschlossen. Trotzdem hat die gemeinnützige Gesellschaft „Eigene Scholle“ Geld dafür verwendet, sich in das „Goldene Buch“ der Bodenreform eintragen zu lassen. Auch das ist ein charakteristischer Vorgang, der die schärfste Mißbilligung verdient.

## Vermischtes.

Der Zentral-Ausschuß des Schutzverbandes für Deutschen Grundbesitz tagte am 5. Mai 1914. Nach Erledigung der Beitrittserklärungen beschäftigte sich der Ausschuß mit der Neuregelung der Wertzuwachssteuer, Umsatzsteuer und Grundsteuer in Preußen. Außerdem wurde der preussische Wohnungsgesetzentwurf einer erneuten Beratung unterzogen. Der Entwurf einer Denkschrift über die Anliegerbeiträge in der Hardenbergstraße, Charlottenburg, wurde einer Sachkommission überwiesen.

## Aus Verbänden und Vereinen.

**Aachen.** Der Verband der rheinisch-westfälischen Haus- und Grundbesitzervereine wird seinen diesjährigen Verbandstag am 24. und 25. Mai 1914 in Aachen abhalten. Die Tagesordnung ist: 24. Mai: 1. Eröffnung des Verbandstages und Bericht des Verbandsvorsitzenden. 2. Rechnungslegung und Entlastung des Schatzmeisters; Feststellung des Haushaltsplanes. 3. Vortrag: „Der Schutzverband für Deutschen Grundbesitz, seine Zwecke und Ziele“. Berichterstatter: Prof. Dr. A. van der Borcht, Kaiserlicher Präsident a. D. 4. Vortrag: „Die Unerläßlichkeit der gänzlichen Beseitigung der Wertzuwachssteuer in Preußen.“ Berichterstatter: Verbandsvorsitzender Architekt R. Veisel. 5. Vortrag: „Das Retentionsrecht der Abzahlungsgeschäfte und die Schädigung durch dasselbe für die Vermieter“. Berichterstatter: Georg Hofmann, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins Coblenz. Montag, den 25. Mai: 6. Vortrag: „Die Grundwertsteuer und die bevorstehende Reform des Kommunal-Abgaben-Gesetzes“. Berichterstatter: Dr. Rudolf Görnandt, 1. Syndikus des Schutzverbandes für Deutschen Grundbesitz. 7. Bericht über: „Die Errichtung einer Provinzial-Pfandbriefanstalt in der Rheinprovinz“ und Anträge hierzu. Berichterstatter: Verbandsvorsitzender Architekt R. Veisel und Generalsekretär Dieffe vom Zentralverband der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands. 8. Vortrag: „Müllabfuhr und Straßenreinigung“. Berichterstatter: Otto Hammesfahr, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins Ohligs. 9. Vortrag: „Hypothekvermittlung durch Sparkassenrentanten“. Berichterstatter: Wilhelm Brück, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins Duisburg-Hochfeld. 10. Anträge der Verbändevereine. 11. Bestimmung über den Ort des nächsten Verbandtages.

**Altona.** Der Haus- und Grundeigentümerverein hielt unter dem Vorsitz des Bankdirektors E. Köster eine Versammlung ab. Es wurde hierin der Austritt aus dem Zentralausschuß kommunaler Vereine beschlossen. — Zum Schluß berichtete Bankdirektor Köster noch über die Stellungnahme zur Aenderung des schleswig-holsteinischen Städtewahlrechts.

**Celle.** Der Haus- und Grundbesitzerverein hielt am 24. April eine Mitgliederversammlung ab. Nach Eröffnung erteilte der Vorsitzende, Herr Bornhöft, Herrn Architekt Haesler das Wort zum Vortrage: „Die Steuer nach dem gemeinen Wert“. Redner sprach sich für diese Steuer aus. In der Aussprache trat Justizrat Westrum den Ausführungen des Redners entgegen und bekannte sich als Gegner der Steuer nach dem gemeinen Wert, einige Beispiele aus der Praxis anführend, die den eingenommenen Standpunkt näher präzisieren. Auch der Vorsitzende erklärte sich gegen die Steuer nach dem gemeinen Wert und hielt es für besser, in dieser Sache keinerlei Schritte zu unternehmen.

**Cöln.** Die Generalversammlung des Haus- und Grundbesitzervereins am 31. März, über deren Verlauf wir bereits einen teilweisen Bericht in Nr. 17 gebracht haben, gestaltete sich zu einer außerordentlichen Ehrengabe für zwei hochverdiente Männer der Hausbesitzerbewegung. Der Vorsitzende des Vereins, Justizrat Dr. vom Grafen, der bekanntlich seit langen Jahren dem Gesamtvorstande des Zentralverbandes angehört, sowie das Vorstandsmitglied, Herr Architekt Heinrich Panthel, sind beide seit 25 Jahren im Vorstande des Vereins in der uneigennützigsten Weise tätig gewesen. Stadtwerverdener Perthel nahm Anlaß, auf die zahlreichen Verdienste der Jubilare in einer feierlichen Ansprache hinzuweisen, die in dem Antrage gipfelte, beide Herren zu Ehrenmitgliedern des Vereins zu ernennen. Dieser Antrag erweckte in der Versammlung freudigen Widerhall, aus dem aber auch der Wunsch herausklang, daß beide Herren noch recht lange der Hausbesitzerbewegung erhalten bleiben möchten.

**Cöpenick.** Der Haus- und Grundbesitzerverein hielt seine Monatsversammlung im Kaiserhof ab. Zum Brandenburgischen Verbandstage in Eberswalde wurden die Herren Friische und Harbt delegiert. — Nach einer kurzen Debatte über das städtische Klärwerk teilte Herr Friedrichs mit, daß das städtische Hypothekeninstitut noch nicht weiter gefördert sei. Es wurde daher eine Kommission gewählt, die daraufbezügliche Vorschläge vorlegen soll. Eine weitere Kommission soll einen neuen Mietvertrag ausarbeiten.

**Görlitz.** Der 18. ordentliche Verbandstag des Provinzialverbandes Schlesischer Haus- und Grundbesitzervereine findet am Sonntag, den 24. Mai 1914, in Görlitz statt. Auf der Tagesordnung stehen folgende Vorträge: a) die Hypotheken-Anstalt für 2. Hypotheken in Görlitz. Referent: Herr Rechtsanwalt Sprink, Syndikus des Görlitzer Vereins. b) Unsere Stellungnahme zum Preuß. Wohnungsgesetzentwurf. Referent: Herr Justizrat Dr. Epstein, Breslau. c) Die Besitzwechsel-Abgaben. Referent: Herr Justizrat Dr. Niemann, Breslau.

**Halle a. S.** Der Haus- und Grundbesitzerverein hatte am 22. April zu einer Versammlung eingeladen, die durch Vorträge über zwei für den Hausbesitzer besonders wichtige Punkte bedeutsam war. Zunächst sprach Herr Rechtsanwalt Herzfeld über „den Ausbau der Provinzialhilfskasse zum Hypothekeninstitut“. An den Vortrag schloß sich eine Besprechung an. Ferner sprach dann Herr Ingenieur Jahn-

Berlin über „eine neue Erfindung auf dem Gebiete des Zentralisierungswesens“. Die beiden Vorträge fanden den Beifall der Versammlung.

**Holzwinden.** Am 28. April fand die Generalversammlung des Haus- und Grundbesitzervereins statt. Es wurde beschlossen, an den Stadtmagistrat eine Eingabe zu richten, daß die Wertzuwachssteuer in Holzwinden nicht eingeführt wird. Begründet soll die Eingabe damit werden, daß fast überall diese Steuer wieder aufgehoben worden ist, da ein Erfolg nicht zu erwarten sei. Zu dem Landesverbandstage in Helmstedt wurden die Anträge gestellt, daß auf die Tagesordnung gesetzt wird: Wegebausteuer und Hypotheken-Pfandbrief-Anstalten. Die städtischen Grundstücke sollen von der Wegebausteuer befreit und vom Staate Hypothekenspfandbrief-Anstalten eingerichtet werden.

**Königsberg i. Pr.** Der Grundbesitzerverein hielt kürzlich unter dem Vorsitz des Stadtverordneten Schwonder wieder eine Sitzung ab. Nach Erledigung geschäftlicher Angelegenheiten hielt Herr Lubowski einen Vortrag über „Die neue Wertzuwachssteuervorlage des Königsberger Magistrats“. Redner kennzeichnete zunächst die Magistratsvorlage selbst. Sie schließt mit dem Antrage: Daß zu dem Zuwachssteueranteil, welcher nach § 58 des Zuwachssteuergesetzes für die Stadtgemeinde erhoben wird, vom 1. April 1915 ab ein Zuschlag von 100 Prozent zur Erhebung gelangen soll. Der Zuwachssteueranteil der Stadt beträgt vierzig Prozent; vom 1. April 1915 würde die Stadt also erhalten achtzig Prozent, der Staat bis her 10 Prozent, wovon er noch 5 Prozent als Erhebungs- und Verwaltungsschädigung an die Stadt abgibt. Redner war der Ansicht, daß das Reichszuwachssteuergesetz für Königsberg keine geeignete Grundlage für die Zuwachsbesteuerung bieten könne. Auf Grund des Vortrages wurde schließlich eine Resolution angenommen. Sie richtet an die Stadtverordnetenversammlung die Bitte: dem Antrage des Magistrats nicht zuzustimmen. Es wird in der Resolution betont, daß das Reichszuwachssteuergesetz, dessen Härten, Unstimmigkeiten und Unklarheiten im Reichstag von Abgeordneten aller bürgerlichen Parteien anerkannt worden seien, sich nicht als Grundlage für die Erhebung einer Zuwachssteuer in Königsberg eigne. Auch betont die Resolution, daß die für Königsberger Verhältnisse nicht passende Reichszuwachssteuer, in voller Höhe erhoben, hemmend auf die gesamte bauliche Entwicklung der Stadt wirken, daß sie die Hypothekenbeschaffung erschweren, so die Mieten verteuern und durch Schädigung des Baugewerbes und der damit zusammenhängenden Gewerbe eine Herabdrückung des gesamten Steuertrages herbeiführen müsse. — Es knüpfte sich an die Darlegung noch eine kurze Debatte.

**Mannheim.** Der Grund- und Hausbesitzerverein Mannheim beschloß in einer Mitgliederversammlung, zur Beschaffung zweier Hypotheken eine Aktiengesellschaft zu gründen, die auch die Sicherung zweier Hypotheken zu übernehmen hat. An dieser Aktiengesellschaft werden sich die Rheinische Hypothekenbank in Mannheim, die Mannheimer Stadtverwaltung und der Grund- und Hausbesitzerverein beteiligen. In die aufgelegte Aktieneinzeichnungsliste trugen sich viele Mitglieder des Vereins mit namhaften Beträgen ein.

**Memel.** Unter reger Anteilnahme der Mitglieder fand am 15. April die jährlich im Frühjahr einberufene ordentliche Mitgliederversammlung des Haus- und Grundbesitzervereins statt. Zunächst erstattete der Vorsitzende, Konsul Doerksen, den Jahresbericht. Er wies darauf hin, wie der Verein im verflossenen Berichtsjahr vor allem mit dem einschneidenden Projekt der Kanalisation beschäftigt war. Dem Vorstand ist es gelungen, dahinzuwirken, daß von sämtlichen Mietern die Gebühren selbst zu bezahlen sind und die Hausbesitzer nur die Renten für die Anlage selbst und für den Wasserverbrauch von den Mietern einzuziehen haben. Die Mitgliederzahl des Vereins betrug Ende 1913: 167. Nach dem Bericht des Vorsitzenden erstattete der Kassierer, Selterwasserfabrikant F. D. Baumgardt, den Kassierenbericht. Der Vereinsbestand betrug am Schlusse des Jahres 1912 47,79 M. An Einnahmen waren 413,43 M. zu verzeichnen, mithin im ganzen 461,22 M. Die Ausgaben beliefen sich auf 445,44 M., so daß ins neue Geschäftsjahr 15,83 M. übernommen wurden, die in einem Sparschatz angelegt sind.

**Meß.** Kürzlich fand eine Versammlung des Grund- und Hauseigentümervereins Meß und Vororte statt, in welcher Herr Rechtsanwält Dr. Fleck einen Vortrag über den Wehrbeitrag hielt. Der Vorsitzende Herr A. Rosal eröffnete die Versammlung mit Begrüßung und Dank für das überaus zahlreiche Erscheinen. Nachdem er noch einige Worte über die bevorstehende Gemeinderatswahl gesprochen und den Versammelten nahegelegt hatte, in erster Linie Hauseigentümer in den Gemeinderat zu wählen, erteilte er Herrn Rechtsanwält Dr. Fleck das Wort zu seinem Vortrag. Nach Schluß des Vortrages, welcher mit großem Beifall aufgenommen wurde, dankte der Vorsitzende Herr Rosal dem Redner mit warmen Worten.

**Neubrandenburg.** Der Haus- und Grundbesitzerverein hielt am 24. April eine Generalversammlung unter Vorsitz des Herrn Rechtsanwält Sauerwein ab. Dieser erstattete zunächst den Jahresbericht. Der Verein hat auch im verflossenen Jahre erfreuliche Fortschritte gemacht. Die Mitgliederzahl beträgt zurzeit 276. Herr

Kaufmann Haerer gab dann kurz den Kassierenbericht. Die Einnahmen betragen 1104,10 Mark und die Ausgaben 553,29 Mark, sodas ein Bestand von 550,81 Mark zu verzeichnen war. — Die auscheidenden Vorstandsmitglieder, die Herren Haerer und Seegert, wurden einstimmig wiedergewählt. Es kam dann noch zur lebhaften Aussprache über Straßenreinigung, Straßenpflanzung, Fahrbarmachung der Durchbrüche an der Bequinen- und Krämerstraße, Wohnungsnot, Einquartierung usw.

**Osnabrück.** Der Haus- und Grundbesitzerverein hielt am 24. April seine Hauptversammlung ab. Es wurde darin beschlossen, sich weiter gegen die Bestimmung zu wenden, die die Befestigung außerhalb der Häuser liegender Zinkrohr-Abfallrohre anordnet. Man war überwiegend der Ansicht, daß der Zustand derartiger Rohrleitungen bei weitem nicht überall ein derartiger ist, daß ein generelles Verbot gerechtfertigt wäre. — Dem Büro des Vereins wurden für das neue Jahr von der Versammlung 500 Mark zur Verfügung gestellt, dem Kassierer 50 M.

**Stolp i. Pomm.** Am Sonnabend, den 6. und Sonntag, den 7. Juni d. J. findet in Stolp i. Pomm. der 6. Verbandstag des Pommerischen Provinzial-Verbandes der Haus- und Grundbesitzervereine statt. Der Haus- und Grundbesitzerverein bittet, unter Hinweis auf die inhaltreiche Tagesordnung, um recht zahlreiche Beteiligung. Auch solche Vereine, welche noch nicht dem Verbands angehören, überhaupt alle Pommerischen Hausbesitzer, sowie deren Angehörige sind herzlich willkommen in Stolp. Auf der Tagesordnung stehen u. a. ein Vortrag über „Das Genossenschaftswesen der Hausbesitzer, insbesondere Spar- und Darlehnskassen und Wirtschaftsgenossenschaften“ von Herrn Generalsekretär Todt-Spandau, über „Wesentliche Taxämter“ von Herrn Baurevisor Rubin-Stettin, und über „Beschaffung 2. Hypotheken“ von Herrn Realschullehrer Luz-Stettin.

**Stuttgart.** Am 29. April fand die jährliche Mitgliederversammlung des Haus- und Grundbesitzervereins statt. Der vom Vorsitzenden Kaufmann G. Behmer erstattete Jahresbericht hob besonders die im letzten Jahr durchgeführte Bankgründung hervor. Ueber 2000 Genossen gehören heute der Bank an, die sich vorzüglich entwickelt. Die Zahl der Mitglieder betrug zum Jahresbeginn 3815, am Jahresluß 4432, heute 4607. Das Vermögen des Vereins beträgt auf den Tag der Generalversammlung rund 45 000 M. Bankdirektor Lieb berichtete darauf über den Geschäftsgang der Bank für Haus- und Grundbesitz in Stuttgart. Er erwähnte, daß zurzeit bereits über 1 Million Mark eingezahlt seien, und daß der Umsatz, auf den Tag der Generalversammlung berechnet, bereits 4½ Millionen betrage. Erfreulich sei auch die lebhafteste Benützung der Bank als Sparkasse seitens der Mitglieder, sowie für An- und Verkauf von Wertpapieren.

**Witten.** Die Generalversammlung des Vereins Wittener Haus- und Grundbesitzer leitete zunächst der zweite Vorsitzende, Herr Sandkühler; er begrüßte die Gäste und Mitglieder. Alsdann erstattete der Schriftführer einen eingehenden sachlichen Bericht über die Tätigkeit des Vorstandes auf den verschiedenen Gebieten zum Besten des Vereins und seiner Mitglieder und erntete dafür lebhaften Beifall. Das Vereinsvermögen beträgt 1857,64 M. Die Zahl der Mitglieder belief sich am Schlusse des Jahres auf 480 M. Der Vorstand brachte alsdann die Sprengstoff-Angelegenheit zur Erörterung, die sich zu einer recht eingehenden Debatte gestaltete. Nach einer kurzen Pause übernahm der 1. Vorsitzende, Herr Weizenfels, die Leitung der Versammlung. Der Vorstand erstattete Bericht über die zum Schluß gegen Bergbauschäden getroffenen Einrichtungen. Nachdem zum Schluß eingehend dargelegt worden war, warum die Aufhebung der Wertzuwachssteuer in Witten erhofft würde, wurde die Versammlung geschlossen.

## Büchertisch.

„Die Wohnung und die Wohnungsfeuchtigkeit“ von Stadtbaurat H. Steinberger (Verlag von Wilhelm Ernst u. Sohn, Berlin 1914). Preis: Geh. 4 M., brosch. 4,50 M.

In einer Zeit, in der die Wohnungsfrage so im Vordergrund steht, wie in der jetzigen, nimmt es Wunder, daß für richtige Wohnungsbehandlung kein größeres Verständnis und besserer Wille vorhanden ist. Die Ursachen der Wohnungsmängel und die Mittel zur Verhinderung sollen im vorliegenden Werke bekant gegeben werden mit besonderer Berücksichtigung der Wohnungsfeuchtigkeit. Wendet sich in den ersten beiden Hauptteilen „Lage und bauliche Beschaffenheit der Wohnungen“, „Ursache der Feuchtigkeit“ der Verfasser auch hauptsächlich an seine Kollegen vom Fach, so geschieht dies doch in einer allgemein verständlichen durch einzelne Textabbildungen erläuterten Weise, die auch für den Laien und namentlich für den Hausbesitzer von Interesse sein werden. Die drei letzten Hauptteile befassen sich mit „Schimmelpilze und sonstige gesundheitsschädliche Pilze der Wohnung, ihre Erkennung und Bekämpfung“, „Lüftung“ und „Heizung“. Namentlich sind hier die Ausführungen über die Pilze für jeden Hauswirt lesenswert.

**Wiesbadener  
Möbelheim**



**Möbeltransport**



**Grosses Lagerhaus  
für Hausrat aller Art,  
Gepäck usw.**

**Wiesbadener  
Möbelheim**



**Verpackungen**

Man verlange illustrierten Prospekt und Tarif.

**A. Letschert, Wiesbaden**

Faulbrunnenstraße 10.

**Billigste Bezugsquelle in Leder-Waren.**

Spezialität:

Handtaschen, Handkoffer, Portemonnaies,  
Schulranzen, Rucksäcke usw.

**Dachdeckerei-Geschäft  
:: Franz Schäfer**

Westendstraße 38

empfiehlt sich zur gewissenhaften Ausführung von **Dacharbeiten.**

Mäßige Preise :: Aufmerksame Bedienung. (305)

**„Friede“**



**„Pietät“**

Telegr.-Adr. „Friede“

Telegr. Adr. „Pietät“

Gegr. 1865. Inhaber Adolf Limbarth. Gegr. 1865.  
Ellenbogengasse 8. Fernspr. 265 — Mauergasse 15.

**Aeltestes Geschäft am Platze.**

Größtes Lager Mitteldeutschlands in Holz- u. Metall-  
Särgen. Leichentransporte nach allen Weltgegenden.  
Eigene Leichenwagen und elegante Kranzwagen.

Lieferant des Vereins für Feuerbestattung.  
Lieferant des Beamtenvereins.

**EIS** liefert in jedem Quantum, zum  
billigsten Tagespreis, frei Haus  
Sedanstr. 5 **Wilh. Hohmann** Telefon 946

**Ehe**

Sie Ihren Mietern eine Wanne oder Bade-  
ofen kaufen, sehen Sie sich bitte die beliebte  
heizbare **Saxonia-Wanne** an.

**Saxonia-Wannen** mit Gas-  
heizung  
44, 46, 48 Mark, ohne 22, 24, 26 Mark.

Mehrjährige Garantie. Tägl. Anerkennungs-schreiben.  
**Große Wasserersparnis.**

Allein-Vertreter: **M. Gerhardt**, Installations-  
geschäft, **Seerobenstraße 16.** — Telefon 3761



**Reinhard Steib**

Moritzstrasse 9. — Fernsprecher 1068.

**Baubeschläge**  
aller Art.

**Dauerbrand-Oefen**  
**Herde.**

**Türschliesser** aller Systeme.

Tapeten-Haus  
**Carl Grünig**  
Hoflieferant S. Maj. des Kaisers und Königs  
Friedrichstr. 45 Fernsprecher 244  
**Größtes und feinstes  
Spezial-Geschäft.**  
Linoleum, Linkrusta, Stoffe,  
Läufer etc. etc.

hat Koeder mit dem Typelmeyer und Gattin geschaffen. Beide Rollen bedingen jedoch, daß sie so dezent als nur denkbar gespielt werden; die Gefahr, auf den clownhaften Boden zu geraten, liegt sehr nah und unsere beiden Vertreter mit dem Diener waren davon etwas angesteckt. Sehr tapfer führte v. Schenk den Gefängnisaußseher Strambach durch. Alle anderen — besonders die einspringenden Künstler — haben ihre Aufgaben gut durchgeführt. Jedenfalls hat sich die gute alte Posse mit den guten alten Kalauern gut bewährt und besonders bei einer so musterhaften Ausführung, wie man sie in dem Hause gewöhnt ist. S. S.

### Residenz-Theater.

Moderner Dichterabend. „Leila.“ Türkische Familienszene von Fritz Meluh. Deutsche Bühnenbearbeitung von Erich Dosterheld.

Der Verfasser wollte in dieser kleinen Szene das Los der türkischen Frau vor Augen führen, das, den strengen Gesetzen zufolge, schwerwiegende Schäden aufzuweisen hat. Schon zu Anfang des Stückchens wird das Buch „Die Entzauberten“ erwähnt, das den gleichen Zweck verfolgte, und — erreichte. Denn Pierre Lotis kraftvolle und poetisch durchströmte Schreibweise machte aus diesem Stoffe ein Werk von unvergeßlicher Eindringlichkeit. Ähnliches erwartete man nun auch von diesem Werkchen. Aber es geschah weiter nichts als ein — rein „internationaler“ Ehebruch, wie er in jeder Nation, in jedem Fleckchen Erde geschehen kann — also eine völlig unbedingte Folgerung des Grundgedankens, wodurch jener wiederum vollständig verwischt wird und den ganzen Zweck auflöst. Der Begriff „Türkei“ blieb nur an der Ausstattung des Gemaches hängen, weiter ließ er sich nicht treiben. Fräulein Hermann's „Leila“ brachte die einzige Würze — das war eine schmerz-durchzitterte, kleine Frau, deren Kummer und empörter Stolz etwas Ergreifendes auslöste — in den bedeutungslosen Rollen des stirkenden Paares zeigten sich Herr Keller-Rebri und Fräulein Saldern. Die Aufnahme des Stückchens war lau. Hierauf folgte Sudermann's Lustspiel „Die ferne Prinzessin“. Der hübsche Gedanke — von der Freude am Fernen und Unerreichbaren, die ersterben will, wenn dieses ferne Glück plötzlich greifbar vor uns steht — ist hier zu einem feinen, poetischen Spielchen verarbeitet. Der Beifall des schon oft gegebenen Stückchens war daher auch wiederum von großer Herzlichkeit. Fr. Horsten gab die Prinzessin voller Anmut und mütter Lebensfreude, und Herr Barta eine seiner Glanzrollen, den Kandidaten Strübel, in herzerfrischender Weise. Den Schluß bildete Schnitzlers „Abschiedssouper“, jene reizvolle, von drastischem Humor gesättigte Plauderei, die immer ihre freundliche Aufnahme findet. Fräulein Richter's Annie ist unübertrefflich gezeichnet; das Mädel der Straße, mit einem Hauch der Halb-weltlerin, aber mehr voll derber Gassenmaidität — der Anatol des Herrn Keller-Rebri, der leichte, lebenswürdige Kavaliere, mit etwas Treuherzigkeit freundlich verklärt. E. P.

### Kurtheater (Walhalla).

Gastspiel Mizzi Wirth. Direktor Hinterer — welcher befreit ist, Abwechslung in seinen Spielplan zu bringen — hat die in der Operettenwelt bekannte Diva Wirth für ein dreitägiges Gastspiel gewonnen. Hat nun leider diese nicht den erwünschten Erfolg erzielt, so lag dies zum Teil daran, daß gerade „die ideale Gattin“ hier eine sehr gute Vertreterin hat und daß die einsehende stramme Tempera-tur die Menschen hinauslockt in Gottes freie Natur. Nicht geeignet kann werden, daß Fr. Wirth gesanglich eine gute Schule genossen hat; weniger Sympathie weckt ihre Prosa, auf die wir hier noch nicht genügend trüniert sind. Ewig jung bleibt die Kunst in Wort und Lied, aber leider natur-gesehlich nicht der ausübende Künstler und gerade in der Operette fällt diese Frage schwer ins Gewicht und am meisten wohl bei dem schönen Geschlecht; in der Oper werden nach dieser Richtung nicht ganz die gleichen Ansprüche gestellt, und dies auch mit Recht. Die Barcarole im An-fang des 3. Aktes hat sie sogar sehr wirkungsvoll gesungen, so daß sie damit Beifall und Blumen erntete. Mußte es denn diese Rolle sein, die eine jugendliche berauschende Schönheit bedingt? S. S.

### Wochenspielfläne.

\* Thalia-Theater. (Wochenspielfläne.) „Aktuelle Wochenschau“ des T. T. mit Sonderausgabe: „Die Taufseier“ am Braunschweiger Hofe. „Die Kaiserstage in Wiesbaden im Mai 1914“. „Angelina“. Die Geschichte einer Frau, Gesellschafts-drama in 3 Akten. „Der Pavagei und der Wandschirm“. (Humoreske).

## Wohnungsgesuche.

Die Adressen von nachstehenden Wohnungsgesuchen werden unseren Mitgliedern in der Geschäftsstelle angegeben. Noch nicht angemeldete freie oder gekündigte Wohnungen wolle man sofort anmelden.

- |  |      |
|--|------|
| Möbl. Zimmer zum Kurzgebrauch.   | 619  |
| Möbl. Zim. nahe Kochbrunnen und Kurhaus  | 614  |
| Möbl. Z. mit 2 Betten nahe Markt, Luisen- u. Fried-<br>richstraße auf bald       | 616  |
| 1-2 möbl. Zimmer zum Kurzgebrauch  | 613  |
| 2 möbl. Zimmer zum Kurzgebrauch  | 615  |
| Mod. 3-4 Z.-W. in best. gut. Hause u. freier Lage auf<br>15. Juni von einz. Dame | 612  |
| 3 Z.-W. ca. 750 M auf Juli   | 617  |
| Laden mit 3 Z.-W., mögl. zusam., in gut. Geschäftsl. a. sof.                     | 620  |
| 3 Z.-W., in gut. Wohnl., von 2 ält. Damen, a. Juli od. Okt.                      | 621  |
| Sonnige 5 Z.-W., Emsfer- od. Walkmühlstr., bevorzugt auf Juli<br>oder Oktober.   | 623. |

\*

## Mietgesuche.

Schriftliche Angebote wolle man an die Geschäftsstelle einreichen.

- |   |         |
|---|---------|
| 3 Z.-W., nur part., etwa 500 M., Sonnenseite, und nicht zu weit<br>vom evgl. Vereinshaus Platterstr., auf Oktober.  | WO 7437 |
| 3 Z.-W., bis 450 M., Sonnenseite, auch Frontspitze, nur<br>Borberh., nicht zu weit vom Wiesb. Hof, auf Okt.   | WO 7427 |
| 3 große Zimmer mit Bad u. elektr. Licht, bis 750 M., Sonnen-<br>seite, innerhalb des Ringes, auf Oktober.   | WO 7450 |
| 3 Z.-W., etwa 680 M., Schiersteiner-, Emsfer-, Weissenburg-<br>und Dreiveidenstraße, auf Oktober.   | WO 7415 |
| 3-4 Z.-W., etwa 600-750 M., auf Oktober.  | WO 7448 |
| 4 Z.-W., etwa 800-850 M., Süd- oder Südwestviertel, auf<br>Oktober.   | WO 7416 |
| 4 Z.-W., bis 1100 M., auf Oktober, evtl. früher.  | WO 7445 |
| 4-5 Z.-W., m. Heiz., 1. od. 2. St., im Kurviertel, auf Oktober.   | WO 7404 |
| 4-6 Z.-W., evtl. fl. Haus, auf Oktober.   | WO 7447 |
| 5 Z.-W., bis 1100 M., auf Oktober.  | WO 7417 |
| 5 Z.-W., etwa 1200 M., mögl. in Villa, und nicht höher wie  | WO 7426 |
| 5 Z.-W., etwa 1500 M., auf Oktober.   | WO 7446 |
| 2 Treppen, auf Oktober.   | W 7425  |
| Herrschaftl. 5 Z.-W., in ruh. freier Lage.  | WO 7428 |
| 5-6 Z.-W., in freier Lage, etwa 2000 M., a. Okt.  | WO 7428 |
| 5-6 Z.-W., oder fl. Einfamilienhaus, etwa 2500 M., hoch-<br>herrschaftl. Ausstatt. u. in bester Wohnlage, auf Juli oder<br>Oktober.                               | V1 7432 |
| 6 Z.-W., evtl. fl. Landhaus, etwa 1000-1300 M., auch außer-<br>halb, auf April 1915.  | VA 7423 |
| 6-7 Z.-W., oder Villa, mit allen neuzeitl. Einr., mögl. mit<br>Heizung, etwa 3000 M., auf April 1915.   | VA 7430 |
| Herrschaftl. 7-8 Z.-W., mit Heiz., mögl. Warmwasserberf.<br>und Gartenbenutzung, etwa 3500 M., auf Oktober.   | VO 7443 |
| Herrschaftl. 6-7 Z.-W., od. Villa, mit allen Einrichtungen der<br>Neuzeit, Zentralheiz., Warmwasser, Autogarage, etwa 3500<br>bis 4000 M., auf Juli oder Oktober. | V 7369  |
| Kleines Landhaus, in ruhiger Lage, auf Juli.  | V1 7418 |
| Bauplatz für Landhaus, auch in Vorort, Angaben mit Größe<br>und Preis unter   | B 7419  |

Stiftsdame, sehr ruhige, vornehme Dame, sucht einfaches,  
freundl. leeres Zimmer, evtl. mit Nebengefäß und Kochgelegen-  
heit, in nur ruh. best. Haus ohne Neben- und Ueberbe-  
wohner, am liebst. Landhaus, auf sofort od. später. Schriftl.  
Angebote unter Fr. K. K.

Neuzeitlich 3 Zimmerwohnung part. oder 1. Stock, in  
engerichtete guter Lage, ca. 800 M.  
auf Juli ges. Schriftl. Angeb. u. **F. W. 522** an die Geschäftsstelle erb.

## Schulz & Schalles

Telefon No. 324 Wiesbaden Rheinsrasse 59

Tapeten :: Linoleum :: Wandstoffe

Wachstuch :: Cocosmatten

## Wollen Sie

Ihr jetztheriges Abonnement zu Ihren Gunsten ändern, so geben Sie Ihr Trottoir, Torfahrt, Hof usw. dem Inhaber des

**Neuen Trottoir-Reinigungs-Geschäfts  
Wilhelm Fischer**

Bureau: Kleine Schwalbacherstr. 8.

**Achtung  
Haus-  
Besitzer!**

## Wanzen

nebst Brut werden garantiert nur durch unsere Ausräucherungen vertilgt.

Preis billigst.

Ohne grosse Umstände!  
Wirkung verblüffend.

Ferner:

**Sämtliche Desinfektion v.  
Sterbe- u. Krankenzimm.**

**Lehmann's**

**Desinfektions-Institut,**

**Hellmundstrasse 27.**

Fernsprecher 2282.

*Schlüterbrot  
macht  
Wangen rot!*

Bei

## Krampfadern

geschwollen. Beinen, verdickten und schwachen Gelenken sind meine aus allerbestem Material hergestellten nahtlosen

## Gummistrümpfe

unentbehrlich. Sie sind porös, leicht und sehr dauerhaft und geben einen festen, angenehmen Halt.

**P. A. Stoss Nachf.**

Inh. Max Helfrich

Tannuistraße 2.

Telefon 227. Telefon 6527.

## Die Blauweissen Gartenkies

liefert je nach Menge in Körben und Säcken von 70 Pf. an, lose in Karren von 58 Pf. an und in  $\frac{1}{4}$  u.  $\frac{1}{2}$  Waggons von 48 Pf. an per Zentner frei Haus bezw. Garten

**L. RETTENMAYER, Hofspediteur**

Nikolasstrasse 5. — Telephon 2376.

(Wiederverkäufern Rabatt.)

## Alle Hausbesitzer

sparen Geld, wenn Sie bei **Reparaturen** an :: **Rolläden** erst die Preise bei mir einholen. :: Garantie für gute Arbeit und billige Preise.

**Josef Schott, Göbenstraße 7**  
— Telefon 4491. —

Den besonderen Verhältnissen der Hausbesitzer Rechnung tragend biete ich in meiner Abteilung

**Gelegenheitskäufe :: Tapeten**  
zu ganz besonders vorteilhaften Preisen an.

Beispielweise: Tapeten im regul. Preis von 38 Pfg. schon zu 20 Pf. die Rolle in einwandfreier Ware.

**Georg Diez, Tapetenhaus**  
Telefon 3025 — Luisenplatz 4

## Installations-Geschäft

für elektr. Licht, Kraft- und Klingelanlagen  
städt. konzessioniert

**Wilhelm Behrens**

Jahnstrasse 2.

Telephon 2540.

## Gegen Wasser- und Haus-Haftpflichtschäden

sollte sich **jeder Hausbesitzer** versichern. **Vereinsmitglieder** erhalten bedeutende **Vergünstigungen** und bitten wir, Anträge an die Geschäftsstelle des Vereins, Luisenstraße 19, gelangen zu lassen. Es erfolgt auf Wunsch Besuch durch einen Beamten des Vereins.

**Empfehle mich im Anfertigen** von Kostümen u. Mänteln von 70 Mk. an, Fasson von 30 Mk. an Garantie für beste Ausarbeitung und tadellosen Sitz

**Peter Alt, Damen-Schneider**  
Hirschgraben 14, Part.

## Gartenhäuser

Gartenmöbel, Zier- und Schutzgitter jeder Art, in gesch. u. Naturholz, Turmger., Blument., Wasch-, Baum- und Rosenpfähle, Drahtzäune sowie alle in das Fach einschlagenden Arbeiten.  
:: Alle Reparaturen ::

**Peter Debus**

Blücherstraße 14 II.

## Gelben Gartenkies

**Grubensand, Rheinsand**  
und **Rhein Kies**  
kaufen Sie direkt und am billigsten von der

**Sandgrube Adolfshöhe**  
Inh. **Jakob Beckel Wwe.**  
Telefon 208

## Billige Tapeten!

Neueste Muster in großer Auswahl  
Natural-Tapeten von 15 Pf. an  
Blumen-Tapeten von 20 Pf. an  
Gold-Tapeten von 25 Pf. an

In besseren Tapeten empfehle meine  
**3 Spezialkarten 1914**

Victoria Luise  
LiebFrauentorte  
Kunst für Bürgerheim

**Carl August Wagner**

Rheinstr. 65, neben Rest. Wies,  
Fernsprecher 3377.

**Rolladen-Reparaturen**  
aller Art führt aus:  
**H. Birk, Schreinermeister,**  
Zahnstr. 4 p., Telefon 4435

**Kautschukstempel  
Metall- u. Emailleschilder**  
Telefon 1905  
**P. HABER, Graveur, Goldgasse 5**

Anfertigung eines Stempels  
wie oben 2.50 Mk.

Allesonstigen Gravierungen  
sauber und billigst.

# Rennen zu Wiesbaden

Sonntag, den 24. Mai :: Dienstag, den 26. Mai  
nachmittags 3 Uhr.

**Rehrichtkästen** aus verzinktem Eisenblech, Rehrichtbüchsen mit Blechdeckel stets vorrätig zu den billigsten Preisen  
**Wilhelm Blum, Schlosserei,** ständiges Lager erstklassiger Züricherseer Bleichstraße 40. Tel. 4240.

## Ankauf

von altem Eisen, Metall, Lumpen, Gummi, Reutenschabfälle, Papier (u. Garantie des Einste.), Glaschen und Hasenfellen bei

**Wilhelm Kieres**

Althandlung  
Wellstr. 39. — Tel. 1334.

## Achtung!

Wer gute streichfertige Ölmalen, Lackmalen, Bernsteinlacke, Copal-lacke, Möb-lacke, Mat-tierung, Polituren, sowie Parkett-Wachs u. Stahl-späne benötigt, kauft nur 21 Mauergasse 21 bei

**Georg Rörig**

Farbwarengeschäft.

NB. Beste und billigste Bezugsquelle sämtlicher Farbwaren.

**Centralheizung**  
**lüftungsanlagen**  
neuesten sparsamster einfachste Systems Betrieb Bedienung  
ca 350 Anlagen  
Prima Referenzen  
**Maschinenfabrik Wiesbaden** G.M.B.H.

## Melden

Sie ihre freierwerbenden und gekündigten Wohnungen **sofort** in der Geschäftsstelle an, damit wir sie den Wohnungssuchenden empfehlen können.

## Ringfreie Tapeten

Lincrusta und Lincrusta-Imitation

zu den billigsten Preisen

**Jean Friedrich** Bismarckring 37  
Ecke Hermannstr.

Telefon 1478.

Fenster- und  
Türenfabrik

**G. Ubrich**

Gartenfeldstraße 25 — Telephon 4243.

Spezialität: Anfertigung von Stumpf's Reform-Schiebefenster.

## Superior

der wetterfeste billige Anstrich für Fassaden, Treppenhäuser u. s. w.  
**Das Neueste für 1914.**  
Alleinvertretung für Wiesbaden und Umgegend bei

**H. Hassler Bertramstr. 19, T. 1871**  
Tüncher- u. Lackierergeschäft

Renovierung ganzer Wohnungen nach vorherigem Kostenaufschlag  
Kalkülberei

## A. Stritter

Spezialgeschäft f. Lacke u. Farben

Walramstraße 18

Fernsprecher 2429

Spezialität: Fußbodenlack  
— feinhart über Nacht. —

∴ Lieferant erster Hotels. ∴  
Stahlspäne, Wachs, Polituren  
Bürstenwaren, Pinsel etc. etc.  
Fabrikpreise. Fachmänn. Bedienung

## Papierabfälle

Akten, Briefe u. Bücher unter Garantie des Einstampfens, altes Eisen, Metalle, Lumpen, Knochen, Gummi usw.

kaufe zu höchsten Preisen und lasse im Hause abholen

**Ph. Lied & Sohn**

Adlerstraße 31, Tel. 2691

KL. Schwalbacherstr. 4, Tel. 1883

## Lieferanten- und Handwerker-Adressentafel

Unter dieser Rubrik kostet die Zeile für ein ganzes Jahr nur 1 Mark monatlich

### Boden- und Wandplatten.

Fr. Laub, Albrechtstraße 26. Tel. 444.

### Zufälligkeiten u. Spenglereien.

Georg Kühn, Kirchgasse 9.  
Rudolf Mayer, Nerostr. 29. Tel. 2393.

### Schlosser.

Rud. Mayer, Nerostraße 29.

### Farben und Lacke.

**A. Rörig & Cie.** Marktstr. 6 — Farben,  
Lack- und Kitt-Fabrik.  
Drogerie Rosd, Mehrgasse 5 Tel. 2149.

### Isolierung von Heizungen.

**Wilhelm Kopp,** Erbenheim,  
Wiesbadenerstr. 21a

### Expediente u. Möbelaufbewahrung

Abrian, J. & G., Bahnhofstraße 6.  
Expeditionsgesellschaft, Wolfstraße 1.

### Tüncher-, Lackier- u. Studatengeschäft

Gramasli & Ohlemacher, Westendstr. 32.  
Rif. Schnell, Blücherstraße 18, part.