Die Wohnungsnoth ist in Wien zu einer bleibenden Calamität geworden. Sie ist eine Thatsache von allgemeiner Notorietät, weil sie allgemein schwer empfunden wird. Sie ist in Aller Munde, weil eben Jeder darunter leidet. Zwar sinkt ihre Intensität periodisch um einige Grade; die Zahl der leerstehenden Wohnungen vermehrt sich; die Zeitungen melden, die Baulust wachse; man sieht in der That, aufmerksam geworden durch diese trostreiche Notiz, an verschiedenen Stellen einzelne Neubauten erstehen — da, plötzlich erscheint das Gespenst wieder, in derselben Gestalt, ja vielleicht grauenhafter und schrecklicher als vorher.

Es hat demzufolge denn auch unter der Bevölkerung Wien's eine Art stiller Resignation, machtloser Ergebung in das Unabwendbare, eine Art Abstumpfung gegen das anscheinend unvermeidliche Uebel Platz gegriffen. Man hat die Hoffnung, den Gedanken an die Möglichkeit einer Hilfe aus der Noth wie einen unerfüllbaren Wunsch aufgegeben. Man spricht von der Wohnungsnoth seit Jahren, ja seit Decennien wie von etwas Selbstverständlichem, das die Großstadt unabänderlich mit sich bringe, von dem man froh sein müsse, wenn es nur die äußerste Grenze des Erträglichen nicht überschreite, das aber schweigend, wenn auch seufzend zu erdulden sei. Die Wohnungsnoth erscheint als eine höhere Macht, welcher gegenüber wir wehrlos sind. Wir müssen uns ihr beugen und — uns einschränken, einschränken bis auf's Aeußerste, nicht selten bis weit unter das Niveau des vernünftigen und berechtigten Comforts.

Es wäre nun allerdings gegen die damit gegebene Uebung in der Tugend der Entsagung nichts Erhebliches einzuwenden, wenn dieselbe nur von da auf andere Gebiete sich fortpflanzte, und andererseits würden in ihr die Einwohner Wien's gewiß nicht auf jenem Höhe-

punkte der Vollkommenheit angelangt sein, wenn nicht alle Maßregeln und Versuche zur Abhilfe der Wohnungsnoth, die bisher unternommen worden, nach vorübergehender palliativer Wirkung schließlich resultatlos geblieben wären. Allein aus der Noth wird hier durchaus keine Tugend, vielmehr das gerade Gegentheil der letzteren. Dessen ist sich aber die Bevölkerung nicht im geringsten bewußt, und gerade darum ist die Gewöhnung an die mißlichen Wohnungszustände sehr zu beklagen, weil deren gefährliche, die physisch und moralisch normale Lebenshaltung des Volkes untergrabende und zerstörende Einflüsse, als solche im Allgemeinen nicht erkannt, ungehemmt in ihrer Wirkung bleiben.

Denn wenn das Publikum über Wohnungsnoth klagt, so denkt es dabei an nichts weiter, als daß die Miethzinse hoch, oft unerschwinglich hoch stehen und daß selbst um exorbitante Preise oft nicht einmal eine halbwegs ausreichende, geschweige denn wohnliche, angenehme Behausung aufzutreiben sei. Man lamentirt, daß die Kosten der Wohnung zu den Preisen der übrigen Lebensbedürfnisse in einem auffallenden Mißverhältnisse stehen, daß man daher gezwungen sei, sich in jener empfindlich, oft bis an die Grenze des absolut Unmöglichen einzuschränken. An diesem Punkte bleibt jedoch das Fassungsvermögen oder die Denkthätigkeit der Menge stehen. Daß diese ungenügende Befriedigung eines so hochwichtigen Lebensbedürfnisses unser körperliches Wohl und — in Folge des untrennbaren Zusammenhanges des Materiellen mit dem Psychischen — auch die ethischen Wurzeln gesunden Volkslebens schädigen und anfressen müsse, davon hat man keine Ahnung. Die Börse ist eben empfindlicher als das Auge, dem schon das Sprichwort ein sehr ungünstiges Zeugniß ausstellt, welches namentlich dann an zutreffender Wahrheit gewinnt, sobald das eigene Ich das Object der Beobachtung bilden soll.

Bädecker macht die Reisenden einmal aufmerksam, welch' wichtige Rolle in unserem leiblichen Dasein dem Bette zukomme, da der Mensch in ihm den dritten Theil seines Lebens zubringt. Um wie viel nothwendiger ist die Hinweisung auf den mächtigen Factor, den die Wohnung in unserer Existenz darstellt; denn es dürfte vielleicht kaum einen Punkt geben, welcher ärger vernachlässigt, sei es weniger erkannt oder leichtsinniger ignorirt wäre als gerade dieser. Um nur in flüchtigen Strichen zu zeichnen: wie Wenige sind im Klaren darüber, einen

wie großen Antheil an dem Krankenstande und der Sterblichkeitsziffer Wien's die Wohnungsverhältnisse nehmen. Wie Viele mögen wohl die Wirkung des Mangels an Licht in unseren engen, gewundenen Straßen und in den schmalen, dunklen Höfen, der verdorbenen Luft in überfüllten, ungenügend gelüfteten Quartieren, der Feuchtigkeit in den unteren, nie von einem Sonnenstrahle getroffenen, kerkerähnlich dumpfen Geschoßen sich bei Auswahl ihrer Wohnungen vor Augen halten von Denen, die es könnten? Und welch' weite Schichten der Bevölkerung können auf diese Lebensbedingungen keine Rücksicht nehmen, selbst wenn sie es wollten! Ist es Uebertreibung, zu sagen, daß für die minder begüterten Classen der Bevölkerung die freiwilligen Gaben der Natur: Sonnenlicht, frische Luft und reines Wasser, fast zum Luxus geworden sind? Und was muß die nothwendige Folge für den Gesundheitszustand Derer sein, die nicht den Genuß einer Sommerfrische zu erschwingen und dadurch die ungünstigen Einflüße der rauheren Hälfte des Jahres zu compensiren in der Lage sind? Doch auch die höheren Schichten der Einwohnerschaft leiden nicht minder unter der Wohnungsnoth — freilich in anderer Beziehung. Wien hat keinen Salon! Und die Cafés oder das „Extrazimmer" im Gasthause sind nur ein sehr unzulängliches, gefährliches Surrogat: Wien „das Capua der Geister"! Nur etwa 400 Familien haben Quartiere mit 5 oder mehr Zimmern. Der eigentliche Mittelstand, der Hauptstamm der Bevölkerung, der Träger der allgemeinen Bildung und Gesittung, ist „zu beschränkt" in seinen Wohnungen, als daß er die Pflege der Geselligkeit am häuslichen Herde üben könnte. Und was die unzureichenden Wohnungen für die unteren und untersten Classen bedeuten, das dadurch hervorgerufene Zusammenwohnen fremder Personen, das „Bettgeher-"Wesen, die Unmöglichkeit der notwendigen Trennung der Geschlechter und der verschiedenen Altersstufen u. dgl., das zeigt der — milde gesprochen — anerkannt unbefriedigende Sittlichkeitszustand unserer Bevölkerung, welcher in jenen Verhältnissen, wie sich Jedem bei nur einigermassen näherem Betracht aufdrängt, mit eine seiner wirksamsten Ursachen hat. Man denke, um gleich die Extreme zu berühren, nur an Localitäten, wo jene Giftpflanze unter den Blüthen unserer Civilisation, die nur im Dunkeln und auf einem durch Fäulniß der Familie gebildeten Boden gedeiht, so üppig wuchert, wie vielleicht in keiner anderen Großstadt

Europa's, Paris nicht ausgenommen. Daß aber unsere Wohnungszustände zum Verfalle der Familie erheblich mit beigetragen, geht nicht nur aus den angeführten Momenten, sondern auch aus der Thatsache hervor, die tagtäglich zu beobachten ist: daß die unzureichenden, unbehaglichen Wohnungen die Leute so zu sagen mit Gewalt in's Wirthshaus treiben, da in ihnen der Sinn für Häuslichkeit und die reinen Freuden des Familienlebens nur bei einem Aufwande von sittlicher Kraft erhalten bleiben könnte, der eben nur in Ausnahmsfällen vorhanden ist.

So wenig nun auch die Bevölkerung dieser socialen Folgen der Wohnungsnoth oder vielmehr des Zusammenhanges zwischen letzterer und den angedeuteten Mißständen inne wurde: die ökonomischen Einflüße der Wohnungsnoth waren seit langem so fühlbare, so tiefeinschneidende, daß sie der öffentlichen Besprechung nicht entzogen bleiben konnten. Sie äußern sich in der That in markanten Ziffern. So wuchsen die Gesammt-Miethzinserträge in steigender Progression, und zwar in den dreißiger Jahren um jährlich 1·5%, in dem folgenden Decennium um jährlich 2·5% und in den fünfziger Jahren Jahr für Jahr um 3·5%.

Während jede Wohnpartei im Jahre 1830 in Wien durchschnittlich 132 fl. Miethe zahlte, stellte sich der durchschnittliche Zins i. J. 1850 für die Partei auf 147 fl., im Jahre 1856 bereits auf 216 fl. C. M. Es stiegen also die Miethzinse in dem 20jährigen Zeitraume von 1830—1850 um 12%, in der ersten Hälfte der fünfziger Jahre um 46%, und hatte daran der Drittelzuschlag zur Hauszinssteuer seit 1849 gewiß nur einen sehr unbedeutenden Antheil.

Nicht minder klar zeigt sich die daraus nothwendiger Weise resultirende fortgesetzte Einschränkung in der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses. Es entfielen nämlich Personen auf je eine Wohnung:

i. J. 1830	3·8
„ „ 1850	4·5
„ „ 1856	5·2,

Zahlen, woraus die enorme Steigerung der Noth während der fünfziger Jahre vor Allem in die Augen springen müßte, auch wenn das Gedächtniß der Betroffenen durch den seither zur Regel gewordenen Ausnahmszustand vielleicht geschwächt sein sollte. Wir sind aber mit

eben diesen Angaben dem Gange der Dinge einstweilen nur bis auf jene Zeit gefolgt, weil wir nun die zweite der obigen Behauptungen zu rechtfertigen haben, nämlich: daß bisher alle Maßregeln zur Steuerung des Uebels sich am Ende als machtlos erwiesen, und weil derartige Versuche von einiger Bedeutung eigentlich eben erst am Ende der fünfziger Jahre eingeleitet wurden, nachdem erst dann der allgemeine Nothstand zum allgemeinen Bewußtsein gelangt war, als er bereits Zustände geschaffen hatte, die das Maß des Erträglichen weit überschritten. Wir werden den Nachweis führen, das trotz Allem, was seit 1859 bis heute geschehen, die Wohnungszustände Wien's im Ganzen genau auf dem Punkte sind, wo sie zur Zeit vor der Stadterweiterung standen, ein Beweis, von dessen Gelingen wohl ein Jeder in vorhinein überzeugt sein dürfte, dem entweder aus eigener Erfahrung oder aus den Spalten der Zeitungsblätter das unvermuthete Wiedererscheinen des von Vielen gebannt geglaubten Gespenstes im verflossenen Jahre erinnerlich ist. Und wenn sich auf diese Art die angewendeten Mittel zur Abhilfe als ungenügend herausstellen, folgt daraus nicht mit logischer Strenge, daß auch die zu Grunde liegenden Meinungen über das Wesen, die Ursache der Wohnungsnoth, auf welche hin eben die betreffenden Maßregeln ergriffen wurden, unzureichend sein müssen? Und wenn dieses der Fall, was ist denn dann der eigentliche Grund des Uebels, welches das probate Heilmittel?

Die Antwort wollen wir eben zu geben versuchen.

Wir greifen also in die zweite Hälfte der fünfziger Jahre zurück und sehen uns um, wie damals die Sachen standen, wie man sie allgemein auffaßte, was man anrieth. Der Vergleich mit der Gegenwart wird das Weitere lehren. Die ungeheure Steigerung des Wohnungsmangels und der Miethzinse im Laufe und gegen Ausgang der fünfziger Jahre mußte natürlich die Publicistik viel beschäftigen. Die Presse begnügte sich nicht damit, die äußeren Symptome zu registriren, sie forschte den inneren Gründen der Erscheinung nach. Journale und Broschüren griffen das Thema auf, zogen die Statistik zu Rathe und glaubten endlich mit einer gewissen Einstimmigkeit, die Wurzel des Uebels gefunden zu haben. Es stellte sich nämlich heraus, daß zwischen dem Anwachsen der Bevölkerung und der Vermehrung der Häuserzahl in Wien ein beträchtliches Mißverhältniß obwalte. Die Zunahme

der Häuserzahl Wiens blieb stets hinter der Zunahme der Einwohnerzahl zurück. Es zeigte sich diese merkwürdige Thatsache durch Vergleich der Neubauten und des Bevölkerungszuwachses von Jahr zu Jahr; sie trat aber insbesondere bei Berücksichtigung längerer Zeitperioden auf das eclatanteste zu Tage. So betrug die Zunahme der Bevölkerung während der Jahre 1826—1836 nahezu 15%, dagegen die Vermehrung der Häuserzahl im selben Zeitraume nur 7½%. Während des folgenden Decenniums gestaltete sich das Mißverhältniß noch ärger; es vermehrte sich nämlich die Bevölkerung der Reichshauptstadt um 22½%, die Zahl der Häuser dagegen nur um 6%. In den Jahren 1846—1856 endlich betrug der Zuwachs der Einwohner nahezu 17%, die Vermehrung der Häuserzahl nur etwas über 7½%. Allein das Mißverhältniß für die letztbezeichnete Epoche erscheint bedeutend greller und zwar wieder greller als jenes in dem unmittelbar vorhergehenden Decennium, wenn man erwägt, daß an der Zunahme der Häuserzahl von 1846—1856 die Aufnahme der Colonien an der Donau: der Brigittenau, Zwischenbrücken, Grünau, Freudenau und Kaisermühlen in den Gemeindeverband, welche im J. 1853 erfolgte, mit einer Anzahl von 249 Häusern participirt. Ohne Einrechnung dieser Gebäude berechnet sich die Zunahme der Häuserzahl für das genannte Decennium mit nicht ganz 4%, gegenüber einem Bevölkerungszuwachse in denselben Jahren von circa 16%!

Der Durchschnitt der bezeichneten 3 Decennien ergibt für jedes eine Vermehrung der Bevölkerung Wien's um 19%, dagegen eine Zunahme der Häuserzahl von nur 7%. Im Vergleich mit dem Jahre 1826 war bis 1856 die Einwohnerzahl um mehr als 64%, die Häuserzahl nur um etwas mehr als 22% gestiegen. Und diese Ziffern sind keineswegs ungenügend oder irreführend, da die Durchschnittszahl der in einem Hause enthaltenen Wohnungen in diesen Zeiträumen durchaus keine ausschlaggebende Vergrößerung, in den Jahren 1850—1856 vielmehr geradezu eine Tendenz zur Abnahme zeigte, welch' letztere in einer Verminderung der Gesammtzahl der Wohnungen in Wien um circa 8% gegen den Stand in dem erstgenannten Jahre zum Ausdrucke gelangte.

Man kam also zu der Erkenntniß, daß das Angebot an Wohnungen mit der Nachfrage nicht gleichen Schritt hielt. Man hatte damit nach der einen Seite hin den erforderlichen

Anhaltspunkt, um der Bevölkerung die Steigerung der Miethzinse als eine naturnothwendige und leicht erklärliche Folge der gegebenen wirthschaftlichen Verhältnisse zu erweisen und dadurch die armen Wiener Hausbesitzer, welche das Publikum als tyrannische, unersättliche Wesen, als habgierige Wucherer betrachtete, haßte, und auf den Brettern der Bühne dargestellt sah, von dieser argen Verläumdung zu erlösen; es war aber andererseits mit jener Thatsache die Grundlage gegeben, von welcher aus die Maßregeln zur Behebung des in der That bereits auf dem Gipfelpunkte angelangten Nothstandes concipirt werden konnten. Man brauchte eben nur die Ursachen jener Differenz zwischen Angebot und Nachfrage bloßzulegen und zu beheben.

Als solche Ursachen nun bezeichnete man — selbstverständlich mit Recht — gewisse Hemmnisse, welche bis dahin den Hausbau erschwert, den Unternehmungsgeist gelähmt, der Ausbreitung des Weichbildes der Stadt unverrückbare Grenzen gezogen. Mit der Beseitigung dieser Schranken, meinte und hoffte man, werde dann die naturgemäße Ausgleichung von Angebot und Nachfrage, wie auf allen Gebieten des wirthschaftlichen Lebens, so auch in dem vorliegenden Falle von selbst eintreten; um so sicherer, wenn positive Begünstigungen in demselben Sinne hinzukämen.

Hat sich diese Erwartung bestätigt, diese Hoffnung verwirklicht? Die Hindernisse, welche der baulichen Entfaltung Wiens im Wege standen und gegen welche sich die öffentliche Meinung damals einmüthig und energisch wendete, sie sind gefallen. Auch die begehrten Beförderungsmaßregeln wurden ergriffen: Sind die vorausgesetzten Erfolge bis heute eingetreten?

Die Idee der „Stadterweiterung" griff durch, und was man auch von der Art ihrer Ausführung denken oder sagen mag, sie behob doch den Mangel an Baugrund und damit den im Centrum der Stadt am tiefsten empfundenen Uebelstand. Die Basteien wurden demolirt, die Wallgräben angeschüttet, die Glacisgründe in Bauplätze umgewandelt. Noch sind nur mehr einzelne Lücken auszufüllen und die gesammte dem Neubau damit gebotene Area ist überdeckt. Eine andere Schranke, die man ebenso allgemein und tief beklagte, ist gleichfalls, zuerst durchbrochen, endlich ganz niedergerissen worden: jener Damm, welcher dem Zuströmen des Capitales auf das Feld der Wohnungsindustrie eine Grenze setzte, die Zinstaxe. Der Realcredit wurde organisirt, Hy-

pothekenbanken gegründet, die nun neben der altehrwürdigen Protectrice des Wiener Hausbau-Unternehmens dem letzteren ausreichend den unentbehrlichen Lebensstoff zuführen. Die Zinsbeschränkungen wurden in den jüngsten Jahren aufgehoben und damit dem Capitale der directe Zugang zu demjenigen Gebiete erschlossen, von welchem es am allermeisten durch die Taxe abgehalten worden war. Die Bauordnung vom 8. September 1859, obwohl noch immer viel zu starr an manchen veralteten Prinzipien festhaltend, bot dennoch namhafte und vielfache Erleichterungen, namentlich durch die der Baucommission ertheilte Befugniß, auch solche Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften zu gestatten, zu welchen nicht schon die Bauordnung selbst die Ermächtigung gibt. Die Allerhöchste Entschließung vom 14. Mai 1859 gewährte zugleich den Bauunternehmern so weit reichende Steuerbefreiungen, wie wir solche vielleicht nirgends und auf keinem anderen Gebiete der Volkswirthschaft wieder finden; Begünstigungen, welche weit eher mit Industrie- oder Exportprämien als etwa mit der Steuerfreiheit culturfähig gemachter Oeden zu vergleichen sind. Die Gewerbeordnung befreite die Baugewerbe von der Fessel der Zunft, und wenn sie dieselben auch noch den concessionirten Gewerben anreiht, so sind doch die ihnen damit noch anhaftenden Beschränkungen keinesfalls so geartet, daß etwa dem Talente, der Strebsamkeit und dem Unternehmungsgeiste der Weg versperrt wäre. Im Gegentheile, es hat sich vielmehr eine intensive Concurrenz in den Baugewerben herausgebildet. Die Zahl der Baumeister hat in den Jahren 1860—1865 um nicht weniger als 75%, die der Zimmermeister um 85% zugenommen. Ja, die Concurrenz soll sich, nach dem Berichte der n. ö. Handels- und Gewerbekammer pro 1867, in jüngster Zeit so lebhaft gestaltet haben, daß oft gar kein Gewinn realisirt, solide Bauten in manchen Fällen sogar nur mit Schaden ausgeführt werden konnten. Der Aufschwung aller Factoren der gesammten Volkswirthschaft, der mit dem Beginne des laufenden Decenniums bei uns eintrat, mußte eben auch auf dem vorliegenden Gebiete nach den bezeichneten, wie auch noch in anderen Richtungen von belebender Wirkung sein. Die rasche Entwicklung des Verkehres z. B. blieb in Hinsicht auf den Bezug und die Preise der Baumaterialien keineswegs ohne merklichen Einfluß. Frage nun: Welches sind die Ergebnisse alles dessen?

Die Antwort mögen folgende trockene Zahlenreihen geben. Es betrug:

i. J.	Die Bevölkerung der Commune Wien	Deren Zunahme gegen das Vorjahr in Percenten
1856	469.221	1·65
1857	476.222	1·49
1858	486.866	2·07
1859	497.510	2·19
1860	508.154	2·14
1861	518.798	2·09
1862	529.443	2·05
1863	540.088	2·01
1864	550.733	1·97
1865	562.347	2·11
1866	572.218	1·75
1867	586.348	2·46
1868	593.413	1·20

Dem gegenüber war

Ende des Jahres	Die Zahl der Häuser in Wien	Deren absolute Zunahme gegen das Vorjahr	Deren percentuale Zunahme gegen das Vorjahr
1856	8.815	20	0·23
1857	8.869	54	0·61
1858	8.935	66	0·70
1859	9.003	68	0·70
1860	9.172	169	2·11
1861	9.385	213	2·32
1862	9.543	158	1·68
1863	9.711	168	1·76
1864	9.847	136	1·40
1865	9.939	92	0·93
1866	10.025	86	0·86
1867	10.136	111	1·10
1868	10.246	110	1·08

Dem entsprechend gestalteten sich die Zinsverhältnisse in Wien, wie folgt:

Jahr	Gesammtmiethzinsbetrag in Gulden ö. W.	percentuale Zunahme gegen das Vorjahr	Durchschnittlicher Zins per Kopf der Bevölkerung
1856	20,500.527	3·55	41·60 fl. ö. W.
1857	21,249.133	3·65	42·49 „
1858	22,674.087	6·70	44·35 „
1859	24,020.296	5·93	48·10 „
1860	25,202.976	4·92	49·60 „
1861	26,590.262	5·50	51·25 „
1862	28,318.643	6·50	53·49 „
1863	30,045.287	6·09	55·63 „
1864	31,399.147	4·56	57·01 „
1865	32,147.277	2·38	57·16 „
1866	32,186.761	0·12	56·25 „
1867	32,031.660	— 0·48	54·63 „
1868	32,243.885	0·66	54·34 „

Lassen wir nun die Zahlen reden:

Ein Blick auf die mittlere der vorstehenden Tabellen lehrt, welch' namhafter Aufschwung der Bauthätigkeit in Wien mit dem Beginne der Stadterweiterung inaugurirt wurde; sie weist nach, daß derselbe im Jahre 1861 seinen Höhepunkt erreichte, von diesem Zeitpunkte an Intensität nachließ und erst in jüngster Zeit wieder eine steigende Tendenz wahrnehmen läßt. Die Tabelle zeigt aber auch im Zusammenhalte mit der ihr unmittelbar vorangehenden, daß diese Steigerung der Bauthätigkeit, *selbst in ihrem höchsten Stadium*, dennoch in *keinem* der angeführten Jahre mit der Bevölkerungs-Zunahme auch nur äquivalirte, so daß, wenn man eine längere Periode ins Auge faßt, auch in dieser Zeit der angehofften Besserung unserer Wohnungszustände das alte Factum, wenn gleich etwas gemildert, aber noch immer schwerwiegend genug, vollkommen klar zu Tage tritt. So ergibt sich für den Zeitraum von 1860—1868 ein Anwachsen der Einwohnerzahl um mehr als 19%, eine Vermehrung der Häuserzahl dagegen von nicht ganz 14%, somit ein keineswegs unbedeutendes Zurückbleiben der letzteren. Die Periode von 1856 an in Rechnung gezogen, stellt sich eine Zunahme der Bevölkerung Wien's um beiläufig 26%, gegenüber einer Zunahme der Häuserzahl von nur etwas mehr als 16% heraus. Man wird vielleicht einwenden, die bloße Zunahme der *Häuserzahl* im Vergleich zu der Bevölkerung sei nicht maßgebend;

es handle sich um die Zunahme der Wohnungen im Vergleich mit jener der Bevölkerung und es kommen in dieser Beziehung nicht nur die Neubauten, sondern auch die zahlreichen Umbauten, Zubauten, Aufsetzungen von Stockwerken u. dgl. in Betracht. Der Einwurf wäre nicht stichhältig. Es wird sich später zeigen, daß dieses Höherbauen keineswegs das Ideal eines Mittels zur Abhilfe der Wohnungsnoth, vielmehr gerade das Gegentheil darstellt. Doch, auch abgesehen davon und den Vergleich zwischen der Vermehrung der Wohnungen und dem Anwachsen der Einwohnerzahl gezogen, gelangen wir zu einem durchaus unbefriedigenden Resultate. Soweit Daten darüber vorliegen, ergibt sich, daß die Anzahl der Wohnungen vom Jahre 1856—1864 von 89.441 auf 105.050 gestiegen ist, d. i. um nicht ganz 12%. Aus der obigen Tabelle Nr. 1 berechnet sich dagegen für die nämliche Periode eine Zunahme der Bevölkerung um 17%. Angenommen, daß seither die Vermehrung der Wohnungen im gleichen Verhältnisse fortgeschritten sei (was indeß der Wirklichkeit nicht entspricht), würde für die letzten Jahre eine Steigerung der Wohnungszahl um 7½% resultiren, gegenüber einer Zunahme der Bevölkerung um circa 8%. Es zeigt sich also, daß seit dem Ende der 50er Jahre bis auf den heutigen Tag, in dieser Blüthezeit der Bauluft, der lebhaftesten Bauthätigkeit, die Wien je gesehen, die Anzahl der Wohnungen nicht einmal mit der Erhöhung der Einwohnerzahl parallel ging, es zeigt sich vielmehr auch in dieser Hinsicht ein Zurückbleiben der Bauten gegen das Anwachsen der Bevölkerung in hinreichend sichern Ziffern.

Daß bei solcher Sachlage von einem Billigerwerden der Quartiere im Allgemeinen nicht die Rede sein kann, ist selbstverständlich, wenn auch zeitweilig eine partielle Reduction der Miethzinse, namentlich für die größeren Wohnungen eingetreten ist. Die letzte der voranstehenden Tabellen erweist dieß unwiderleglich. Wie daraus ersichtlich, sind die Miethzinse während der Zeit von 1856—1866 constant gestiegen und Jedermann wird zugeben, daß die geringfügige rückgängige Bewegung in den letzten drei Jahren eben so gewiß von keiner Dauer sein wird, wie ihre Ursache klar zu Tage liegt. Schon das laufende Jahr wird dieß ziffermäßig bewähren, wie denn auch bereits das zweite Semester des Jahres 1868 wieder eine Tendenz zur Steigerung wahrnehmen ließ. Aber selbst mit Berücksichtigung dieser Abnahme ergibt

sich, daß die auf den Kopf der Bevölkerung entfallende Zinsquote von 1859 an eine Zunahme um 13% erfahren hat. Für das Decennium 1856—1866 beträgt diese Preissteigerung 37%, also mehr als ein Drittheil des Standes im Jahre 1856. Der auf die Wohnpartei entfallende Zins betrug i. J. 1864 bereits 287 fl. Oe. W. Allerdings gebührt ein Antheil dieser Steigerung der Wohnungskosten den Steuererhöhungen, welche seit d. J. 1859 eingetreten sind. Allein es läßt sich leicht bestimmen, in wieweit auch ohne die „Zuschlagswirthschaft" eine Zunahme der Miethzinse erfolgt wäre. Zieht man nämlich von der Jahressumme der richtig gestellten Zinsbeträge im Wiener Gemeinde-Bezirke die davon erhobene Hauszinssteuer sammt Zuschlägen ab und dividirt den Rest durch die Ziffer der Einwohnerzahl, so erhält man für die letzten 13 Jahre folgende Quotienten:

	1856	1857	1858	1859	1860	1861	1862
fl. ö. W.	36·27	37·03	38·20	39·14	40·34	41·91	43·04
	1863	1864	1865	1866	1867	1868	
fl. ö. W.	45·38	46·68	46·06	46·46	45·19	45·00	

Diese Zahlenreihe beweist, daß ohne jede Einwirkung der Steuer die Miethzinse von 1859—68 um 15%, von 1856—66 um 28% gestiegen sind.

Schon aus diesen Ziffern geht auf das evidenteste die Thatsache hervor, daß von einer Verringerung der Wohnungsnoth durch die seit dem Ende der 50er Jahre eingetretene Wendung der Dinge durchaus keine Spur vorhanden ist. Es erfährt jedoch diese Behauptung nach jeder Richtung hin ihre vollkommene Bestätigung durch die genauen Erhebungen unserer Wohnungsverhältnisse, welche bei Gelegenheit der Volkszählung im Jahre 1864 angestellt wurden und die, da die Verhältnisse seither fast ganz dieselben geblieben sind, in den relativen Ziffern auch heute noch ungeschmälerte Geltung haben müssen. Die betreffenden Zahlen weisen in allen in Betracht kommenden Beziehungen nicht nur keine Besserung, vielmehr geradezu eine Verschlimmerung der Wohnungszustände Wien's gegen 1856 nach und es sind daher diese officiellen Daten für uns von ganz besonderem Gewichte. *) Im Jahre 1856 entfielen darnach 5·2, i. J. 1864 bereits etwas mehr, nämlich 5·3

*) Dieselben wurden erst vor Kurzem von Herrn Dr. Glatter in Nr. 9 der von ihm herausgegebenen „Association" veröffentlicht.

Bewohner auf jede einzelne Wohnung im Wiener Gemeindebezirke. Wohnten in dem erstgenannten Jahre im Durchschnitte 552 Personen in 10 Häuser, so kommen im Jahre 1864 schon 56·8 Bewohner auf 1 Haus. Die Zahl der in einem Hause durchschnittlich befindlichen Wohnungen ist von 10·5 auf 10·8 gestiegen. Es mag dieß als minder bedeutend angesehen werden. Allein es tritt ein ernsteres Factum hervor. Während die 5·2, respective 5·3 Bewohner, welche auf jede Wohnung entfallen, im Jahre 1856 noch 3·53 Wohnungsbestandtheile zu ihrer Verfügung hatten, sind sie im Jahre 1864 bereits auf 2·5 Wohnräume reducirt! Im Jahre 1856 kamen noch auf ein Wohngemach im Durchschnitte 1·45 Menschen, im Jahre 1864 dagegen bereits 2·12 Bewohner, Zahlen, welche die fortgesetzte Herabminderung unseres Comforts, die fortgesetzte Herabdrückung unserer Lebensform in Bezug auf die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses auch für die Zeit eines so kräftigen Aufschwunges der Bauthätigkeit, einer so animirten Baulust auf das handgreiflichste illustriren.

Aus allem dem folgt aber doch unbestreitbar und mit apodiktischer Sicherheit, daß die zur Behebung der Wohnungsnoth für ausreichend gehaltenen Maßregeln dieß keinesfalls waren, daß sie das Uebel — die Gesammtheit der Bevölkerung im Auge behalten — nicht einmal zu lindern vermochten, eine gründliche Heilung aber einfach der Zukunft überwiesen.

Handelt es sich nun aber endlich einmal um eine radicale Besserung unserer Wohnungszustände — und die Eingangs berührten schweren socialen Schäden, die in letzteren wurzeln, fordern denn doch gebieterisch dazu auf — so müssen wir die Ansichten über die Ursachen der Wohnungsnoth, die jenen Maßregeln zu Grunde liegen, als unzureichend erklären und tiefer in das Wesen der Sache einzudringen versuchen. Wir wollen, wie gesagt, in dem Folgenden diesen Versuch wagen. „Wagen", weil wir in der That aus Gründen, deren anderwärts Erwähnung geschehen wird, nicht mit voller Zuversicht erfüllt sind, mit unseren Ansichten allgemein durchzudringen, vor allem aber darum, weil das Ergebniß dieser Studie in einer ziemlich verwickelten Formel für den national-ökonomischen Inhalt der Wohnungsfrage besteht und es gleichwohl etwas weit aussehen würde, alle einschlägigen Momente mit detaillirten ziffermäßigen Daten zu erläutern, auch soweit das er-

forderliche Belegmateriale bereits vorhanden und uns zu Handen ist. Wir laufen mithin Gefahr, entweder kurz und dunkel, oder breit und vielleicht langweilig zu sein; eine Situation zwischen den altbekannten, im Bilde noch immer gefährlichen Scylla und Charybdis, über welche uns nur das freundliche Geleite des Lesers hinweghelfen kann.

Treten wir also mit der Sonde an die offene Wunde heran.

Zunächst ist es doch offenbar auffallend, daß Wien in der besprochenen Richtung durchaus keine Sonderstellung einnimmt; vielmehr weisen so viele im raschen Emporblühen begriffene Großstädte seit dem Beginne unseres Jahrhundertes genau dieselbe Erscheinung auf. Die städtische Wohnungsnoth kann demnach keineswegs in localen oder staatlichen Ursachen ihren Grund haben, sie muß auf allgemeinen europäischen Verhältnissen beruhen, neben denen dann allerdings örtliche Umstände Verschiedenheiten des Grades und Charakters ihres Auftretens bestimmen mögen. Schon daraus ergibt sich, daß die Wohnungsnoth in Wien tiefer wurzeln muß, als in jenen unserer Verhältnisse, denen man sie zuschrieb. Aber gerade jene allgemeine, wenn der Ausdruck passend ist, epidemische Verbreitung der Wohnungsnoth muß eigentlich bei näherem Betracht höchst befremdend erscheinen. Wie kommt es, daß die doch so bedeutende, oft enorme Steigerung der Mieth-Preise nicht eine Vermehrung des Angebotes nach sich zieht, daß also hier die Gesetze der Nationalökonomie anscheinend sich wirkungslos erweisen? Und zwar ganz allgemein, an vielen Orten, unter den verschiedensten Verhältnissen?

Das Räthsel löst sich, wie man zu glauben versucht ist, durch die Thatsache, daß eben trotz der Steigerung der Miethzinse die Anlage der Capitalien im Hausbau durchaus nicht an Rentabilität gewinnt. Wenn heute Jemand in Wien ein Haus kauft oder baut und sich das Reinerträgniß (mit Abschlag der Erhaltungskosten und der Amortisationsquote) berechnet, so wird er im Durchschnitte (vielleicht die meistbegünstigten Localitäten ausgenommen) kaum über 5% kommen, häufig darunter. Und so ist es überall. Die Grundpreise sind eben so hoch, daß der Hausbau nur mäßig rentirt. Die Grundrente steht mit dem Anwachsen der Bevölkerung im gleichen Verhältnisse, die Grundbesitzer und somit jene Hausherren, deren Eigenthum von lange her datirt, bereichern sich im hohen Maße, neuer Erwerb und Neubau hingegen

gewähren keine höhere Verzinsung als eben der Sicherheit der Captialsanlage entspricht. Es ist demnach begreiflich, daß in Folge der mannigfachen, ja anlockenden Gelegenheit zu hinreichend sicherer und doch weit lucrativerer Capitals-Anlage in Staats- und Industriepapieren, welche die Gegenwart bietet, dem Hausbau nur ungenügende Capitalsmengen sich zuwenden. Und scheint darnach nicht die Wohnungsnoth in der That etwas Unvermeidliches, hervorgerufen einerseits durch die mit der Entwicklung der modernen Industrie auftretende Concentrirung der gewerblichen und commerciellen Bevölkerung in großen Städten und andererseits durch die aus eben derselben Ursache stammende Absorbtion und Mobilisirung des Capitales? Und liegt darin nicht die Erklärung des allgemeinen Auftretens der Wohnungsnoth in vielen großen Städten?

Die Antwort scheint nicht zweifelhaft. Allein sie wird uns durch die merkwürdige Beobachtung abgeschnitten, daß gerade dort, wo wir dem Vorstehenden zu Folge die Wohnungsnoth auf ihrem Culminationspunkte finden sollten, eine solche über die untersten Classen hinaus eben nicht anzutreffen, also keine allgemeine, alle Schichten der Bevölkerung ergreifende Wohnungsnoth vorhanden ist. In England, wo das durch die Entfaltung der Industrie erzeugte Anwachsen der großen Städte so weit gediehen, wie sonst nirgends, wo $^1/_3$ der gesammten Bevölkerung in Städten, mehr als $^1/_{10}$ allein in der Hauptstadt concentrirt ist, wo daneben Industrie, Handel, Credit- und Verkehrswesen die höchste Ausbildung erreicht haben und riesige Capitalien repräsentiren, von England ertönte und ertönt keine Klage über allgemeine städtische Wohnungsnoth, auch nicht in London und auch nicht aus den Zeiten des größten und rapidesten Aufschwunges, in denen die Accumulation des fabelhaften englischen Nationalreichthumes sich vollzog.

Wie ist dieser Widerspruch zu lösen?

Bevor wir die Vereinigung dieser widersprechenden Erscheinungen unternehmen, nur eine kurze parenthetische Bemerkung, zur Rechtfertigung der eben ausgesprochenen Behauptung bezüglich Englands. Wenn, was allerdings nicht selten geschieht, von Wohnungsnoth in England geschrieben oder gesprochen wird, so kann sich das immer nur auf die arbeitenden Classen beziehen. Und dann sind diese Schilderungen auch richtig. Es herrscht in Wirklichkeit in den englischen

Städten unter den niederen Volksclassen eine Wohnungsnoth, die aber durchaus nicht intensiver ist als jene, unter welcher die correspondirenden Theile der Bevölkerung bei uns leiden. Im Gegentheil! nur fällt sie dort durch die Masse mehr auf und wird wiederholten Erörterungen unterzogen, weil sie eben gerade im Gegensatze zu den allgemein befriedigenden Wohnungszuständen in höherem Grade hervortritt. Bei uns ist dagegen eine ganz allgemeine Wohnungsnoth vorhanden, die natürlich mit den verschiedenen Volksclassen sich graduell abstuft. In England gibt es, sagten und sagen wir, keine „allgemeine städtische" Wohnungsnoth und wollen nun zusehen, was diese Thatsache für unseren Gegenstand für eine Bedeutung hat.

Offenbar keine andere als die: daß, wenn zwischen unseren und den städtischen Wohnungsverhältnissen Englands irgend eine durchgreifende Verschiedenheit zu bemerken ist, in dieser auch der Erklärungsgrund für das Auftreten der Wohnungsnoth in den meisten continentalen Städten und deren Nichtvorhandensein jenseits des Canales liegen muß. Dieß dürfte keinem Zweifel unterliegen.

Gibt es nun einen derartigen Unterschied? Und wenn sich ein solcher vorfindet, worin besteht er in seinem innersten Wesen nach?

Wir werfen sogleich die letztere Frage auf, weil es ja eine allbekannte, oft wiederholte Sache ist, welch' principielle Differenz das englische Wohnhaus von unserem städtischen Wohnhause aufweist, und es eben nahe genug liegt, gerade darin den Schlüssel zu dem bemerkten Räthsel zu suchen. Immer wieder werden die Vorzüge und Annehmlichkeiten des englischen Hausbausystemes — und zwar mit vollem Rechte — hervorgehoben und wir können uns daher begnügen, dieselben hier mit dem Schlagworte zu bezeichnen. Das englische Wohnungssystem besteht einfach in strenger Wahrung des Grundsatzes, Wohnung und Haus zu identificiren, jedes Haus zu einer Familienwohnung zu machen, eine Regel, von welcher dann fast nur (abgesehen von dem ledigen Theile der erwachsenen Bevölkerung) bezüglich der neubegründeten, ihrer Ausbildung noch harrenden Familien und bei den unteren Schichten der arbeitenden Classen Ausnahmen Platz greifen. Die Ausnahme dient stets dazu, die Regel zu stärken, und es tritt dieß hier in hohem Maße ein, da bekanntlich die Bande des englischen Familienlebens sehr fest und eng geschlungen sind. Es ist wichtig, sich gegen-

wärtig zu halten, daß man nicht nur in den Provinzstädten, sondern selbst in London diesen Grundsatz bis heute nicht außer Augen ließ. London zählt gegenwärtig bei einer Bevölkerung von 3,100.000 Seelen beiläufig 400.800 Häuser. Es kommen darnach auf 1 Haus nicht ganz 8 Personen. Wir am Continente dagegen sind bestrebt, möglichst viel Wohnungen in 1 Haus zusammenzulegen. In Wien beträgt der Durchschnitt der Anzahl der Wohnungen auf ein Haus, wie erwähnt, etwas mehr als 10 und die Anzahl der Bewohner eines Hauses nahezu 57. In Berlin kommen beiläufig 50, in Paris 35 Bewohner auf 1 Haus. Man pflegt diesen Gegensatz der Bau- und Wohnart mit den Ausdrücken: „Cottagesystem" und „Casernement" zu bezeichnen und es wird bei näherem Betrachte vollkommen evident, daß er es eben ist, welcher uns über das Wesen unserer Wohnungsnoth den erwünschten Aufschluß gibt.

Es wurde bereits der Thatsache gedacht, daß die Steigerung der Grundrente in unseren Städten der Rentabilität des Hausbaues ein gewisses Maß setzt. Je massenhafter die Agglomeration der Menschen auf einem Platze, desto höher die Grundrente. Wenn wir uns nun in riesigen Häuserungethümen zusammenpferchen, so muß nothwendiger Weise die Grundrente bei uns — selbstverständlich relativ, caeteris paribus — höher stehen als dort, wo dies nicht der Fall ist. Wenn in London, Berlin, Wien und Paris respective 32, 38, 53 und 77 Menschen auf 1000 Quadratklafter Grundfläche wohnen, so muß die Grundrente relativ in diesen Städten in dem durch jene Zahlen ausgedrückten Verhältnisse stehen. Wir gewinnen daher durch unser System nichts. Was wir vielleicht an den, auf die einzelne Wohnung entfallenden Baukosten ersparen, geht in den höheren Grundpreisen auf, und daher kommt es denn auch, daß wir uns trotz unseres Zusammendrängens und Zusammenwohnens doch keineswegs geringerer Wohnungskosten erfreuen als die Engländer. Ja, im Gegentheile, wir wohnen theuerer in unseren Casernen, als jene in ihren Einzelhäusern. In England rechnet man auf die Kosten der Wohnung etwa $^1/_8$—$^1/_{10}$ des gesammten Einkommens, bei uns in Wien im Durchschnitte $^1/_5$—$^1/_4$ und wir können uns bezüglich der letzteren Angabe auch auf die Autorität unseres Herrn Finanzministers berufen, welcher dieselbe dadurch bestätiget, daß er in seinem Entwurfe des Gesetzes über die

„Personal-Einkommensteuer" bestimmt, die Schätzung des Reineinkommens in Wien dürfe niemals unter den vierfachen Betrag derjenigen Summe herabsinken, welche der Steuerpflichtige als Wohnungsmiethe entrichtet. Die Engländer wohnen mithin soviel angenehmer und bequemer und dabei um die Hälfte des Preises, den wir für Befriedigung unseres Wohnungsbedürfnisses aufwenden müssen. Auch dieses, gewiß merkwürdige Factum erklärt sich aus dem Unterschiede der bezeichneten Wohnsysteme und der gesammten Gestaltung der Wohnungsverhältnisse, welche jedes derselben mit sich bringt. Es klingt vielleicht paradox, aber es ist nichts destoweniger richtig: die Engländer wohnen billig, weil sie gut wohnen, und wir theuer, weil wir uns mit schlechten Wohnungen begnügen.

Es ist leicht einzusehen, daß das Cottagesystem vor Allem schon einer vorübergehenden Wohnungsnoth, etwa in Folge plötzlichen starken Zuwachses der städtischen Bevölkerung, vorbeugt. Denn es ist klar, daß sich da, wo es herrscht, die Befriedigung des Bedarfes, die Ausgleichung von Nachfrage und Angebot stets ohne Störung und Stockung vollzieht, während bei dem Casernement erst ein beträchtliches Uebermaß des Bedarfes vorhanden sein muß, ehe daran gegangen, oder es auch nur möglich wird, demselben entgegenzukommen. Schon daraus folgt, daß bei uns temporärer empfindlicher Wohnungsmangel periodisch auftreten muß, während diese Erscheinung bei Anlage der Städte nach dem System der Einzelwohnung nur aus ganz anderen, dem Systeme fremden Umständen, mithin nur ganz ausnahmsweise auftreten kann.

Aber auch die ständige Wohnungsnoth, unter welcher wir leiden, ist dem Casernement zuzuschreiben. Das Casernement hat zur Folge, daß die gesammte Einwohnerschaft einer Stadt in Befriedigung ihres Wohnungsbedürfnisses von einer verhältnißmäßig geringen Anzahl Capitalisten abhängt, denen ihr ökonomisches Interesse gebietet, den größtmöglichsten Ertrag ihres Besitzthumes zu realisiren. Ganz anders bei dem Cottagesysteme. Das Cottagesystem ermöglicht es, was in wirthschaftlicher wie in socialer Hinsicht von höchster Bedeutung ist: die Wohnungsverhältnisse auf das Eigenthum zu basiren. Und in der That ist es in England die Regel, daß jede Familie, soweit nur irgend die Verhältnisse darnach sind, ihr Haus eigenthümlich besitzt, im

eigenen Hause wohnt. (Bei uns pflegen gerade im Gegentheil die „Hausherren" ihre eigenen Häuser zu meiden!) Es ist erklärlich, daß sich die Wohnungskosten dadurch niedriger stellen, und einzusehen, daß, wenn jede Familie, welche in die Stadt zieht, dort ihr eigenes Haus erwirbt, wobei ihr begreiflicher Weise die Bauspeculation bereits entgegenkommt, eine Wohnungsnoth aus Mangel an Baucapital, wegen zu geringen Erträgnisses der Häuser oder dgl. niemals eintritt. Jeder baut oder kauft sich eben sein Haus und fährt dabei viel besser, als wenn er bei Fremden zur Miethe wohnte. Selbstverständlich ist dadurch die Miethe nicht ausgeschlossen; dieselbe ist eben unter den heutigen Verhältnissen für den flottanten Theil der Bevölkerung, also insbesondere für die unteren Classen eine Nothwendigkeit, allein der Stamm der Bevölkerung hat seinen eigenen häuslichen Herd (wenn auch in Folge der bekannten Besitzverhältnisse nicht selten auf fremden Grund und Boden) und es liegt offen, daß dies auf die Miethpreise regulirend einwirkt.

Bei dem Casernement sind dagegen die Wohnungsverhältnisse gerade umgekehrt ausschließend auf das Miethverhältniß gegründet. Der Erklärungsgrund dafür ist sehr naheliegend. Ein Miteigenthum der Hausgenossen ist, allerdings nicht undenkbar, aber doch so zahlreichen formalen wie materiellen Schwierigkeiten ausgesetzt, daß es sich, wenigstens unseres Wissens, als Landesbrauch nur in einigen Gegenden Südfrankreichs und in kargen Spuren in einzelnen Städten Süddeutschlands vorfindet. Die absolute und allgemeine Herrschaft des Miethverhältnisses hat aber eine Vertheuerung der Wohnung außer dem bereits erwähnten noch durch mehrere secundäre Umstände zur unabweisbaren Folge. Wir wollen ganz absehen von den Umzugskosten und den an ihre Stelle tretenden „Steigerungen" des Miethzinses, mit denen man die Nothwendigkeit oder Vorliebe, an bestimmter Oertlichkeit zu wohnen, bei günstiger Conjunctur bezahlen muß. Wir wollen auch von dem nicht seltenen Falle absehen, daß man die nette, wohnliche Ausstattung seiner Behausung auf eigene Kosten zugleich noch durch einen Tribut an den Hausbesitzer erkaufen muß, wenn man nämlich die in eben der Absicht vorgenommene Steigerung des Miethzinses geringer anschlägt, als den Verlust des Aufwandes für die „Herrichtung" der Wohnung. Wir möchten dagegen namentlich drei Punkte betonen, welche,

selbst, wenn der Miether gar nicht von dem Hauseigenthümer in derlei Art abhinge, gleichwohl nothwendiger Weise die Kosten einer miethweisen Benützung der Wohnung mitunter namhaft höher stellen, als zur ausgiebigen Verzinsung des durch die Wohnung repräsentirten Capitales, zur Deckung der Steuer und der Amortisation erforderlich ist.

Erstlich liegt in dem hohen Zinssatze eine je nach Umständen ziemlich bedeutende Procentziffer für die Reparaturskosten inbegriffen. Denn es mangelt bei dem Miethverhältnisse jeder Antrieb zu schonender Benützung des fremden Eigenthums, da bei der Mehrheit die Einsicht in die ökonomische Natur dieser Dinge nicht vorhanden ist. Im Gegentheil, es kommt gar häufig vor, daß Parteien, auf den „hohen Zins" pochend, absichtlich sich und ihre Angehörigen (Kinder, Dienstleute) in ungebundener Freiheit gehen lassen, mehr „ruiniren", als es bei einiger Sorgsamkeit der Fall wäre und daß auf diese Weise eine Wechselwirkung zwischen der Beschädigung der Wohnung durch die Bewohner und der von diesen dafür zu leistenden Entschädigung sich herausbildet, die eine Tendenz zur Selbststeigerung in sich birgt. Der Einzelne unterliegt selbstverständlich den Verhältnissen des Durchschnittes und hat die Folgen der Handlungsweise der Gesammtheit mitzutragen.

Ein anderer Factor, welcher die Kosten der miethweisen Benützung der Wohnung merklich vertheuert, ist dann die Versicherungsprämie, welche in jenen Jeder dem Hauseigenthümer für den Fall mitzahlt, daß er seinen Verpflichtungen nicht nachkomme oder mit ihnen im Rückstande bleibe, und auch dieser Factor unterliegt der Neigung zur Selbststeigerung, da, je höher der Zins, im Verhältnisse zum Einkommen des Miethers, desto größer die Wahrscheinlichkeit, daß dieser ihn nicht aufbringen könne.

Endlich ist nicht zu übersehen, daß die fortwährende Steigerung der Wohnungspreise ein constantes Delogement eines nicht unbeträchtlichen Theiles der Bevölkerung, ein „Nomadisiren" in den Centralpunkten der europäischen Cultur mit sich bringt und für die Möglichkeit des Leerstehens der Wohnungen ein Aufschlag auf die Miethzinse auch Derjenigen, welche, aus was immer für Gründen, die Wohnung nicht wechseln können, die Compensation bietet.

Wie leicht einzusehen, steigern sich durch diese Umstände die Zinse um so mehr, je tiefer die Volksschichte steht, die sie zahlt, woraus sich

auch die bekannte Thatsache erklärt, daß die Zinse für die kleinen Wohnungen immer verhältnißmäßig höher stehen, als jene für die großen Wohnungen. Denn hat das enge Zusammenwohnen, die Ueberfüllung in den Quartieren der „kleinen Leute" an sich eine größere Abnützung zur Folge, so müssen die Lebensverhältnisse der unteren Classen, ihre rauhere Lebensart, die vermehrte Unsicherheit ihrer Existenzbedingungen, der häufigere Wohnungswechsel ꝛc. die Procente für Reparatur und Sicherheitsprämie um so höher schrauben.

Ganz anders gestaltet sich die Sache beim Eigenthume. Das eigene Interesse führt zu sorgfältiger Behandlung des eigenen Gutes, die Unterhaltungskosten sind bei eigenem Besitze weit geringer als im andern Falle, die übrigen besprochenen Zifferſätze entfallen gänzlich und es läßt sich demnach der Vortheil, welcher dem Bewohner aus dem eigenen Besitze erwächst, vorstellen in der, sicher immer vorhandenen, in der Regel beträchtlichen Differenz zwischen den Zinsen, welche jener für die zum Hauserwerbe etwa aufgenommenen Capitalien zahlt und dem Zinse, welcher ihm für die Miethe derselben Wohnung mindestens berechnet würde.

Aus dieser kurzen Entwicklung dürfte wohl klar hervorgehen, warum unter der Herrschaft des Cottagesystems eine Wohnungsnoth nicht eintritt und eine solche in der That, auch was die Kosten der Wohnung anbelangt, in England nicht vorhanden ist. Es ist damit bewiesen, daß die Wohnungsnoth nicht ein untrennbarer Begleiter des modernen Städteweſens, vielmehr nur die Folge des bei uns herrschenden falschen Systemes ist, und es ergibt sich daraus schließlich die Ueberzeugung, daß eine gründliche Abhilfe derselben nur durch Aufgeben des Caserne-ments und Adoption der englischen Bauart möglich erscheint. Jeder sorgt dann selbst für seine Behausung, es kann die Erscheinung nicht mehr auftreten, daß die Häuserzahl dauernd und in steigendem Maße hinter dem Anwachsen der Bewohnerzahl zurückbleibt; die Kosten der Wohnung stehen und bleiben mit dem nothwendigen Aufwande für die übrigen Lebensbedürfnisse im richtigen Verhältnisse. Die Anlage der meisten continentalen Großstädte nach dem Casernement ist mithin der Erklärungsgrund jenes universellen Charakters der Wohnungsnoth, die allgemeine energische Aufnahme der englischen Bauart das Heilmittel für das gemeinsame Uebel.

Aber nicht bloß ökonomische Rücksichten sprechen dafür; das Casernement ist auch in sanitärer und moralischer Hinsicht mit Schattenseiten behaftet, aus denen die Eingangs angedeuteten mannigfachen Folgen der Wohnungsnoth hervorgehen. Das Cottagesystem erscheint dem gegenüber in Verbindung mit dem Prinzipe des eigenen Besitzes als die normale, mit segensreicher Kraft begabte Form der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses. Wir wollen bei der sanitären Zuträglichkeit der Cottage gar nicht des längeren verweilen. Die Erfüllung der Forderungen der Hygiene, namentlich in Bezug auf Luft, Licht und genügenden Wohnraum, ist damit in unsere Hand gegeben und wenn man nicht das einzelne Haus, sondern den gesammten Complex, das ganze Quartier im Auge hat, so ist dieß um so klarer. Was aber die Einzelwohnung in socialer Hinsicht bedeutet, dürfte weniger allgemein gewürdigt sein. Trotzdem müssen wir uns mit flüchtigen Andeutungen darüber begnügen. Man bedenke doch nur, welch' zahlreiche, in ihren Consequenzen demoralisirende Reibungen unter den Bewohnern aus der Anhäufung vieler Wohnungen unter einem Dache hervorgehen; wie viele Anlässe zu Streit und Hader, zu wörtlichen und thätlichen Injurien, zu Hausdiebstählen, zu Klatsch und Aufhezereien unter dem Dienstpersonale in dem gegenwärtigen, bei den weniger bemittelten Classen natürlich noch dazu in schlechtester Weise ausgeführten Systeme liegen und mit dem Systeme auch hinweg fallen. Man vergesse nicht, wie sehr der ununterbrochene und schwer zu überwachende Umgang der Kinder eines und desselben Hauses miteinander zur Angewöhnung von Unarten und Ausbildung von Charakterfehlern Ursache ist. Man vergegenwärtige sich nur den Anreiz zur Häuslichkeit, welchen der eigene Herd auf Jeden ausübt, und die entgegengesetzte Wirkung unserer heutigen Wohnungszustände. Man erwäge doch die hohe Bedeutung des eigenen Besitzes in Bezug auf das Gefühl für Recht und Gemeinwesen, und die Tragweite der socialen Thatsache, wenn durch die Reform diese sichere Bürgschaft ungestörten Bestandes der heutigen Gesellschafts- und Staats-Ordnung auch in den untersten Classen Wurzel faßte. Eine dunkle Ahnung alles dessen liegt wohl in der steten Sehnsucht eines Jeden, ein eigenes Haus zu besitzen, seine vier Wände, innerhalb deren er als eigener Herr schalten und walten kann nach Belieben. Zeuge dessen selbst eine Natur wie Hebbel, der in einem seiner Briefe dem

Hochgefühle, Hausbesitzer, Eigenthümer eines Landhauses geworden zu sein, den allerdings drastischen Ausdruck gibt, er fühle sich versucht, sich selbst die Fenster einzuwerfen, um bald einen Anlaß zur Bethätigung seiner Hausherrenqualität zu finden. Die Annehmlichkeit, die Bequemlichkeit des eigenen und alleinigen Hausbesitzes, die Wohlthat des Hausgartens, der Abgeschlossenheit des Familienlebens springen in die Augen. Als Ausdruck aller dieser Verhältnisse kann es gelten, daß London, die größte Stadt Europa's, zugleich die geringste Sterblichkeit und die höchste Sittlichkeit unter den europäischen Hauptstädten aufweist; eine Folgerung, wobei natürlich die indirecte Wirkung den Ausschlag gibt.

Die Adoption des Cottagesystemes ist demnach in materieller und socialer Hinsicht die Lösung der Wohnungsfrage; für Wien, wie für die meisten continentalen Großstädte. —

Das hiemit formulirte Ergebniß der vorstehenden Untersuchungen scheint vielleicht nicht geeignet, uns mit Befriedigung zu erfüllen. Es stellt sich als etwas nahezu Unerreichbares, als etwas Ideales dar? Die hohen Bodenpreise, welche die Anlage der Städte auf Grundlage des Casernements zur Folge gehabt hat, lassen die Annahme des Einzelhauses in und in der Nähe unserer Wohnsitze für die Bevölkerung im Ganzen fast als unmöglich erscheinen. Man müßte höchstens Colonien anlegen, in Entfernungen von dem Mittelpunkte der Stadt, bis wohin der hohe Stand der Grundrente sich noch nicht erstreckt. Dieß würde aber nicht nur einen von vornherein großen Maßstab solcher Ansiedelungen erfordern, sondern hat vor allem den stärksten Feind: die Gewohnheit und das auch in der geistigen Welt (und zwar in hohem Grade) vorhandene Beharrungsvermögen gegen sich. Wie sollten solche Colonien sich von der Stadt her bevölkern, da doch die Städter sich bereits seit so vielen Generationen in das Bestehende eingelebt, durch vielfache Beziehungen aller Art damit verknüpft sind? Das ist also die Folge jenes Grundfehlers in unseren Wohnungsverhältnissen, daß er sich und seine Wirkungen stetig fortpflanzt, zugleich selbst steigert und eine Abhilfe in eben dem Maße immer mehr erschwert. Und dennoch gibt es eben kein anderes Mittel der Abhilfe als die Colonisation. Es liegt hier einer jener Fälle vor, wo der Radicalismus trotz alles dessen, was mit Recht gegen ihn vorgebracht wird, endlich nicht zu umgehen

ist, weil die eigenthümliche Natur des concreten Falles einen allmäligen oder gar einen von selbst und unbewußt sich vollziehenden Uebergang zum Bessern nicht aufkommen läßt.

Jener folgenschwere Fehlgriff aber ist althistorischen Ursprungs, wie Faucher und nach ihm der Verfasser dieses an anderem Orte ausgeführt hat *) „Als noch die Städte von Mauern und Wällen umschlossen waren, hinter denen der Gewerbfleiß Schutz suchen mußte vor den Angriffen barbarischer Gewalten und der zerstörenden Wuth der häufigen Völkerkriege, und als dann, namentlich seit dem Beginne der sogenannten Neuzeit, der steigenden Blüthe des Gewerbes, der Zunahme von Handel und Wandel und dem Wachsthume der Bevölkerung eine naturgemäße Ausdehnung des städtischen Weichbildes in der Regel nicht folgen konnte, weil es außerhalb der felsigen Mauern noch keine Stätte des Gedeihens und gesicherter Existenz gab, da mußten sich die Einwohner auf engem Raume in schmalen Gassen und Gäßchen zusammendrängen, in Stockwerken übereinander schichten und in kleine, unzureichende Gemächer zusammenpferchen; da entstanden jene spät- und nachmittelalterlichen Städtegebilde, einen Bienenstock oder Ameisenbau vergleichbar, auf den ersten Anblick vielleicht von poetischem Reize und gemüthlichem Anschein, in Wahrheit aber mit dunklen Schattenseiten in Bezug auf die körperliche und gewiß auch zum Theile die sittliche und geistige Gesundheit derer, die sie in sich bargen." Das waren die Anfänge und Grundlagen unserer heutigen Wohnungsnoth. Denn, als seit dem vorigen Jahrhunderte nach und nach die Schranken fielen, oder mindestens für die Regel überflüssig wurden, welche die Städte, die alleinigen Sitze des Handels und Gewerbes, eingeengt hatten und viele von ihnen durch Vorstadtbaue rasch zu mächtigen Centren der Industrie und des Verkehres heranwuchsen, da war der Drang der Noth bereits zur Sitte, zur allgemeinen Lebensform geworden. Man hatte sich in die von Altersher überkommenen Baue eingelebt, so zu sagen eingenistet; man dachte nicht daran, die Jahrhunderte alten

*) „Die Wohnungszustände der arbeitenden Classen und ihre Reform. Wien, A. Pichler's Witwe und Sohn"; eine Schrift, in welcher wir die Wohnungsfrage nach allen ihren Momenten, mit besonderem Bezuge auf die arbeitenden Classen und mit Rücksicht auf die bedeutendsten europäischen Industriestaaten ausführlich darzustellen versucht haben.

Zustände zu ändern, weil man, in Unkenntniß ihrer Schädlichkeit und ohne Vorstellung von der Möglichkeit des Gegentheiles, dieselben eben für das Nothwendige, das Selbstverständliche hielt. Da baute man nach dem Casernement, wo keine Nöthigung dazu mehr vorlag und rief dadurch jene Erhöhung der Grundpreise selbst hervor, welche dann natürlich die Verfolgung des einmal eingeschlagenen falschen Weges bis heute wieder zur Nothwendigkeit machte. In Wien speciell vollzog sich diese Entwicklung, wenigstens zum Theile, erst in unserem Jahrhunderte; Viele werden sich ihrer noch erinnern und ein Gang durch Stadt und Vorstädte wird dem Leser die steinernen Zeugen dieses historischen Verlaufes durch alle seine Stadien vor Augen führen. Das letzte: die Zinsburgen auf den Stadterweiterungsgründen, die zahlreichen „Hochbauten" und Aufbauten von Stockwerken in den Vorstädten, diese vermeintliche Behebung der Wohnungsnoth, fällt in die letzten Decennien und die Gegenwart. Was uns mithin als Wirkung erscheint: das Casernement, das ist historisch die Ursache; wenn wir heutzutage der hohen Grundrente wegen innerhalb und im nächsten Umkreise der Städte in die Lüfte emporbauen müssen und dadurch natürlich für die Nachkommen die Grundpreise wieder steigern, ja vielleicht bereits in dem Grade gesteigert haben, daß eine weitere Vergrößerung des Maßstabes des Casernements nicht mehr die Compensation zu leisten vermag, so danken wir dieß, wie eben gezeigt wurde, der Zeit, in welcher die Macht der Gewohnheit die Entwicklung des modernen Städtewesens auf dem Continente gleich beim Beginne auf die bewußte „schiefe Ebene" lenkte. England genoß in Folge seiner politischen Verhältnisse seit dem Ausgange des Mittelalters das Glück, daß jener äußere Anlaß zur Bildung dieser folgenschweren Wohnungsart bereits gefallen war, ehe noch die eigentliche Entwicklung der Städte im modernen Sinne begann. Darum wuchsen die englischen Städte in rapidem Tempo in völlig normaler, naturgemäßer Weise heran und zählt heute England so viele große Städte, in denen von einer allgemeinen Wohnungsnoth nie eine Spur vorhanden gewesen. Darum gehört in England „eine Wohnung, bestehend aus Wohnzimmer, Empfangzimmer und 2 Schlafzimmern" mindestens zu dem Comfort einer jeden Familie aus den Mittelclassen und selbst unter den besser gestellten Arbeitern, während bei uns ein solcher „Luxus" nur in höheren Kreisen möglich ist. Darum bleibt

uns aber eben gar nichts anderes übrig, als: was die Vergangenheit uns überbracht, mit aller Kraft und Einsicht, deren wir fähig sind, umzugestalten, zu reformiren.

Es gilt darnach, von Seite desjenigen Theiles der Bevölkerung, welcher dazu vor allem berufen und befähigt ist, d. i. der wohlhabenden Classen, bewußt und energisch, mit Ueberwindung der widerstrebenden Gewohnheit die Colonisation aufzugreifen. Also: Durchbrechung der Peripherie der Stadt, systematische Anlage neuer Quartiere auf freiem Felde, unter strenger Wahrung des Grundsatzes, jeder Familie ihr eigenes Haus sammt Garten mit der Möglichkeit des Eigenthumserwerbes zuzuwenden, und Verbindung dieser neuer Wohnstädten mit den verlassenen durch billige und gute Communicationen. Trennung der Wohnung vom Geschäftslocale und eine andere Stundeneintheilung, als die bei uns noch ziemlich allgemein übliche, müssen damit nothwendiger Weise Hand in Hand gehen. Die Folge wird sein: zunächst die befriedigende Gestaltung der Wohnungsverhältnisse für die Secessionisten in jeder Beziehung, sodann eine Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der in den alten Quartieren Verbliebenen und endlich die Anbahnung der schließlichen gründlichen Lösung der Frage für die Bevölkerung im Ganzen durch Herabdrückung der Grundpreise in jenem Rayon, welcher zwischen den alten Stadttheilen und der Colonie sich ausdehnt. Nach den jetzigen Verhältnissen befindet sich rings um die Stadt ein gewisses Areale, woselbst die Grundpreise in Erwartung, daß dasselbe in näherer oder fernerer Zeit in das städtische Weichbild werde einbezogen werden, bereits nach dem Casernements gestellt sind. Der Grundeigenthümer weiß nach der gegenwärtigen Sachlage, daß man auf dem Boden hohe Häuser mit möglichst vielen, möglichst kleinen Quartieren errichten und dafür natürlich die möglichst hohen Preise begehren und auch erhalten wird. Er kann daher seinerseits den Preis auf das höchste schrauben. Wenn dagegen über diesen Rayon hinaus gegangen, dort, bis wohin man eine Ausbreitung der Stadt im Momente nicht vorhersieht, ein großes Terrain, genügend eine ganze Villen-Vorstadt darauf zu errichten, erworben, wirklich mit Cottages bebaut und von der städtischen Bevölkerung auch bezogen wird, dann ist für das weiter hinaus liegende Terrain und wenn dieses im Bedürfnißfalle in der That auch herangezogen werden kann, auch für die Aera

zwischen der neuen Ansiedlung und der Altstadt die hohe Grundrente unmöglich gemacht. Der Grundeigenthümer weiß dann, es wird der Boden von Seite des Bauherrn nicht mehr in dem Maße ausgenützt wie früher, er kann folglich nur geringere Preise stellen; der Bann ist gebrochen.

Dieses zuerst nachgewiesen zu haben, ist das Verdienst Fauchers. Seine Artikel in der Vierteljahrsschrift für Volkswirthschaft und Culturgeschichte haben nicht nur allgemeinen Beifall gefunden, sondern auch bereits praktische Früchte getragen. In Berlin ist man eben daran, zum Theil über mannigfache ungünstige Verhältnisse hinweg, die Stadt mit einem Kranze von Villenquartieren einzuschließen, und so die gewaltige Aufgabe mit dem unserer Zeit würdigen Ernste anzufassen und ihrer schließlichen Lösung zuzuführen. Mehrere Unternehmungen, als: die Westend-Compagnie, das Carstens'sche Unternehmen Lichterfelde, die Gesellschaft Wilhelmshöhe, die Thiergartenbaugesellschaft, Kielgan's Villenproject, theils noch in den Vorarbeiten, theils bereits in voller Bauthätigkeit begriffen, wirken in diesem Sinne. Sollte in Wien ein Gleiches unmöglich sein?

Gewiß nicht. Im Gegentheile: wie in Oesterreich überhaupt bisher so Manches, was sich auf einem Gebiete als schädlich und verderblich erwies, auf einem anderen zum Vortheile und zwar nicht selten zum überwiegenden Vortheile ausschlug, so tritt dieses günstige Geschick auch im vorliegenden Falle ein. Was so allgemein und mit Recht als eine arge Vernachlässigung der materiellen Interessen Wiens beklagt und getadelt wurde: die Verwahrlosung des Donaubettes vor dem Weichbilde unserer Stadt, das kann sich zum Segen wandeln, in dem Sinne, daß die Donauregulirung erst heute in Angriff genommen wird, wo wir über die Bedeutung und richtige Verwendung des ungeheuern dadurch gewonnenen Terrains für die Wohnungsreform hinreichend im Klaren sind, und unter der Bedingung, daß wir die damit gebotene Gelegenheit, einen so drückenden der „ererbten Uebelstände", wie die Wohnungsnoth, gut zu machen, mit allem Aufwande von Energie und aller verfügbaren Mittel benützen. In der That! Die Donaugründe ermöglichen Wien eine gründliche Wohnungsreform in dem bisher entwickelten und stets als einziges Mittel zu bleibender Behebung der Wohnungsnoth festzuhaltenden Sinne, ja sie erleichtern uns eine solche

Reform in einem Maße, daß sich vielleicht keine einzige unter den europäischen Großstädten ähnlicher Verhältnisse erfreut. Die Gelegenheit muß aber auch ohne Zaudern, in richtiger Weise und vollem Umfange ergriffen werden; einmal versäumt, kehrt sie nie wieder, und die Schwere der Wohnungsnoth würde dann nur um so ärger auf uns lasten, als wir uns bewußt sein müßten, an deren Fortdauer selbst Schuld zu tragen. Die Donaugründe, wie sie durch die Regulirung werden gewonnen werden, sind in allen Beziehungen so gut und dem Mittelpunkte der Stadt so nahe gelegen, daß die eine Hauptschwierigkeit der Wohnungsreform, wie sie sich gerade in Berlin so überaus fühlbar macht, damit allein schon entfällt. Das Terrain ist aber auch um so billige Preise zu haben, daß der Aufnahme des Cottagesystemes, und zwar auch für die Mittelclassen, durchaus nichts im Wege steht.

Um aber diesen immensen Vortheil zu ergreifen und festzuhalten, sind 2 Punkte wohl zu beachten: einmal, daß ein Unternehmen, welches die Wohnungsreform auf diesem Terrain durchführen wollte, die Gründe noch vor der Regulirung, sogleich, an sich bringen müßte; später würde natürlich eine ungeheuere Steigerung der Grundpreise eintreten und dieselbe um so weiter vorschreiten, mithin die Lösung der Aufgabe uns um so mehr entrücken, je länger wir die Inangriffnahme der Sache hinausschieben. Sodann wäre aber auch, und zwar zu dem gleichen Zwecke der Verhinderung einer Erhöhung der Grundrente, eine andere unerläßliche Bedingung für den Erfolg eines derartigen Reformunternehmens die, daß dasselbe einen so ausgebreiteten Complex an sich bringe, als nur immer möglich. Je größer der Maßstab der Unternehmung, um so sicherer der Erfolg. Es würde sich nicht nur darum handeln, sämmtliches Terrain, welches nach der Regulirung am rechten Stromufer zu liegen kommen wird, soweit solches noch disponibel, für die Unternehmung heranzuziehen; es käme auch darauf an, auf dem jenseitigen Ufer größtmögliche Flächen zu acquiriren, auch wenn an deren Verwendung zu Bauzwecken erst nach Jahrzehnten zu denken wäre. Alle diese Gründe einmal zu den heutigen Preisen erstanden, haben wir dann die Möglichkeit, auf dem weiter hinausliegenden Rayon die Wohnungsreform auch für die arbeitenden Classen durchzuführen, während die näher gelegenen Theile für den Mittelstand zu berechnen sind. Nur wenn

wir auf diese Art einem merklichen Anschwellen der Grundrente vorbeugen (eine gewisse Erhöhung der Bodenpreise im Vergleich zu dem gegenwärtigen Stande wird natürlich bei dem Ankaufe eintreten), nur dann ist die Wohnungsreform sicher und verhältnißmäßig leicht zu verwirklichen. Daß dieselbe, in der bezeichneten Weise zum Gegenstande einer Unternehmung im großen Style gemacht, zugleich auch ein gutes, ja ein vorzügliches Geschäft wäre, ist klar und in hohem Grade erfreulich. Die Chancen, sie zur That werden zu sehen, steigen dadurch um ein Bedeutendes. An den Ufern der Donau wird sich der gesammte Handel und Verkehre concentriren. Eine Gesellschaft, im Besitze der gesammten Donaugründe, müßte aus dem Verkaufe von Bauplätzen für Fabriken, Magazine, Lagerhäuser u. dgl. einen glänzenden Gewinn erzielen. Mit dem Verkehre wird sich der Reichthum auf den heute öden Flächen ansiedeln; eine neue Quelle von Ertrag, namentlich darum, weil die Gesellschaft auch als Bauunternehmung auftritt. Diese Umstände allein lassen ein derartiges Unternehmen als höchst rentabel, als eine nicht nur sichere, sondern auch lucrative, gewinnbringende Capitals-Anlage erscheinen. Freilich erfordert es aber auch sehr beträchtliche Fonds, um nicht nur die besprochene Voraussetzung zu realisiren, sondern auch, wie als consequente Ausgestaltung dieses Projectes erkannt werden muß, die Anlage Neuwien's nach einem einheitlichen Plane vorzunehmen. Denn es ist offenbar, daß nur eine *systematische Anlage der neuen Stadttheile im Großen* und in dem oben dargestellten Sinne eine vollkommene Lösung der Frage bedeutet.

Welche Gestalt nun im Einzelnen dieser Neubau im vorliegenden Falle auf den Donaugründen anzunehmen hätte, kann nach dem bisher Gesagten keiner Erörterung mehr bedürftig sein; das Princip der Colonisirung, auf Grundlage der Einzelwohnung mit Eigenthumserwerb steht fest, die Details ergeben sich daraus unter Berücksichtigung der concreten localen Verhältnisse von selbst. Nur auf die Hauptpunkte, welche dabei im Auge zu behalten wären, möchten wir, mehr um des Zusammenhanges und der Vollständigkeit willen, in flüchtiger Skizze aufmerksam machen.

Der Plan der neuen Stadttheile muß sich selbstverständlich an die Altstadt derart anschließen, um die möglichste Leichtigkeit und Raschheit der Communication mit letzterer zu sichern. Pferdebahnen haben die

Hauptstraßen der Colonie zu durchziehen, ein möglichst niedriger Tarif (mit Saison- und Jahresabonnements) die Benützung derselben jedem Bewohner der jungen Ansiedlung zur Gewohnheit zu machen. Die über den Fluß zu schlagenden Brücken müssen natürlich für je zwei Tramwaygeleise Raum haben und auch dieser Punkt zeigt wieder recht deutlich, welch innige Beziehung zwischen der Danauregulirung und der vorliegenden Frage besteht und wie nahe die Gefahr liegt, uns durch ein Versehen deren Lösung, wenn nicht für alle Zukunft abzuschneiden, so doch unendlich zu erschweren. Die einzelnen Häuser, straßenweise von der Unternehmung errichtet, nach englischem Muster construirt, also etwa: Küche und andere Wirthschaftsräume im halben Souterrain, Wohngemach im erhöhten Erdgeschoß, Empfangs- und Gastzimmer im ersten, Schlafzimmer im zweiten Stockwerke, wären durch einen kleinen Vorgarten von der Straße zu trennen und letztere mit einer Baumallee zu bepflanzen. Zu jedem Hause ein entsprechender Hofraum, hinter diesem der Garten. Unsere klimatischen Verhältnisse dürften ein Aneinanderlegen der einzelnen Häuser zu geschlossenen Reihen erfordern. Es dient dies nur dazu, die Baukosten niedriger zu stellen und bietet zugleich der Architektur Gelegenheit zur vollen Entfaltung. Dabei könnte leicht auf die in der rauhen Jahreszeit vorherrschende Windrichtung Rücksicht genommen werden; man hätte also die Straßenfronten möglichst so zu dirigiren, daß die Häuserreihen den Fußgänger vor den häufigen Stürmen genügend schützen. Die Häuser selbst müßten verkäuflich sein, comptant, in Raten, oder gegen Annuitäten; nur hätte sich die Unternehmung das Vorkaufs- oder Einlösungsrecht bei Besitzveränderungen auf so lange vorzubehalten, als nothwendig erscheint, um ihren Zweck nicht durch entgegenwirkende Speculation vereiteln zu lassen. Nach einiger Zeit, wenn die neuen Verhältnisse Fuß gefaßt, festen Boden gewonnen haben, und die Ausdehnung der Neustadt hinlänglich vorgeschritten ist, könnte dies dann entfallen. Die Auflage einer Reallast zu Gunsten der Unternehmung würde sogar das Mittel bieten, trotz der Veräußerung der Realitäten und ohne Hinderung des Verkehres an einem in Zukunft erfolgenden Steigen der Grundrente zu participiren. Unrathsabfuhr, Wasserleitung, Gasversorgung und andere gemeinsame Einrichtungen, als z. B. Ventilation, Warmluft- oder Warmwasserheizung, Localtelegraph, pneumatische Brief-

beförderung u. dgl. würden bei dem Neubau auf jungfräulichem Boden die erreichbar beste und billigste Anlage gestatten. Nur scheint bei den Niveauverhältnissen der Donaugründe die Annahme des Tonnensystems für die erstgenannte unvermeidlich und wäre darum an entsprechende Verwerthung der Faecalmasse zu denken. Die größte Sorgfalt müßte jedoch in sanitärer Hinsicht der Vorbereitung des Terrains zugewendet werden; es käme in dieser Beziehung vor Allem die Unschädlichmachung des Grundwassers, sowie der industriellen Abfälle in Betracht. Es versteht sich von selbst, daß auch eine umsichtige Fürsorge in Bezug auf alle sonstigen, leiblichen und geistigen Bedürfnisse der Bevölkerung, also z. B. für die Approvisionirung durch Errichtung von Markthallen und Marktplätzen ꝛc. ꝛc. eine unumgängliche Bedingung des vollen Erfolges ausmacht. Dem Neubaue, in dieser Weise durchgeführt, würde es an rascher Besiedelung nicht mangeln. Wenn niemand Anderer, die Hausfrauen wären gewiß die eifrigsten Partisane der Einzelwohnung und es ist keinesfalls eine bloße Galanterie, schon durch diesen Umstand allein die Zukunft des neuen Wien gesichert zu sehen.

Das Bild ist unstreitig verlockend, wenigstens für denjenigen, welcher die tiefe Bedeutung der Wohnungsfrage richtig erfaßt und erwägt. Sind aber auch Aussichten vorhanden für dessen Verwirklichung? ist die Frage, welche sich uns unmittelbar auf die Lippen drängt. Oder können solche geschaffen werden?

Wir vermeinen auch für diese Frage eine bejahende Antwort zu finden.

Das Areale auf den Donaugründen befindet sich bekanntlich zum Theil in dem Besitze des Staates, zum Theil gehört es der Commune, der Rest ist Privateigenthum und zwar zum überwiegenden Theile des Stiftes Klosterneuburg. Der Weigerung des Privat-Besitzers, sein Eigenthum zu veräußern, wäre, im Falle jedes andere Arrangement abgewiesen würde, im Interesse der Gesammtheit durch Expropriation zu begegnen; eine Maßregel, über deren Gerechtigkeit, vielleicht auch unter anderen Umständen, kein Zweifel herrschen kann. Denn wie wollte der Privatmann verlangen, daß Reich, Land und Stadt Millionen verausgaben, um ihm eine hohe Grundrente zu schaffen? Man hat die Grundrente den pons asinorum in der Nationalökono-

mie genannt; sie ist dasselbe für die Verwaltung, nur hat man von Seite letzterer noch nicht versucht, auf diese Brücke zu treten und gerade der gegenwärtige Anlaß zeigt wieder einmal recht eclatant, wie sehr möglicher Weise die Interessen der Gesellschaft dadurch geschädigt werden. Die Wahrung dieser Interessen im vorliegenden Falle würde auch die Ueberlassung der im Staats- und Gemeinde-Eigenthume befindlichen Gründe an eine derartige Unternehmung involviren. Gerade damit wäre aber auch das beste Mittel gegeben, der Wirksamkeit des Unternehmens die in dem allgemeinen Interesse liegende Richtung anzuweisen und für deren Verfolg Garantien aufzustellen. Es ergäbe sich damit die beste Art der Inangriffnahme einer Angelegenheit wie die vorliegende geradezu von selbst. Die geeignetste Methode ihrer Durchführung, die der Privatunternehmung, wäre mit der, dem öffentlichen, staatlichen und communalen Charakter und Interesse derselben entsprechenden öffentlichen Leitung und Behandlung in rechter Weise geeint. Ja, selbst eine direkte pecuniäre Betheiligung an dem Unternehmen seitens der Commune dürfte in Erwägung zu ziehen sein. Die 6 Millionen, welche für den Paradeplatz gefordert werden, fänden da eine viel fruchtbringendere Verwendung, eine Verwendung, in Folge welcher die Segenswirkungen der Donauregulirung nicht bloß auf Erleichterung und Beförderung des Verkehres beschränkt blieben und nicht bloß vorwiegend einer einzigen Classe der Bevölkerung zu Gute kämen, vielmehr nach Object und Subject die weiteste Ausdehnung erfahren würden nnd wodurch andererseits der zu diesem Zwecke gemachte Aufwand auch am sichersten und im erreichbar höchsten Betrage hereingebracht würde. Es wäre dieß eine That, würdig unseres Jahrhundertes und würdig der Größe der Frage.

Doch auch ohne Rücksicht auf solchen Zufluß dürfte an dem Aufbringen der Fonds für die Unternehmung nicht gezweifelt werden, ganz abgesehen von der momentan außerordentlich günstigen Disposition des Capitals. Die Bewohner Wien's, Miethsleute und Hausherren in gleichem Grade, wären durch ihr eigenstes Interesse zunächst berufen und gewiß auch im Stande, die erforderlichen Millionen zusammenzuschießen. Und als ebenso gewiß ist es anzunehmen, daß eine Betheiligung des Capitals überhaupt einer derartigen, Realsicherheit

mit hohem Zinsgewinne vereinenden Unternehmung, auch wenn der Börsenrausch verflogen, lebhaft entgegenkommen werde, vielleicht um so bereitwilliger, je trügerischer sich andere Projecte und Prospecte erweisen dürften. Es würde dieß freilich von den leitenden Personen und hauptsächlich von der Behandlung der Angelegenheit abhängen. Die Ingerenz öffentlicher Gewalten scheint daher auch nach dieser Richtung hin ein Erforderniß für die Durchführung der Sache.

Wir sind hiemit am Ziele, am Ende unserer Ausführungen. Wir haben zu zeigen versucht, wie die Frage um Abhilfe der Wohnungsnoth gestellt und wie sie beantwortet werden müsse. Wir haben eine der wichtigsten Lebensfragen für die Bevölkerung darin gesehen, ob es gelingt, dieselbe ihrer Lösung zuzuführen, und haben gefunden, wie verhältnißmäßig leicht und rasch diese Lösung der Aufgabe — an sich noch immer ein gewaltiges Werk — in Folge einer glücklichen Verkettung von Umständen für Wien durchzuführen wäre. Ob diese Ansichten wohl Anklang, die dringende und hier abermals wiederholte Warnung vor unentschuldbarer Versäumniß der gegenwärtig noch vorhandenen günstigen Gelegenheit Beachtung finden werden? Wir wünschen dieß vom ganzen Herzen, aber sind nicht sanguinisch genug — wir bitten wenigstens um gefälligen Rückschluß von diesem offenen Bekenntnisse auf das Vorstehende — nicht leichtgläubig genug, dieß zuversichtlich zu hoffen. An sich ist allerdings kein Grund vorhanden, den Plan zu verwerfen. Er mag kühn gedacht, großartig, seine Ausführung mit ernsten Schwierigkeiten behaftet erscheinen — zugegeben; doch „abenteuerlich", „unpraktisch", „unausführbar" ist er nicht. Auch idealistisch ist er nicht, es müßte denn Alles, was von der gewohnten Routine in unseren ökonomischen Verhältnissen abweicht, unter diese Bezeichnung fallen. Da nun aber eben die Gewohnheit eine Macht ist, welche nur allzu häufig über das beste Raisonnement den Sieg davonträgt, darum halten wir uns die Möglichkeit vor Augen, daß sie auch in dem vorliegenden Falle wieder dieselbe Rolle spielen könne, wie die, deren im Vorhergehenden bereits gedacht wurde. Darum also ist unsere Hoffnung, mit dem skizzirten Reformplane durchzudringen, nur eine getheilte. In dieser gewiß realistischen, eher etwas pessimistischen Anschauung durch Thatsachen widerlegt zu werden, wäre das glänzendste Zeugniß geistiger Regsamkeit und vollen Erfassens

der Zeit, das die Bevölkerung Wien's, oder deren Vertretung, oder die Kreise unserer Geldmächte, oder die Journalistik, oder wer sonst die Sache aufnimmt, sich auszustellen vermöchte. Etwaige Einwürfe hingegen, wenn deren diese Zeilen werth erachtet werden, hätten auf die Folge und den Zusammenhang der vorstehenden Auseinandersetzungen Rücksicht zu nehmen. Ihr Leitstern war, darzulegen, daß die Wohnungsfrage und unser Reformplan auf allgemein anerkannten ökonomischen Prinzipien, sowie auf der geschichtlichen Entwicklung unseres heutigen Städteweſens, auf feststehenden ziffermäßigen Daten und richtigen Voraussetzungen beruhe. Gerade diese Absicht war bei der Wahl des in dem Obigen eingeschlagenen Weges maßgebend und gerade darum die etwas lange, vielleicht Manchem als ein Um- oder Irrweg scheinende, vielleicht auch trockene Deduction nothwendig. Sie bildet ein genau ineinandergreifendes Gefüge von Prämissen, aus denen der zum Schluß entworfene Reformplan sich einfach als Conclusion ergibt. Begründete Einwendungen gegen denselben könnten daher nur in dem Nachweise bestehen, daß eine oder die andere der Prämissen unrichtig oder der Schluß falsch gezogen sei. Ablehnende Aeußerungen einer bequemen, negativen Kritik werden uns eben so kalt lassen, wie Bedenken wegen der — ja auf diesen Blättern selbst wiederholt hervorgehobenen — Schwierigkeiten des projectirten Unternehmens. Wenn die Regulirung der Donau trotz ihrer riesigen technischen und materiellen Schwierigkeiten durchführbar ist, so muß es auch ihr Corollar, der Neubau Wien's, sein. Ja, was wiegen endlich diese Schwierigkeiten gegenüber der Gewißheit, andernfalls die alte Calamität ungeschmälert sich fortpflanzen zu sehen? Denn darüber möge man sich doch nicht täuschen: Wenn der Neubau auf den Donaugründen der vereinzelten Speculation überlassen bleibt, wenn wir den Dingen den vermeintlichen „natürlichen Verlauf" lassen, dann haben wir auch auf diesem Terrain über kurz oder lang, selbst wenn man Anfangs das Casernement vermeiden wollte, doch wieder den Ringstraßenstyl in vollster Blüthe. Die Grundpreise würden unabwendbar in die Höhe schnellen, sobald der frische Boden parcellenweise zum Neubau herangezogen wird. Wir hätten dann die Wohnungsnoth in derselben Gestalt, wie heute, wir hätten aber auch die Vernachlässigung der günstigen, in ihrer Art, wie gesagt, vielleicht einzigen Conjunctur vor Mitwelt und Zukunft zu

verantworten. Auch die weitestgehenden „Begünstigungen" könnten daran nichts ändern. Und wenn der Staat selbst eine vollkommene und immerwährende Steuerfreiheit gewähren wollte, so käme diese „Wohlthat" leicht begreiflich in mehr oder minder kurzer Zeit wieder nur den Grundbesitzern, die eben einfach eine um soviel höhere Rente genießen würden, keineswegs aber der Bevölkerung in irgend einer Weise zu Gute. Ohne gründliche Aenderung des ganzen Wohn- und Bau-Systemes ist eben eine wahrhafte Behebung der Wohnungsnoth nicht abzusehen und eine solche Aenderung, das glauben wir zur Genüge nachgewiesen zu haben, ist nur auf dem bezeichneten Wege möglich. Es wird sich demnach nur darum handeln, die öffentliche Meinung noch zur rechten Zeit von der Nothwendigkeit eines Neubaues auf der angegebenen Grundlage und nach dem dargestellten Plane zu überzeugen. Daß dieses den vorliegenden Zeilen gelingen möge, ist der sehnlichste Wunsch, mit welchem sie der Verfasser hiemit der Oeffentlichkeit übergibt.

In denselben Verlag ist erschienen und durch alle Buchhandlungen zu beziehen:

Die

Wohnungszustände der arbeitenden Classen

und ihre Reform.

Von

Dr. Emil Sax.