

Wiesbadener Bürger-Zeitung

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

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

Fernsprecher 439 und 6282. — Geschäftsstelle: Luisenstraße 19.

Nr. 5

Wiesbaden, den 8. Januar 1918.

10. Jahrgang.

I.

Die Zukunft der Stadt Wiesbaden

Einleitung. — Wiesbaden als Kurstadt — Rentnerstadt — Industriestadt. — Schlußwort.

II.

Die Bedeutung des städt. Hausbesitzes zur Lösung der Wohnungsfrage

Von Stadtrat C. Kalkbrenner-Wiesbaden,

1. Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzer-Vereins Wiesbaden E. V.

Die Zukunft der Stadt Wiesbaden.

Der Weltkrieg geht hoffentlich so bald zu Ende wie wir es alle hoffen und wünschen. Die wirtschaftlichen Wunden, die der Krieg geschlagen hat, müssen geheilt werden. Die Ueberleitung von der Kriegswirtschaft in die Friedenswirtschaft erfordert auf allen Gebieten beste Organisation und wohlüberlegtes Handeln. Wir alle müssen nach dem Krieg mehr arbeiten, wie bisher. Es gilt aufzubauen und die Kriegsschulden zu verzinsen und zu tilgen! Allein die Reichssteuern für Schuldentilgung und Invalidenfürsorge, erfordern jährlich annähernd 10 Milliarden; welche Summen für Rohstoffversorgung, Erneuerung und Reparaturen auf allen Gebieten, Beseitigung der Kriegsschäden usw. erforderlich sind, ist bis jetzt nicht zu übersehen.

Eine besonders wichtige Aufgabe fällt den deutschen Städten zu. Schon vor dem Krieg mußten dieselben für die Allgemeinheit erhebliche Opfer bringen. Diese sind während des Krieges durch neue von Reich und Staat überwiesene Aufgaben außerordentlich gestiegen und nach dem Krieg werden die Anforderungen an die Städte ungeheurer sein. In erster Linie jedoch haben die Stadtverwaltungen die Pflicht, alles zutun um die Bürger der Stadt wirtschaftlich zu

kräftigen, für Arbeits- und Verdienstmöglichkeiten zu sorgen, und mitzuhelfen, die Wunden, die der Krieg geschlagen hat, zu heilen. Keine wirtschaftliche Existenz, die durch den Krieg dem Zusammenbruch nahegeführt ist, darf untergehen, sofern dieselbe erhaltungswürdig ist. Keinem der Helden, die uns Haus, Hof und Heimat beschützt, dürfen die Mittel zum „Wiederaufbau“ versagt werden.

Dem Hausbesitz, dem Rückgrat der Steuerkraft, der am meisten gelitten, dem Handwerk und Mittelstand, muß jedmögliche Unterstützung und Förderung zu Teil werden.

Große Aufgaben stehen der Stadt Wiesbader bevor, große Mittel müssen bereitgestellt werden! Das braucht uns aber nicht zu schrecken, denn die Stadt Wiesbaden ist so gut wie irgend eine Stadt im deutschen Reich in der Lage, neue Einnahmen für obige Zwecke zu erzielen, und sich eine glänzende Zukunft zu sichern. Drei Eisen können ins Feuer gelegt werden um uns mit jedem derselben eine glückliche Zukunft zu schmieden. Dies zu begründen übergebe ich nachstehend drei Aufsätze:

1. Wiesbaden als Weltkurstadt,
2. Wiesbaden als Rentnerstadt,
3. Wiesbaden als Industriestadt

der Öffentlichkeit.

C. Kalkbrenner, Stadtrat.

Wiesbaden als Weltkurstadt.

Wie es jahrhundertlang war, wird es für alle Zeiten bleiben: Der Fremdenverkehr, die Kurindustrie sind der wichtigste Lebensnerv der Stadt, von dem in erster Linie die günstige Entwicklung abhängt. Die Natur hat Wiesbaden und seine Umgebung überreich ausgestattet und uns die Kochbrunnen-Quellen geschenkt, Gaben der Natur, wie solche in der ganzen Welt kaum wieder zu finden sind. Die Heilkraft der Kochbrunnenbäder und die Heilwirkung der Kochbrunnen-Trinkkur werden nach dem Krieg noch weit höher bewertet werden müssen, wie bisher. Der Krieg hinterläßt unzählige Leidende, insbesondere Rheumatischer und Körperverletzte. Diese Kranken und Halbgenesenen werden in Massen Wiesbaden und seine Quellen aufsuchen. Für den Empfang ist alles wohlgerüstet; kein Badeort der Welt besitzt derart muster-giltige und zahlreiche Badeeinrichtungen wie unser Wiesbaden. Die vortrefflichen Einrichtungen des Kaiser Friedrich-Bades werden besondere Anziehungskraft ausüben. Unsere Badehäuser sind gut ausgestattet, mit allen sanitären und hygienischen Einrichtungen versehen und vorzüglich geleitet. Es ist für die Entwicklung einer Kurstadt von der allergrößten Bedeutung, daß die Hotelindustrie neuzzeitlichen Anforderungen gewachsen ist; das ist in Wiesbaden erfreulicher Weise der Fall.

Wiesbaden ist eine der gesündesten Städte in Deutschland. Dies verdankt es in erster Linie seiner großartig angelegten Kanalisation und der vorzüglichen Quellwasser-versorgung. Auf beiden Gebieten wird Wiesbaden nirgends übertroffen. Es kommt hinzu, daß hier durchweg schöne breite Straßen und ausgedehnte Parkanlagen vorhanden sind. Mithin ist für Licht und Luft auf das Allerbeste gesorgt. Unsere prächtigen Wäldungen unmittelbar vor den Toren der Stadt mit den schönen Wiesentälern, welche Lungenflügel für die Stadt bilden, tragen zur Gesundheit und zur Annehmlichkeit bei. Gegen rauhe Winde schützt uns der herrliche Taunus und Wiesbaden hat mildere Temperaturen, wie andere Orte in gleicher geographischer Lage. Nicht nur die engere, auch die weitere Umgebung ist wunderschön und überreich von der Natur ausgestattet. Man hat nicht unberechtigt das Rauscher Ländchen als die schönste Perle in Preußens Krone bezeichnet. Hinzu kommt die Nähe des Rheines, des prächtigsten der deutschen Ströme. Verwirklicht sich die Eingemeindung mit Viebrich und Schierstein, und das ist zu wünschen, dann liegt das sprichwörtlich „Schöne Wiesbaden“ am Taunus und am Rhein!

Eine verständige städtische Verwaltung hat es stets als ihre vornehmste Aufgabe betrachtet die Kurfaktoren auszubauen und keine Mittel gescheut, um Anstalten für Kunst und Unterhaltung zu errichten. Das neue Kurhaus, das königliche und Residenz-Theater, die große Zahl kleiner Bühnen, befriedigen die höchsten Ansprüche für Unterhaltung und Vergnügen. Das neue Museum mit der Bildergalerie, die neue große Landesbibliothek sind für Wissenschaft und Kunst wichtige Anziehungspunkte geworden.

Nichts darf unterlassen werden, um die Kurindustrie weiter zu fördern. Das gilt auch für die Wiesbadener Rennbahnen Deutschlands und es liegt nur an den berechtigten Faktoren, Stadt und Renn-Klub, große internationale Rennen für Wiesbaden zu schaffen. Die Kurindustrie und alle Erwerbsstände werden davon Vorteil haben.

Wir sind wohl gerüstet Fremde in der großen Zahl früherer glänzender Jahre und mehr zu empfangen und völlig zu befriedigen. Verwerten wir die Gaben, die uns die Natur geschenkt hat, und die Einrichtungen, die wir uns selbst geschaffen haben, dann darf der Kurindustrie nach dem Krieg eine glänzende Zukunft vorausgesagt werden.

Wiesbaden als Rentnerstadt.

Nach dem Kriege 1870/71 war der Zuzug von Pensionären nach Wiesbaden, insbesondere verabschiedeter Offiziere und höherer Beamten derart stark, daß man unserer Stadt die Bezeichnung „Pensionopolis“ beilegte. Jeder große Krieg bringt eine gewaltige Ver-schiebung der Bevölkerung. Das wird nach dem Weltkriege, gegen den frühere Kriege Kinderspiele waren, wesentlich in die Erscheinung treten. Welche Ver-änderungen hat der Krieg in den Familien hervorgerufen! Frauen, deren Männer gefallen sind, ziehen sich nach einem guten Wohnort zurück. Ältere Offiziere, namentlich höhere, betrachten das Ende des Krieges als den Abschluß ihrer Laufbahn und suchen sich wie auch die große Zahl der Kriegsbeschädigten ein Heim in einer gesunden und schönen Wohnstadt. Zahlreiche Kriegsindustrielle und Kaufleute, besonders „Kriegsgewinner“, werden Rentner und suchen einen neuen Rentner-Wohnsitz. Für alle diese ist Wies-baden der gegebene Ansiedelplatz. Was ich über die großen Vorzüge Wiesbadens als Kurstadt gesagt habe, trifft auch vollinhaltlich auf die Rentnerstadt zu. Noch manches für uns Günstige ist hervor-zuheben. Die mäßig-giltigen städtischen und staatlichen höheren Schulen, die günstigen Steuerverhältnisse und verhältnismäßig mäßigen Lebensmittelpreise. Jeden-falls ist in Wiesbaden an Lebensmitteln, wenn wieder normal Verhältnisse eintreten, alles und in jeder Preislage und in bester Güte zu haben. Der Kaufmanns- und Handwerkerstand ist leistungsfähig und es sind namentlich unsere prachtvollen Läden in den großen Verkehrsstraßen Verkaufsstellen, wie sie schöner und reichhaltiger in den größten Weltstädten nicht an-getroffen werden.

Wiesbaden hatte vor dem Kriege den niedrigsten Einkommensteuersatz unter allen deutschen Großstädten. Das war möglich, trotzdem die Stadtverwaltung fortdauernd jährlich Millionen für die Verschönerung der Stadt, für Hygiene, Kunst, Unterhaltung usw. ausgegeben hat. Der frühere ununterbrochene Zuzug von Rentnern war eine unver-siegbare Steuerquelle, er brachte Mittel ohne die Einkommensteuer erhöhen zu müssen.

Es wird jetzt und nach dem Kriege unsere wichtigste Aufgabe sein, diese Steuerpolitik — „Förde-rung des Zuzugs“ — zu pflegen.

Gewaltige Nachfrage wird sich in Wiesbaden für Wohngelegheiten, insbesondere für Villen und Ein-familienhäuser einstellen. Hier sind wir noch nicht genügend gerüstet. Prachtvolles Baugelände, Höhen- und Flachlage ist vorhanden, aber die früher bestan-denen Schwierigkeiten in der Ausschließung und Bebauung bestehen noch zum größten Teil, sie müssen wesent-lich gemildert und beseitigt, dafür aber der Ausbau in Umlegungsbezirken gefördert werden. In Zukunft darf nicht mehr verlangt werden, daß Baulustigen unge-zählte Summen für Straßenkostenvorlagen abge-sordert werden, und daß nicht gebaut werden darf, ehe die Straßen von Kreuzung zu Kreuzung vollständig ausgebaut sind. Solch strenge Anforderungen beim Straßenausbau haben schon manchen guten Steuer-zahler abgeschreckt sich in Wiesbaden niederzulassen. Unsere Bororte Viebrich, Sonnenberg, Bierstadt usw. haben geringere Anforderungen gestellt, und dadurch stärkeren Zuzug gehabt. Die sanitären und hygienischen Verhältnisse brauchen durchaus nicht Not zu leiden, wenn bezüglich der Bauersaubnis mehr Frei-heit bewilligt wird. Diese Freiheit fördern Volks-wirtschaftler und Bodenpolitiker, sie wird vom preußi-schen Staatsministerium unterstützt. Bei großem Zu-

zug haben wir auf große Vermehrung der Steuerkräfte bezw. der Einnahmen zu rechnen und wir werden nach guten Jahren wieder in der Lage sein, schärfere Bestimmungen für die Ansiedelung zu treffen. In der Uebergangszeit, in der aufgebaut werden muß um die wirklichen Schäden zu beseitigen, darf keine Engherzigkeit, die die Ansiedelung behindert, Platz greifen. Hoffentlich bringt uns das Kriegsende die Baupolizei in städtischen Besitz, damit die erhoffte großzügige bauliche Entwicklung Wiesbadens durch eine seinen Lebensinteressen entsprechende Bauordnung unterstützt werden kann.

III.

Wiesbaden als Industriestadt.

Vor mehreren Jahren habe ich in der Stadtverordnetenversammlung und in der Presse darauf hingewiesen, daß die Entwicklung der Kurstadt Wiesbaden zur Großstadt die Trennung des Kurbetriebes vom Großstadtbetrieb notwendig mache. Ich habe dann 1913, also ca. ein Jahr vor Kriegsausbruch im Magistrat Anträge begründet, dahingehend: daß die Heranziehung nicht belästigender Industrie in Wiesbaden dringend notwendig sei. Ich führte damals aus:

„Ein dauernder Stillstand in der Bevölkerungszunahme wäre äußerst bedenklich, eine dauernde Abnahme könnte die Stadt vor eine wirtschaftliche Notlage stellen. Wiesbaden hat berechtigter Weise jahrzehntelang große Aufwendungen im Interesse Einheimischer und Fremder gemacht und muß weitere Millionen-Aufwendungen machen, um den modernen Zeitverhältnissen Rechnung zu tragen. Die großen Kapitalien zu verzinsen und zu tilgen erfordert dauernden Zugang guter Steuerzahler. Die eingetretene Abnahme der Einwohnerzahl findet ihre Erklärung in dem Rückgang des Bangerwerbes. Tausende von Arbeitern und kleinen Bürgern sind infolge der ungünstigen Erwerbsmöglichkeiten abgewandert. Obige Tatsache darf jedoch nicht als Entschuldigung dienen, der Einwohner-Abwanderung ruhig zuzuschauen. Alles muß geschehen um den Zugang zu fördern. Die Stadt braucht zur Gleichstellung der Einnahmen und Ausgaben die Bereitstellung neuer Mittel. Diese Mittel können und dürfen nicht durch neue Steuern aufgebracht, sondern müssen in erster Linie durch Heranziehung neuer Steuerzahler gedeckt werden. Mit der Förderung des Fremdenzugs, — der wohl an erster Stelle steht — ist es allein nicht getan. Eine Großstadt bedarf der Arbeitsgelegenheiten für alle Erwerbsstände, besonders für die Arbeiterbevölkerung. Reiche Arbeitsgelegenheiten fördern den Wohlstand der Bevölkerung und vermindern die Armenlasten der Stadt.

Um neue Arbeitsgelegenheiten zu schaffen, muß Wiesbaden nicht belästigende Industrie das ist solche, welche weder erheblich Geräusch, Geruch, Rauch oder andere Belästigungen verursacht, heranziehen. Dank der Entwicklung

der Elektrotechnik und der Elektrizitätswerke können selbst große Fabriken Schornsteine entbehren und mit elektrischer Kraft arbeiten. Die Abgabe elektrischer Energie für Kraftzwecke setzt das Elektrizitätswerk in den Stand, noch größere Ueberflüsse wie bisher an die Stadt abzuliefern.

Industrielle Betriebe sind gute Steuerzahler, nicht allein die Firmeninhaber, sondern auch die große Zahl der Beamten zahlen große Steuerbeträge und geben Handwerk und Handel Beschäftigung. Eine Neubelebung des Handwerks ist dringend notwendig und würde zahlreiche Existenzen, welche jetzt bedroht sind, erhalten.

Die Nähe des Rheins und die guten Bahnverbindungen nach und von Wiesbaden ermöglichen sehr wohl die Ansiedelung von Industrie. Innerhalb der Gemarkung Wiesbadens sind vorläufig genügend Bauanlagen für Industrie vorhanden, so die Lage an der Dogheimerstraße (Güterbahnhof West) die Lage an den beiden Seiten der hinteren Mainzerstraße (städtisches Anschlußgleise) die Lage im Distrikt Schwarzenberg und viele andere. Die Stadt selbst hat in der Nähe der städtischen Werke großes Gelände, welches sie für Industriezwecke zur Verfügung stellen kann.“

Wir brauchen mit der Förderung von Industriezug nicht zu warten, bis die Eingemeindungsfrage gelöst ist. Diese wichtige Frage kann, wie ich hoffe, schnell gelöst werden, sie kann aber auch lange Zeit erfordern. Es handelt sich jetzt darum, der erwerbstätigen Bevölkerung Wiesbadens rasch zu helfen. Es wird bei den Eingemeindungsverhandlungen für Wiesbaden nachteilig sein, wenn die einzugemeindenden Vororte mit einer Notlage rechnen, die darin besteht, Wiesbaden rasch eingemeinden, um Industrie heranziehen zu können. Diese Notlage besteht keineswegs! Mehr wie je stehe ich auf dem Standpunkt, daß eine Förderung des Zugzugs von Grob- oder Schwerindustrie oder belästigende Industrie unter keinen Umständen, selbst nicht für einzugemeindende Vororte zu befürworten ist. Ich möchte auch in Schierstein belästigende Industrie nicht sehen, denn nicht allein die Stadt in ihrer Gemarkung, sondern auch die nähere und weitere Umgebung der Stadt muß ihren vornehmen und landschaftlich schönen Charakter behalten.

„Wiesbaden am Rhein“ darf keine chemischen Industrien, keine Farbensabriken, keine Eisengießereien, Siedereien usw., welche die Luft mit Rauch und Gestank erfüllen, und den Rhein mit Abwässern beschmutzen, erhalten.

Die Industrien, welche wir brauchen, sollen mit elektrischer Kraft arbeiten. Solche Industrien gibt es in Hülle und Fülle. Ich nenne nur:

1. Fabriken der Feinmechanik und Apparatebau, elektrotechnische Werke;
2. Fabriken für Sport-, Luxusartikel, Bijouterien, Spielzeuge und Kartonagen;
3. Firmen der Nahrungs- und Genussmittelbranche, Schokoladen-, Zigaretten-, Konservefabriken;
4. Möbelfabriken, Firmen für Innen-Ausstattung;
5. Firmen für Mode, Bekleidung und Kunstgewerbe;
6. Industrie-Gesellschaften wie Lindes Eismaschinen und der Stahlwerksverband;

7. Verkaufsniederlagen.
8. Kellereien für Sekt und Wein; (Wiesbaden eignet sich als deutsche Zentrale des Weinhandels.)
9. Fabriken für Mech-Instrumente, Gas- und Wassermesser, Beleuchtungskörper usw.;
10. Fabriken für Armaturen, Badeapparate;
11. Anstalten zum Vernickeln, Versilbern usw.;
12. Fabriken für Baubeschläge, Türdrücker, Türschlösser usw.

Ferner möchte ich darauf hinweisen, daß Industrieansiedelungen mit Geleiseanschluß für Wiesbaden nicht wesentlich in Frage kommen. Trotzdem sind wir in der Lage auch Gelände mit Geleiseanschluß zu bieten. Die allein zu fördernde unschädliche Industrie hat meist nur geringen Wagonverkehr, hauptsächlich Stückgutverkehr.

Es ist ferner Tatsache, daß unter sämtlichen Großstädten Deutschlands sich nicht eine einzige Großstadt befindet, welche auf Förderung der Industrieansiedelung verzichten kann. In fast allen Großstädten ist Industrie und auch solche, die wir fördern wollen in teuren Geschäftslagen, besonders in mehrgeschossigen Gebäuden (Stagenindustrie) untergebracht. Hierdurch ist praktisch der Beweis geliefert, daß selbst höhere Grundstückspreise keineswegs derjenigen Industrieansiedelung, welche wir fördern wollen, hinderlich sind.

In Wiesbaden stehen eine große Anzahl gewerblicher Räume leer. Es ist volkswirtschaftlich äußerst wichtig, diese leerstehenden Räume mit Arbeitskräften zu füllen. Das kann durch heranzuziehende Kleinindustrie bestens geschehen. Es darf nichts unterlassen werden, um die Notlage des Hausbesitzes zu beseitigen. Das geschieht, wenn leerstehende gewerbliche Räume besetzt werden.

Wenn ich befürchten müßte, daß die Heranziehung von Industrie die Kurstadt Wiesbaden auch nur im geringsten schädigen könnte, würde ich selbst „nicht belästigende Industrie“ bekämpfen. Die Kurindustrie ist selbstverständlich unser Mutterkind, das wir sorgsam pflegen und behüten, unser Lebensnerv, den wir gesund und kräftig zu erhalten haben. Aber die Kurindustrie allein ernährt nicht eine Großstadt und Wiesbaden ist Großstadt und muß es bleiben. Unter keinen Umständen darf unsere Bevölkerungszahl weiter zurückgehen. Die städtische Verwaltung hat die Pflicht für alle Berufs- und Arbeitsstände zu sorgen. Ihr muß das Wohl des Arbeiters und Tagelöhners genau so am Herzen liegen, wie das Wohl des Millionärs. Arbeitsgelegenheit schaffen, heißt Menschen beglücken. Jeder hat ein Recht auf Arbeit und Verdienst und die Stadtverwaltung, welche dafür sorgt, daß der Arbeitsfindende lohnend arbeiten kann ist Bahnbrecher der Sozialpolitik. Schaffen wir, daß unsere heimkehrenden Keldaranten die wohlvorbereitete Werkstatte finden, dann wird deutsche Kraft und deutscher Geist im friedlichen Wettkampf der Völker Wohlstand im Reich erhalten und vermehren.

Wenn wir Industrie heranziehen, dann ist es, und das möchte ich nochmals betonen, unbedingt notwendig die eigentliche Kurstadt, die Kuranlagen, die Umgebung des Kochbrunnens, die Parkanlagen, Kurstraßen, vor jeder Belästigung zu schützen. Dazu ist notwendig, daß wir an mindestens zwei bis drei Stellen Güter versenden und empfangen können, daß wir staubfreies und geräuschloses Pflaster

überall wo es noch fehlt herstellen und daß störende Betriebe in die Stadtteile verlegt werden, wo sie dem Kurbetrieb nicht schaden.

Die Erfahrung in den Kriegsjahren hat meiner Auffassung bezüglich Heranziehung der Industrie vollständig recht gegeben, aber auch ohne Krieg, wäre die gleiche Erfahrung gemacht worden. Es ist keine Zeit zu verlieren, jetzt heißt es handeln, freie Bahn dem Tüchtigsten und freie Bahn für die Arbeit.

Schlusswort.

Wir gehen einer neuen Zeit entgegen. Das deutsche Volk kämpft tatsächlich gegen die ganze Welt und es ist Sieger und wird Sieger bleiben. Wehe uns und der ganzen Menschheit, wenn wir unterliegen würden. Wir kämpfen für Europa und die Kultur. Ein Volk, welches solche Leistungen, wie das deutsche Volk vollbringt, hat Rechte. Unser Kaiser, ein echter Hohenzoller und seine Patgeber erkennen die Zeichen der Zeit. Das ehrt uns und den Träger der Krone und verbürgt uns eine gute Zukunft. Wer darf sich dem Rad der Zeit entgegenstellen; keiner der nicht zermalmt werden will. Die deutschen Städte haben die Kriegsaufgabe glänzend erfüllt, daß wir hinter der Front durchhalten können ist ihnen nicht zum Wenigsten zu danken. Die Städte haben ein Recht zu verlangen, daß ihnen die Selbstverwaltung nicht geschnalert wird. Die Selbstverwaltung der Städte gab ihnen die Kraft zur Leistung. Eine Stadtverwaltung muß sich auf die Mitarbeit der Bürger stützen, das möge in Wiesbaden stets der Fall sein. Dann erfüllt Wiesbaden seine große Aufgabe und sichert sich und seinen Bürgern eine glänzende Zukunft.

G. Kalkbrenner, Stadtrat.

Die Bedeutung des Hausbesitzes zur Lösung der Wohnungsfrage.

Neben Nahrung und Kleidung ist die gesunde Wohnung das wichtigste Lebensbedürfnis des Menschen. Was eine gute Wohnung für Gesundheit und Bevölkerungszunahme bedeutet, ist bekannt. Die Wohnungsfrage ist die wichtigste soziale Frage, die Gedeih und Verderb eines Volkes und dessen ganze Zukunft wesentlich beeinflusst. Seit Jahrzehnten steht die Wohnungsfrage auf der Tagesordnung, bedeutende Fortschritte sind namentlich auch in Deutschland gemacht worden. Gelöst ist die Frage noch nicht und sie wird niemals gelöst werden, solange die Erkenntnis nicht Allgemeinart geworden ist, daß nur ein leistungsfähiger, besitzfreudiger Hausbesitzerstand in der Lage ist, den Wohnungsbedarf zu befriedigen.

Die Wohnungsherstellung durch Baugenossenschaften, selbst solcher mit behördlicher Unterstützung auf Kosten der Allgemeinheit, die Wohnungsbauten durch Reich, Staat und Städte liefern noch nicht einen Bruchteil des Wohnungsbedarfs für ein in voller Entwicklung begriffenes

deutsches Reich. Das beweist die Erfahrung und das sollte man endlich einsehen. Obige Bautätigkeit ist nur ein Tropfen Wasser auf den heißen Stein des Bedarfs. Wir hatten vor dem Weltkrieg eine jährliche Bevölkerungszunahme von rund 800 000 Menschen und wir hoffen, daß diese Zahl sich steigern wird. Für solchen Zuwachs sind jährlich 200 000 bis 300 000 neue Wohnungen nötig. Diese Riesenzahl zu schaffen vermag nur die private Bautätigkeit in freier Entfaltung all ihrer Kräfte. Hier ist es genau wie bei Handel und Industrie, denen man wirtschaftliche Fesseln nicht anlegen darf. Es stünde besser um unsere Volksernährung im Kriege, wenn man dem erprobten sachverständigen Handel die Zügel in die Hand gegeben hätte, anstatt dem „Bürokratismus“, dann könnte mit Erfolg beschlagnahmt und rationiert werden. Es wäre weniger verdorben, alles erfasst und mehr verteilt worden.

Etwas ungemein Wichtiges überieht man in der Wohnungsfrage und zwar selbst bei den behördlichen Stellen, die längst klar hätten sehen müssen. Es genügt nicht, ein Haus mit Wohnung zu erbauen, das Haus muß auch verwaltet werden. Häuser schlüsselfertig hinstellen können Reich, Staat und Gemeinden, wenn sie das Geld hierfür haben. Sie haben es aber nicht und können es auch nicht beschaffen. Was sie aber nicht können, ist das Haus zu verwalten! Das beweist auch die ganze Erfahrung der letzten Jahrzehnte.

Ein Haus fertig gebaut, ist ein Körper ohne Seele und Geist; es wird erst lebendig und wird erst eine Wohnstätte, wenn der Besitzer die Pflege und Verwaltung des Hauses ausübt. Möge man diesen springenden Punkt doch endlich an den maßgebenden Stellen würdigen, möge man doch endlich vom grünen Tisch in die praktische Tätigkeit des Hausbesizers den prüfenden Blick lenken und die „Wirklichkeit“ erkennen.

Ein modernes Haus mit seinen Bewohnern ist ein vielseitiges Instrument, das gepflegt, unterhalten und gestimmt sein will. Für diese Tätigkeit genügt kein Beamter, der einmal im Jahr des Haus, das nicht „sein Eigen“ ist, besichtigt; dazu gehört der Hauswirt, der Hausvater, dem sein Eigentum, sein Haus und seine Mieter am Herzen liegen, der sich seinen „Realbesitz“ erhalten und seine Mieter behalten will. Welch tägliche, ja stündliche Fürsorge ein Haus bedarf, weiß nur derjenige, der ein solches besitzt. Wie viel kleine und große Mühen, wie viel Aufmerksamkeit bei Tag und Nacht erfordern die Verwaltung und Unterhaltung des Hauses! Die geringste Vernachlässigung verursacht große Verluste, dauernde Unachtsamkeit führt den Verfall herbei. Man sagt nicht ganz mit Unrecht, der Hausbesitzer sei der Hausknecht des Hauses, wenn ich auch diesen Satz nicht verallgemeinern will, so trifft er leider doch oft zu. Steht es nun einmal fest, daß die Verwaltung des Hauses angestrengte unausgesetzte Mühe und Arbeit erfordert, dann muß aber auch endlich anerkannt werden, daß diese Aufgaben nur ein besitzfreudiger, leistungsfähiger Hausbesitzer erfüllen kann. Was geschieht aber von den herusen Faktoren, um diese Besitzfreudigkeit aufrecht zu erhalten? Sehr wenig, jedenfalls nicht genügend, um die Wohnungsfrage auf das Ernsteste zu gefährden. Ein offenes Wort hat immer Berechtigung, wenn es wahr ist. Es darf nirgends anstoßen, wenn es der guten Sache, der Wohlfahrt des Volkes dient. Deshalb ein offenes Wort:

Der private deutsche Hausbesitz ist bisher seiner volkswirtschaftlichen Bedeutung entsprechend, nicht gewürdigt worden. Er war der Prügelnabe der Steuer-gesetze, überhäuft mit Lasten und Abgaben und Zumin-tungen, die ihn fast erdrockelt haben. Die Kriegserfah-rung brachte auch hier eine Wendung. Die neue Zeit, die heranbricht, wird dem Hausbesitz mehr Gerechtigkeit bezeugen müssen. Wie der Hausbesitz das Rückgrat der Steuerkraft ist in Staat und Gemeinde, so ist er ein fester Stützpfeiler in Vaterlandsliebe und Treue. Wer will dies anweisen in Anbetracht der Opfer, die der deutsche

Hausbesitz in der Kriegszeit gebracht hat und bringen wird. Ich nenne nur: die Uebernahme der Obdachspflicht der Gemeinden, die Mietnachlässe für Kriegsteilnehmer und Hinterbliebene, die Herausgeber der Metalle für die Kriegs-führung usw. Wer besitzt, kann freudig geben, die Allge-meinheit des deutschen Hausbesitzes besitzt kaum flüssiges Kapital, sie ist gedrückt durch Steuern und wirtschaftliche Sorgen und doch hat sie freudig gegeben im In-teresse des Vaterlandes.

Es darf auch nicht vergessen werden, daß es der Hausbesitzer ist, welcher auf seine Kosten die Straßen frei-legen und ausbauen muß, einschließlich Kanäle, Gaslei-tungen usw. Die Bereitstellung der Straßen, welche die Allgemeinheit benutzen, sind Leistungen des Hausbesitzes, welche nicht nur mit Millionen, sondern mit Milliar-den zu bewerten sind. Hört man jemals hierüber auch nur ein Wort der Anerkennung? Nein — das wird Alles als selbstverständliche Pflicht des Hausbesizers an-gesehen.

Es gilt abzubauen mit den Lasten des Haus-besitzes, wenn die Wohnungsfrage gelöst werden soll. Ich will nicht mißverstanden sein. Keineswegs rede ich einer steuerlichen Bevorzugung des Hausbesitzes das Wort. Wir wollen gleiches Recht und gleiche Pflicht für Alle, Verteilung der Lasten aufgrund der Leistungs-jähigkeit. Was wir nicht wollen, sind ungerechte Son-derbesteuerungen und Lasten. Fort mit Wertzu-wachs- und Umsatzsteuer, fort mit der gemeinen Wert-steuer. Erstere verhindern den „Verkehr“ und jede Ver-kehrssteuer ist „verkehrt“. Letztere konfisziert das Ver-mögen! Wir müssen nach dem Kriege arbeiten und Steuern zahlen in ungeahntem Umfang. Das wollen auch wir, die Hausbesitzer. Wir wollen gerechte Steuern nach Ein-lommen und Vermögen, aber keine Steuern und Lasten, welche diejenigen brach legen, welche Wohnun-gen errichten und verwalten, welche das Woh-nungsbedürfnis des Volkes befriedigen.

Leider gab es bisher in der Staatsverwaltung keine Instanz, die sich selbständig und umfassend mit den Fragen des Wohnungswesens beschäftigt hätte. Einige Beispiele aus neuerer Zeit mögen dies erläutern: Das Städtischafsgesetz wurde vom landwirtschaftlichen Ministerium ausgearbeitet, denn der städtische Realkredit untersteht dem Landwirtschafts-Ministerium. Sobald jedoch der Realkredit durch gemeindliche Sparkassen oder städtische Hypotheken-Anstalten seine Befriedigung findet, untersteht er dem Ministerium des Innern. Wenn besondere Gelder dem städtischen Realkredit zugeführt werden, oder er unterstützt werden soll, so untersteht er, wie das jetzt zur Beratung stehende Bürgschafts-Sicherungs-gesetz dem Finanzministerium. Also drei verschiedene Mini-sterien, die den städtischen Realkredit bearbeiten; keine Zentralstelle! Der Wohnungsgesetzentwurf, der dem Landtag vorliegt, wird ausgerechnet gerade vom Handels-minister ausgearbeitet und vertreten. Noch eigenartiger ist es mit dem eingebrachten Gesetzentwurf über die Bau-lasten und zwar wird dieser vom Ministerium für öffent-liche Arbeiten ausgearbeitet, einem Ministerium, das wie allgemein bekannt ist, durch das Eisenbahnwesen derart überlastet ist, daß man ihm vor Jahren schon die Wasserstraße nehmen wollte und ein besonderes Eisen-bahnministerium erstrebt hat. Man lasse doch dem Mini-sterium für öffentliche Arbeiten die Eisenbahn, Kanäle und Schifffahrtsstraßen und belaste es nicht als Anhängsel so nebenbei noch mit dem städtischen Bauwesen. Aus alledem geht hervor, daß es dringend notwendig ist, daß für den städtischen Realkredit das Wohnungsgesetz, das Städtischafsgesetz, die Bauordnungsfrage, die Baufluchtlinie, das Ansiedelungsgesetz, das Teilungsgesetz (lex Adickes) nur eine Stelle im Ministerium zuständig sein darf. Eine Spezial-Zentralstelle, die sich dauernd mit den Fragen des Hausbesitzes beschäftigt, dadurch Ueberblick und Sachkenntnis gewinnt.

Die Behörden befürchten nach dem Kriege großen Wohnungsmangel. Das beweisen die Erlasse des preussischen Ministeriums. Ob Wohnungsmangel eintreten wird, in welchem Umfang, an welchen Orten, kann mit Bestimmtheit nicht vorausgesagt werden. Jedenfalls muß Alles vorbereitet werden, um dem eintretenden Wohnungsbedarf volllauf zu genügen. Der organisierte deutsche Hausbesitz will keinen Wohnungsmangel und ist bereit zur Verhütung eines solchen mitzuarbeiten. Er verlangt aber mit Recht, daß er über alle zu ergreifenden Maßnahmen gehört, daß sein sachverständiger Rat aufgrund seiner praktischen Erfahrung beachtet wird. Der deutsche Hausbesitz umfaßt in seiner Mehrheit Handwerk und Mittelstand. Beide haben durch den Krieg am meisten gelitten. Dem Handwerk muß durch Neubauten Arbeitsgelegenheit geschaffen werden, dem Mittelstand, den Beamten und Lehrern ein Einkommen gesichert sein, um die Miete für eine gute, angemessene Wohnung bezahlen zu können. Der Hausbesitzer geht nicht darauf aus, große Gewinne aus seinem Besitz zu ziehen, er verlangt jedoch Einnahmen, die seine Ausgaben decken und eine angemessene Entlohnung für seine Mühewaltungen sichern. Die bisherigen Mieteinnahmen schon vor dem Krieg, reichen hierzu nicht aus. Das muß jeder, der die Verhältnisse kennt und gerecht urteilt, anerkennen. Der Hausbesitzer kann nicht auf die Dauer mit Unterbilanz arbeiten, das hätte zur Folge, daß in Zukunft die Abneigung, ein Haus zu besitzen, noch mehr zunimmt und dann hätten wir eine Wohnungsnot mit den schlimmsten Gefahren für Volksgeundheit und Volksvermehrung.

Einer neuen Zeit einer Neuordnung im „Innern“ hat der Krieg mächtig die Tore geöffnet. Dem deutschen Volk, das so unendlich Großes und Wunderbares geleistet hat, bringt der Krieg durch die Kraft und Tat des deutschen Volkes größere Freiheit und gleiche Rechte. An jedem Einzelnen liegt es, diese Machtmittel würdig zu gebrauchen und zu bewerten immer mit dem einzigen Ziel im Auge: Förderung der Wohlfahrt des Reiches. Geht es dem Reich gut, dann geht es dem Volk gut.

Mit falschen Vorurteilen muß aufgeräumt werden. Hierzu gehört die Unterschätzung der bisherigen Leistungen des deutschen Hausbesitzes und die gerechte Würdigung seiner großen Aufgaben für die Zukunft: Bereitstellung gesunder Wohnungen für ein glückliches, freies deutsches Volk.

Wiesbaden im Januar 1918.

C. Kalkbrenner, Stadtrat.

Locales und Kommunales.

Zum Haustürschluß.

Eine ganze Anzahl Hausbesitzer ist, da mit der Flur- und Treppenbeleuchtung gespart werden muß, bereits dazu übergegangen, die Haustüre abends um 8 Uhr zu schließen. Die meisten Mieter haben sich in Anbetracht der Unsicherheit damit einverstanden erklärt, obgleich es bedauerlicherweise auch an Widerständen nicht gefehlt hat. Im Allgemeinen halten wir es für empfehlenswert, daß für die Winterzeit möglichst frühzeitig und gemeinsam mit dem Haustürschluß vorgegangen wird, um, wie schon eingangs erwähnt, mit dem Verbrauch der Elektrizität und Gas zu sparen. Wenn einige Kleinigkeitshändler sich dagegen sträuben, so kann darauf keine Rücksicht mehr genommen werden.

Elektrische Apparate u. Bedarfsartikel

Beleuchtungskörper — Osram-Lampen
 $\frac{1}{2}$ -Wattlampen — Heiz- und Kochapparate
 Staubsauger — Schwachstrom-Artikel

FLACK / Luisenstr. 46 neb. Residenz-Theater / Fernsprecher 747.

B. Beier

Bärenstraße 2 / Fernruf 4156

Radikale Vertilgung von Ungeziefer aller Art nach erprobtem Verfahren unter Garantie. Zeugnisse erster Hotels und Behörden. Desinfektion v. Kranken- u. Sterbezimmern



Kaufe gegen sofortige Kasse

vollständige Wohnungs- u. Zimmer-Einrichtungen, Nachlässe, einzelne Möbelstücke, Koffenschränke, Pianos, Antiquitäten, Kunst- u. Aufstellungssachen usw.

Gelegenheitskaufhaus Chr. Reininger

Schwalbacherstraße 47 / Telefon 6372.



Allgemeiner Deutscher Versicherungsverein a. G. in Stuttgart

Haftpflicht - Unfall - Lebens - Versicherung

Vertrag mit dem Haus- u. Grundbesitzerverein E. V. Wiesbaden

Auf Grund des schon seit vielen Jahren bestehenden Vertrages erhalten die Mitglieder beim Abschluss von Haftpflicht-Versicherungen besondere fortlaufende Ermässigungen

Auskunft erteilen und zur Entgegennahme von Anträgen sind bereit: die Geschäftsstelle des Hausbesitzervereins und die Bezirksdirektion des Stuttgarter Vereins, FRANZ KLEINZ, Rheinstraße 74 — Telefon 2782.



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

Direktionsgebäude Luisenstraße 19 — Fernsprecher 439 und 6282

Über 2300 Hausbesitzer in Wiesbaden und Umgegend angehören, ist eine vorzügliche Einrichtung der Selbsthilfe. Der Verein ist die Vertrauensstelle der Haus- und Grundbesitzer. — Der jährliche Beitrag beträgt 10 Mk. und wird halbjährlich erhoben. — Das Eintrittsgeld beträgt 3 bzw. 5 Mk.

Was bietet der Verein seinen Mitgliedern?

Die Geschäftsstelle des Vereins im eigenen Vereinshaus, Luisenstraße 19 (neben der Reichsbank), dient den Mitgliedern zur unentgeltlichen Erteilung von Rat und Auskunft in allen den Haus- und Grundbesitz betreffenden Fragen.

Rechtsbeistand. Jedes Mitglied erhält kostenlos Rat und Auskunft in allen den Haus- und Grundbesitz, Hypothekensachen und Mietstreitigkeiten betreffenden Angelegenheiten. Durch einen beim Königl. Amtsgericht bestellten Vertreter des Vereins werden Räumungs- und Mietzinsklagen für die Vereinsmitglieder angefertigt und vertreten. Den Mitgliedern werden dadurch ganz erhebliche Kosten für das Gerichtsverfahren erspart.

Die Wohnungslisten des Vereins sind für die Wohnungssuchenden der beste und gewissenhafteste Wohnungs-Nachweis. Die Mitglieder ersparen sich hohe Kosten, wenn sie ihre leerstehenden Wohnungen nur in den Wohnungslisten des Vereins inserieren. Die Wohnungslisten sind mit einem Plane, sowie Hinweisen über Wiesbaden ausgestattet und erfreuen sich seitens der Mieter einer rückhaltlosen Anerkennung. Leerstehende oder gekündigte Wohnungen, Villen, Geschäftslokale usw. wolle man sofort zur Vermietung in der Geschäftsstelle des Vereins ausgeben. Die Wohnungsvermittlung an hiesige und auswärtige Mieter ist eine sehr ausgedehnte. In ca. 60 der größten Zeitungen Deutschlands wird fortgesetzt auf den Wohnungsnachweis unseres Vereins hingewiesen. Für auswärtige Mieter stellt der Verein auf der Wohnungssuche Beamte des Vereins kostenlos zur Begleitung und sucht den Zuzug in jeder Weise zu heben.

Hypothekenbeschaffung zur ersten und zweiten Stelle gegen geringe Vermittlungsgebühren. Der Verein strebt durch seine Vermittlungstätigkeit die Regelung des Hypothekenkredits, die Abschaffung der hohen Provisionen und die Verbilligung des Zinsfußes an und hat darin bereits eine erfolgreiche Tätigkeit entwickelt.

Grundstücks-An- und Verkäufe werden gegen niedrige Provisionsätze vermittelt.

Auskünfte über Mieter, über deren Zahlungsfähigkeit usw. erhält jedes Mitglied innerhalb weniger Stunden. Auskünfte über von auswärts Zuziehende werden gegen Erstattung der Selbstkosten besorgt.

Der große in vier Farben gedruckte Stadtplan von Wiesbaden ist in allen Hotels, Restaurants, Gasthäusern usw. ausgehängt und wird zum

Preise von 1 Mark (auf Papier) und 2 Mark (auf Leinwand mit zwei Holzstäben) an Interessenten abgegeben.

8. **Das Merkbuch** für Wiesbadener Hausbesitzer, Architekten, Bauunternehmer und verwandte Geschäftszweige ist ein von dem Direktor des Vereins, Herrn G. Gramer verfaßtes alphabetisches Handbuch, in dem alle Fragen behandelt sind, die an den Haus- und Grundbesitzer im täglichen Leben herantreten. Es enthält außerdem eine Zusammenstellung aller in Betracht kommenden Gesetze, Steuerordnungen, Gebührenordnungen usw. Das fast 200 Seiten starke Buch wird an die Vereinsmitglieder kostenlos verabfolgt.
9. **Die Liste nicht empfehlenswerter Mieter** (schwarze Liste) enthält über 1000 Namen von der Geschäftsstelle des Vereins angelegter, zahlungsunfähiger Mieter, die unseren Vereinsmitgliedern bereits Schaden zugefügt haben. Diese Liste ist eine äußerst wichtige Einrichtung und das einzige Mittel, die Hausbesitzer vor der überhandnehmenden Mietprellerei zu schützen. Ohne Zuhilfenahme dieser Liste und ohne sich vorher in der Geschäftsstelle des Vereins erkundigt zu haben, sollte ein vorsichtiger Hausbesitzer eine Wohnung überhaupt nicht vermieten.
10. **Streitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern** werden unter Zuziehung von unparteiischen Sachverständigen zu schlichten gesucht. Die Einziehung von Mietrückständen erfolgt ebenfalls durch die Geschäftsstelle des Vereins, ebenso die Betreibung des Mahnverfahrens, sowie die Zustellung von Kündigungen.
11. **Versicherungen** gegen Haushaltspflicht, Unfall-, Wasserleitungs- und Glasbruchschäden, Einbruch-Diebstahlversicherungen durch die Geschäftsstelle des Vereins. Die Mitglieder genießen ganz wesentliche Vergünstigungen.
12. **Mietverträge, Vermietungsplakate, Hausordnungen, Buchführungen, Baubücher** usw., sowie sonstige Formulare für Hausbesitzer zu billigsten Preisen in der Geschäftsstelle.
13. **Vorträge und Besprechungsabende**, zur Erörterung und Besprechung vorliegender Fragen, Beratung zweckdienlicher Eingaben an Staats- und Kommunalbehörden usw.
14. **Übernahme von Hausverwaltungen.**
15. **Abfassung von Schriftsätzen, Beschwerden, Mietverträgen** und sonstiger Schriftstücke für Mitglieder.

Tapeten

nach wie vor anerkannt billigste Bezugsquelle

Karl Zimmermann

vormals **Julius Bernstein**
Marktplatz 12, gegenüber dem Rathaus
Telefon 2256.

KARL HARTMANN

Wiesbaden Telefon 801
Walluferstrasse 7

Anfertigung aller Dekorationsmaler-Arbeiten, Übernahme von Baulackierer- und Anstreicher-Arbeiten. Herstellung aller Cement-, Stukkatur- und Verputz-Arbeiten, sowie ganzer Fassaden in Zement-, Putz- und Zugarbeit.

Leitergerüst-Verleih-Anstalt.

J. Frädert, Wiesbaden

Spezial-Geschäft für Herde und Oefen
jeder Art.

Niederlage von Junker & Rih-Gasloch- und Kochapparate
Bade-Einrichtungen / Installation / Reparaturen u. Ersatzteile
Eischränke und Fliegenkränke / Kassetten.

Ausstellungs-Räume: Friedrichstraße
Fernsprecher Nr. 492.

Jakob Baumbach

Elektrotechniker

WIESBADEN

Steingasse 2
Telefon 4151

Elektrische Anlagen
für Kraft und Licht
Haus-Telefone und
Klingelanlagen
Reinigen und
Aufarbeiten von
Beleuchtungs-
körpern.

Wiesbadener
Bestattungs-Institut
Gebr. Neugebauer
Dampf-Schreinerei
Begr. 1856 / Telefon 411
Sargmagazin u. Büro
Schwalbacherstr. 36
Lieferanten des
Vereins für
Feuerbestattung

Übernahme von Über-
führungen von u. nach aus-
wärts mit eig. Leichenwagen.



Kochherde

für Gas und Kohlen

Oefen aller Art

Verkauf von
Riefner Oefen

Kesselöfen, gußeisen emailliert
Eischränke — Gartenmöbel

M. Frorath Nachf.

Kirchgasse 24.

Tapete

jeder Art und in alle
Preislagen kaufen
Sie am billigsten
in der

Tapetenhandlung
Rudolph Haack
kl. Burgstrasse
Reste zu jedem Preis

HERMANN KREKEL & CIE.

Möbel und Innenausbau

Wiesbaden, Friedrichstraße 36 — Fernruf 443

Ständige Ausstellung vornehmer wohn-
fertiger Räume in allen Preislagen
100 Musterzimmer / Spez.: Brautausstattungen.

Tapeten-Haus
Carl Grünig
Kortierant S. Maj. des Kaisers und Königs
Friedrichstr. 45, Fernsprecher 24
Größtes und feinstes
Spezial-Geschäft
Linoleum, Linkrusta, Stoff-
Läufer etc. etc.