

XVI. Wohnungswesen.

(Mit 3 Tabellen.)

Zu den besonderen Erscheinungen dieser Periode gehörte der neuerdings fühlbar gewordene Mangel an kleineren Wohnungen im Wiener Gemeindegebiete. Angesichts der Weltausstellung, welche einen starken Zuzug von Fremden erwarten ließ, beunruhigte dies namentlich die auf ein bestimmtes Einkommen angewiesenen Personen, die Kleingewerbetreibenden und die Arbeiterbevölkerung. Aus diesem Grunde beschäftigte man sich in den verschiedensten Kreisen mit dem Studium der Wohnungs-Verhältnisse und mit Vorschlägen zur Abhilfe des Wohnungsmangels.

In erster Reihe erblickte man das Vorhandensein einer Wohnungsnoth in dem rapiden Steigen der Miethzinse. Thatsächlich machte sich auch seit dem Jahre 1870 eine stetig fortgeschrittene Erhöhung der Miethzinse geltend. Die Wohnhäuser des Wiener Gemeindegebietes lieferten nämlich:

im Jahre 1870 ein Bruttoerträgniß von	33,346.087 fl.
„ „ 1871 „ „ „	36,136.970 „
„ „ 1872 „ „ „	39,863.252 „
„ „ 1873 „ „ „	44,551.956 „

Wenn auch zu diesem bedeutenden Zuwachse an Miethzinsen wesentlich die zahlreich entstandenen Neubauten beitrugen, so hatten daran doch sicher auch einen beträchtlichen Antheil die vorgekommenen Zinssteigerungen, welche mindestens in Bezug auf die kleineren Wohnungen nur durch die vermehrte Nachfrage möglich gewesen sind.

Um einen näheren Einblick in die Wohnungs-Verhältnisse des Wiener Gemeindegebietes zu erlangen, wurden nach den fixirten Zinsen des Jahres 1872 die Preise der Wohnungen einer größeren Anzahl von Häusern in den einzelnen Bezirken und die Unterschiede der Preise in den einzelnen Bezirken je nach ihrer Lage und ihrer Entfernung von dem topografisch gegebenen Mittelpunkte, der inneren Stadt, ermittelt und darnach der Miethswerth eines Zimmers berechnet *).

*) Zur Ermittlung der Ziffern wurden in jedem Bezirke eine bestimmte Anzahl Straßen und Plätze ausgewählt und in jeder derselben der Zinsertrag mehrerer Häuser nach Stockwerken gesondert, und unter Anführung der Zahl jeder Gattung von Wohnbestandtheilen aus den Zinsaffektionen gezogen. Aus den, auf diese Weise konstatarnten Zinserträgnissen wurde der Miethwerth eines Zimmers als Wohnungseinheit berechnet und hiebei die Vorzimmer und Küchen als Nebenbestandtheile mit eingerechnet.

Bei Betrachtung des in der Tabelle I enthaltenen Ergebnisses dieser Berechnung zeigt sich, daß ohne Einrechnung der Steuern und Gemeindezuschläge im Durchschnitte der Preis eines Zimmers

im	I. Bezirke:	Innere Stadt auf	. . . . .	243.62 fl.
"	II. "	Leopoldstadt "	. . . . .	147.44 "
"	III. "	Landstraße "	. . . . .	131.94 "
"	IV. "	Wieden "	. . . . .	124.80 "
"	V. "	Margarethen "	. . . . .	114.55 "
"	VI. "	Mariahilf "	. . . . .	115.97 "
"	VII. "	Neubau "	. . . . .	124.27 "
"	VIII. "	Josefstadt "	. . . . .	126.61 "
"	IX. "	Alsergrund "	. . . . .	128.73 "

zu stehen kam.

Es stellte sich daher durchschnittlich der Preis einer aus 1 Zimmer und 1 Kabinet bestehenden Wohnung

im	I. Bezirke:	Innere Stadt auf	. . . . .	365.5 fl.
"	II. "	Leopoldstadt "	. . . . .	221 "
"	III. "	Landstraße "	. . . . .	198 "
"	IV. "	Wieden "	. . . . .	187.5 "
"	V. "	Margarethen "	. . . . .	172 "
"	VI. "	Mariahilf "	. . . . .	174 "
"	VII. "	Neubau "	. . . . .	186.5 "
"	VIII. "	Josefstadt "	. . . . .	190 "
"	IX. "	Alsergrund "	. . . . .	193 "

heraus, Preise, welche im Allgemeinen den thatsächlichen Verhältnissen entsprochen haben dürften. Selbstverständlich können in solchen Durchschnittsziffern, einzelne Erscheinungen wie die Wohnungszinse der Ringstraße und jener Vorstadthäuser, welche der inneren Stadt zunächst oder an besonders gesuchter Passage wie in der Praterstraße und Mariahilferstraße liegen, oder auch die Unterschiede zwischen den einzelnen Stockwerken nicht zum Ausdruck gelangen. Mit Rücksicht auf den Umstand, daß die Gewölbe zu ebener Erde in der inneren Stadt und den belebteren Straßen der Vorstadtbezirke sich in keine Kombination mit Wohnungen der einzelnen Stockwerke ziehen lassen, wurden auch die zu ebener Erde gelegenen Gewölbe und Wohnungen in die Berechnung nicht einbezogen.

Ebenso muß berücksichtigt werden, daß, wie die Tabelle I zeigt, zwischen einzelnen Zonen der Bezirke, wie im II., III. und IV. Bezirk große Preisdifferenzen, in den Wohnungen bestehen, welche die Gesamt-Durchschnittsziffer wesentlich beeinflussen.

Preise der Wohnungszinse im Wiener Gemeindegebiete im Jahre 1872
nach Bezirken und Zonen.

Tabelle I.

Bezirke	Zonen	Preis eines Zimmers im Jahre 1872	
		fl.	kr.
I. Innere Stadt	1. Zwischen dem Franz-Josefs-Quai, der Rudolfskaserne, der Lastenstraße, in der Berührung der Schottengasse, des Heidenschusses, des Hofes, der Tuchlauben Nr. 6, der Freisingergasse bei Nr. 4, des Stefansplatzes Nr. 10, der Rothenthurmstraße Nr. 2—26 und des Judenplatzes	226	.
	2. Zwischen der Lastenstraße, Albrechtgasse, dem Hofgarten, dem Lobkowitzplatz von Nr. 2—3, der Spiegelgasse Nr. 19 und 25, im Durchschnitte der Seilergasse bei Nr. 10, Stock am Eisen-Platz bei Nr. 3 bis zur Stefans-Kirche	267	57
	3. Von der Elisabethstraße Nr. 10 und dem Wienflusse bis zum Stadtpark, vom Stadtpark, der Gartenbaugesellschaft, der Liebenberggasse und der Singerstraße	276	90
	4. Zwischen dem Wienflusse, dem Donau-Kanale, der Rothenthurmstraße, der Stefanskirche, einem Theile des Stefansplatzes bei Nr. 4, im Durchschnitte der Blutgasse bei Nr. 5, der Nikolai-gasse bei Nr. 1, im Durchschnitte der Kumpfgasse bei Nr. 6 und 11, im Durchschnitte der Riemergasse bei Nr. 15, der Seilerstätte bei Nr. 2 bis zum Stadtpark	258	72
II. Leopoldstadt	1. Zwischen der Praterstraße von Nr. 2 bis zum Praterstern und dem Donaukanale	197	53
	2. Von der Praterstraße Nr. 1 bis Nr. 45, dann rothe Stern-gasse von Nr. 2—26, Glockengasse von Nr. 1—5, Sufgasse, Taborstraße von 4—28	177	85
	3. Taborstraße von Nr. 3—23, Tandelmarkt-gasse von Nr. 2—22, 34—38, Krumbaumgasse von Nr. 2—14, große und kleine Schiffgasse von Nr. 2—14 und von Nr. 1—9, Floßgasse von Nr. 2—8 und obere Donaustraße von Nr. 61 an	186	27
	4. Obere Donaustraße von Nr. 59—99, Floßgasse von Nr. 8—18, große und kleine Schiffgasse von Nr. 16—32, Krumbaumgasse, Tandelmarkt-gasse, Taborstraße von Nr. 25 bis Augartenallee-straße und Augarten	144	93
	5. Taborstraße von Nr. 30 bis Augartenallee-straße, dann Praterstraße von Nr. 47 bis zur Praterstraße und rothe Stern-gasse von Nr. 1—33	170	7
	6. Brigittenau	133	75
III. Landstraße	1. Donaukanal, zwischen dem Wienflusse bei der Stubenthorbrücke, zwischen der Sofien-Kettenbrücke, Kettenbrücke und der Stubenthorbrücke, der Landstraßer Hauptstraße bis Nr. 49 und Rafu-moskygasse von Nr. 2—24	164	18
	2. Landstraßer Hauptstraße von Nr. 2—50, der Kugelgasse von Nr. 2 bis 16, im Durchschnitte der Ungargasse bei Nr. 30 bis Reissnerstraße Nr. 13 und dem Wienflusse	153	3

Bezirke	D o n e n	Preis eines Zimmers im Jahre 1872	
		fl.	kr.
III. Landstraße	3. Zwischen dem Wienflusse, Meisnerstraße von Nr. 15—25, der linken Bahngasse, Rennweg von Nr. 2—22 und der Heugasse .	153	90
	4. Zwischen der Landstraße von Nr. 54—116, Rudolfs-gasse von Nr. 2—42, linke Bahngasse, Krügelgasse von Nr. 1—13, Ungar-gasse Nr. 33 und 32	116	67
	5. Landstraßer Hauptstraße von Nr. 55—113, Baumgasse von Nr. 1—31, der Rabengasse von Nr. 2—20, im Durchschnitte der Wällischgasse bei Nr. 13 und 10, im Durchschnitte des Wällisch'schen Gartens, der Drorygasse und dem Donaukanale .	108	33
	6. Landstraßer Hauptstraße von 115—165, der Eröberger Mais, dem Donaukanale, der Drorygasse, einestheils des Wällisch'schen Gartens, der Rabengasse von Nr. 1—5, der Baumgasse von Nr. 2—20	113	75
	7. Landstraßer Hauptstraße von Nr. 118—152, dem Linienwalde bis zu der Heugasse	113	75
	1. Wiedner Hauptstraße von der Elisabethbrücke bis Nr. 36, der Waaggasse von Nr. 2—21, der Preshgasse Nr. 14 und der Hundsthurmerstraße von Nr. 2—6 und dem Wienflusse Nr. 2	79	31
	2. Wiedner Hauptstraße von Nr. 38—82, der Waaggasse von Nr. 1 bis 19, Margarethenstraße Nr. 1, Hundsthurmerstraße von Nr. 1—3	137	53
IV. Wieden	3. Von der Elisabethbrücke, Wiedner Hauptstraße Nr. 47, Floragasse von Nr. 2—10, Favoritenstraße bei Nr. 12 und 11, Taubstummengasse von Nr. 2—12, untere Alteegasse bei Nr. 24 und 15, Wohllebengasse von Nr. 2—18 und dem Wienflusse und der Heugasse Nr. 10	142	89
	4. Heugasse von Nr. 12—48, der Techniker-Straße von Nr. 2 bis zur Favoritenstraße, Waltergasse von Nr. 1—7, der Schaumburggasse von Nr. 7 bis zur Wiedner Hauptstraße und Wiedner Hauptstraße von Nr. 49—65	120	52
	5. Wiedner Hauptstraße von Nr. 67 bis zum Linienwall, der Viktor-gasse von Nr. 2—22, der Theresianum-Gasse von Nr. 1—35	180	3
	6. Linienwall, Heugasse von Nr. 70, Theresianungasse von Nr. 1 bis 29, Viktorgasse von 1 bis zur Wehringergasse	130	53
	1. Laurengasse von Nr. 2—16, Nikolsdorfergasse von Nr. 2—44, Gartengasse von 2—28, Pilgramgasse von Nr. 2 bis zum Wienflusse und dem IV. Bezirke	122	19
	2. Linienwall, Magleinsdorferstraße von Nr. 14 bis zur Reinprechtsdorferstraße Nr. 2 bis zum Wienflusse	115	59
V. Margarethen	3. Zwischen dem Linienwall, Reinprechtsdorferstraße Nr. 1 bis Nr. 51 bis zum Wienflusse	108	88
	1. Von der Magdalenenstraße von Nr. 1 bis Nr. 13, Saimgrubengasse, Mariahilferstraße von Nr. 1—27 und Getreidemarkt . .	131	52
	2. Magdalenenstraße von Nr. 15 bis Ufergasse Nr. 2, Eßterhazygasse von Nr. 2—16, Mariahilferstraße von Nr. 29—83 . .	118	83
VI. Mariahilf			

Bezirke	B o n e n	Preis eines Zimmers im Jahre 1872	
		fl.	kr.
VI. Mariahilf	3. Von der Ufergasse Nr. 6—60, Brückengasse, Gumpendorfer Hauptstraße von Nr. 69—105 und Eßterhazbgasse von Nr. 1—13	138	21
	4. Eßterhazbgasse von Nr. 15—35, Mariahilferstraße von Nr. 85 bis 119 und Stumpergasse	97	53
	5. Stumpergasse, Wallgasse und Gumpendorferstraße von Nr. 100 bis 142	107	28
VII. Neubau	6. Vom Wienflusse, Brückengasse, Gumpendorferstraße von Nr. 107 bis 163, Linienwall	103	.
	1. Zwischen der Stiftgasse, Lerchenfelderstraße Nr. 9, Hofstallstraße und Mariahilferstraße Nr. 26	129	37
	2. Von Siebensterngasse Nr. 20—58, von Neubaugasse Nr. 48, von Lerchenfelderstraße Nr. 11—43	146	25
	3. Von Mariahilferstraße Nr. 26—68, Neubaugasse Nr. 2—46, von Siebensterngasse Nr. 13 bis Ende	121	73
	4. Von Westbahnstraße Nr. 2—22, von Zieglergasse Nr. 40 bis Ende, von Lerchenfelderstraße, von Nr. 45—79, von Neubaugasse Nr. 37—83	119	43
	5. Von Mariahilferstraße Nr. 70—90, von Zieglergasse Nr. 2—38, von Westbahnstraße Nr. 1—15, von Neubaugasse Nr. 1—35	143	31
	6. Von Zieglergasse Nr. 35 bis Ende, von Lerchenfelderstraße Nr. 81—147, Kaiserstraße von Nr. 51—123, Westbahnstraße von Nr. 36—51	95	59
VIII. Josefstadt	7. Von Zieglergasse Nr. 1—33, von Westbahnstraße Nr. 17—37, von Kaiserstraße Nr. 1—49 und Mariahilferstraße Nr. 92—122	111	31
	1. Zwischen der Josefstädter-, Strozzi-, Lerchenfelder- und Auerspergstraße	114	85
	2. Zwischen der Josefstädter-, Lederer-, Florianigasse und dem Paradeplatze	146	69
	3. Zwischen der Florianigasse, Lederergasse, Uferstraße und dem Paradeplatze	139	6
	4. Zwischen der Josefstädterstraße, der Lederergasse, der Beimogasse, des Beimoplatzes und der Uferstraße	135	83
	5. Zwischen der Stolzenthalgasse, der Beimogasse, des Beimoplatzes, der Lerchenfeldergasse und der Blindengasse	108	51
	6. Zwischen der Lerchenfelderstraße, Stolzenthaler-, Josefstädter- und Strozzigasse	114	18

In der Tabelle II folgt eine Gegenüberstellung des Preises eines Zimmers im Jahre 1872 mit jenem im Jahre 1849 und 1858 *), was mit Bezug auf das Jahr 1858 aus dem Grunde von besonderem Interesse ist, weil Wien damals unmittelbar vor Beginn der Stadterweiterung gleichfalls an einem großen Wohnungsmangel litt,

*) Die Daten über die Wohnungszinse des Jahres 1849 und 1858 sind entnommen der „Statistik; herausgegeben von dem Präsidium des Gemeinderathes und Magistrates der Stadt Wien. 2. Heft. Wien 1861.“ Die Grundlage der Einheitsberechnung ist die nämliche wie bei jener des Jahres 1872.

die Klagen über ein unverhältnißmäßig hohes Hinaufschrauben der Miethzinse allgemein verbreitet waren und deren Herabminderung von der Erweiterung der Stadt erwartet wurde.

Preise der Wohnungszinse im Wiener Gemeindegebiete in den Jahren 1849, 1858 und 1872.

Table II.

B e z i r k e	Es kostete ein Zimmer durchschnittlich		
	1849	1858	1872
	fl.	fl.	fl.
I. Innere Stadt	105	150	257.25
II. Leopoldstadt	94	140	168.33
III. Landstraße	72	98	131.94
IV. und V. Wieden und Margarethen	74	98	126.33
VI. Mariahilf	66	94	115.97
VII. Neubau	57	92	105.28
VIII. Josefstadt	68	92	126.33
IX. Alsergrund	67	92	128.73

Und doch waren die Preise der Wohnungen, wie der Vergleich zeigt, im Jahre 1872 im

I. Bezirke: Innere Stadt um	71%
„ II. „ Leopoldstadt „	20%
„ III. „ Landstraße „	34.8%
„ IV. und V. Bezirke: Wieden und Margarethen um	28.6%
„ VI. Bezirke: Mariahilf um	23.3%
„ VII. „ Neubau „	14.12%
„ VIII. „ Josefstadt „	52%
„ IX. „ Alsergrund „	40%

noch höher als im Jahre 1858, woran freilich wesentlich der seit dem letzteren Jahre eingetretene Umschwung in allen Lebensverhältnissen Wiens Antheil hat. Am verhältnißmäßig stärksten war die Erhöhung der Miethzinse in der Stadt (mit Einschluß des Stadterweiterungsrayons) und in den Bezirken Josefstadt und Alsergrund; die geringste Steigerung weisen die Bezirke Leopoldstadt, Wieden, Margarethen, Mariahilf und Neubau aus. Es geht daher aus dieser Gegenüberstellung hervor, daß die Stadterweiterung auf die Preise der Wohnungen in den Vorstadtbezirken und auch die zahlreiche Verbauung großer Grundkomplexe in den letzteren ohne einen merklichen Einfluß war.

Durch dieses Steigen der Miethzinse wurden viele Familien genöthigt, in die Vororte zu übersiedeln; daher die Erscheinung der unverhältnißmäßig raschen Ausbreitung dieser das Wiener Gemeindegebiet umschließenden Häusermassen.

Die unmittelbar an das Wiener Gemeindegebiet grenzenden Vororte zählten im Jahre 1869 4872 Häuser mit 202.472 Bewohnern und im Jahre 1872 5543 Häuser mit 239.006 Bewohnern *).

*) Die statistischen Daten für das Jahr 1869 stützen sich auf die allgemeine Volkszählung vom 31. Dezember 1869 und für das Jahr 1872 in Bezug auf die Häuserzahl auf die von der k. k. Polizeidirektion vom 15. Oktober 1872 vorgenommene Zählung.

Innerhalb 2 Jahre und 10¹/₂ Monate vermehrte sich in diesen Vororten die Häuserzahl um 13.37% und jene der Bevölkerung um 15.68, während im Wiener Gemeindegebiete die Zahl der Häuser sich ungefähr um 8.5% und jene der Bewohner um 6.1% erhöht hatte. Unter den Vororten zeigten den bedeutendsten Zuwachs: Hernals (+ 248 Häuser), Simmering (+ 96 Häuser), Fünfhaus (+ 95 Häuser), Währing und Weinhaus (+ 150 Häuser); es sind diejenigen Vororte, welche vermöge ihrer Lage von den Kleingewerbetreibenden, öffentlichen und Privatbeamten und Arbeitern von jeher am häufigsten aufgesucht werden, wenn in Wien eine starke Vertheuerung der Miethzinse eintritt.

Endlich war auch eine natürliche Folge der Steigerung der Wohnungsmiethen die vermehrten Wohnungsaufkündigungen.

Nach den von den acht k. k. Bezirksgerichten gelieferten Ausweisen belief sich die Zahl der Wohnungsaufkündigungen in den Jahren 1870—1872:

	1871	1872	1873
I. Innere Stadt auf	2.738	3.494	4.499
II. Leopoldstadt "	5.357	5.805	6.049
III. Landstraße "	3.262	3.993	3.775
IV. Wieden "	6.351	7.771	8.636
VI. Mariahilf "	2.933	2.784	2.494
VII. Neubau "	3.000	2.932	2.724
VIII. Josefstadt "	2.115	2.098	2.021
IX. Alsergrund "	2.623	2.567	2.863
	<u>28.379</u>	<u>31.444</u>	<u>33.061</u>

Es trat daher im Jahre 1872 bei den Bezirksgerichten I—IV und im Jahre 1873 bei den Bezirksgerichten I, III, IV und IX eine zum großen Theil bedeutende Vermehrung der Wohnungs-Aufkündigungen ein, welche in der Erhöhung der Miethzinse ihren Grund gehabt haben dürfte. Darauf weist auch der Umstand hin, daß die meisten Wohnungs-Aufkündigungen einerseits auf die innere Stadt, wo in Folge des starken Bedarfes an Lokalitäten für die Bureaux der verschiedenen, neu gegründeten Aktienunternehmungen ein zahlreicher Wohnungswechsel nothwendig geworden, andererseits auf die Bezirke Leopoldstadt und Landstraße entfielen, deren Wohnungen wegen der Nähe des Weltausstellungsplatzes zum Vermiethen an Fremde besonders geeignet waren. —

Forscht man nach den Ursachen des bestandenen Wohnungsmangels, so wurzelten diese während des erwähnten Zeitraumes in verschiedenen Momenten. Auf die Wohnungszustände der Arbeiter nahmen sowohl die großen öffentlichen Bauten wie jene für die Donauregulirung, die Hochquellenleitung und die Weltausstellung, als auch die von den Baugesellschaften ausgeführten Bauten einen großen Einfluß. Der außerordentliche Bedarf an Arbeitern der Baugewerbe hatte zahlreiche Zuzüge von Arbeitern aus allen Theilen des Reiches zur Folge. Für die Unterbringung der Tagelöhner wurde wohl durch die Errichtung von Baracken und Schlafstellen vorgesorgt und jene, welche darin kein Unterkommen fanden, blieben in den Vororten. Weit schwieriger erwies sich die Unterbringung der industriellen Arbeiter, welche die Nachfrage nach kleinen Wohnungen oder in Astermiethen gegebenen einzelnen Zimmern und Kabinetten steigerten.

Die Weltausstellung selbst rief in Hinblick auf den erwarteten außerordentlichen Fremdenbesuch eine förmliche Wohnungsspekulation hervor. Nachdem voraussichtlich die bestehenden und neu zuwachsenden Hôtels zur Unterbringung von Fremden nicht ausreichen würden, so mietheten mehrere Unternehmer in den — dem Weltausstellungsplatze günstig gelegenen Bezirken Privathäuser zur Einrichtung von Gasthöfen und es bildeten sich Wohnungs-Anmeldebureaux, deren Inhaber theils ganze Wohnungen, theils Wohnungsbestandtheile in Miethe nahmen, welche die Delogirung zahlreicher Familien und starke Zinserhöhungen der Hausbesitzer herbeiführten.

Außer diesen, mit der Neugestaltung der Stadt und der Weltausstellung im unmittelbaren Zusammenhange gewesenen Ursachen, waren wichtige Faktoren des Mangels an kleineren für den Mittelstand geeigneten Wohnungen, sowie des Steigens der Miethzinse, der außerordentliche Aufschwung des Verkehrslebens in den letzten Jahren. So hatte sich die Zahl der Gewerbe und Fabriketablissements im Jahre 1871 um 278, 1872 um 2052 und 1873 um 1878 vermehrt, zu deren Betrieb neue Arbeitsräume erforderlich waren.

Noch größeren Einfluß auf die Wohnungsfrage nahm die Gründung zahlreicher neuer Bankinstitute, Baugesellschaften, Versicherungsanstalten, Verkehrsgeellschaften u. f. w., welche in Wien ihre Bureaux aufschlugen.

Nach der Zahl der bei dem k. k. Handelsgerichte protokolirten Firmen entstanden in Wien:

	1871	1872	1873
Banken und Kreditinstitute	11	26	6
Sparkassen	1	4	3
Versicherungs-Gesellschaften	4	12	3
Baugesellschaften	5	17	19
Verkehrsanstalten, Eisenbahnen, Omnibusgesellschaften	4	8	2
Verschiedene mit Aktien gegründete industrielle Gesellschaften	12	48	23

Am Schlusse des Jahres 1873 war daher die Gesamtzahl:

der Banken und Kreditinstitute	63
„ Sparkassen	9
„ Versicherungs-Gesellschaften	43
„ Baugesellschaften	45
„ Verkehrsanstalten	41
„ industriellen Gesellschaften	129

Diese Unternehmungen benöthigten zum großen Theil sehr ausgedehnte Bureauxlokalitäten und vermehrten zugleich die Zahl der minder besoldeten Beamten, welche auf die Erwerbung kleinerer Wohnungen angewiesen waren.

Alle diese Momente mußten aber umsomehr auf die Wohnungsverhältnisse ungünstig einwirken, als die Bauhätigkeit der Jahre 1871—1873 nicht jene Richtung nahm, welche bei der Gründung der Baugesellschaften erwartet worden war, wenn auch nicht verkannt werden soll, daß sich einige dieser Baugesellschaften durch die von ihnen ausgeführten Bauten um die Entwicklung der Stadt und die Schönheit ihrer Architektur Verdienste erwarben.

Sene Baugesellschaften, welche über bedeutende finanzielle und technische Mittel verfügten, verlegten den Schwerpunkt ihrer Thätigkeit auf die Verbanung der Stadterweiterungsgründe, weil diese bei dem Genuße von 30 steuerfreien Jahren und bei ihrer Lage in dem Centrum des ganzen Verkehrslebens der Stadt die günstigste Aussicht auf Gewinn boten, oder sie betheiligten sich an der Ausführung großer öffentlicher Bauten. Innerhalb des Wiener Gemeindegebiets wurden nur vereinzelte Versuche mit der Erbauung von solchen Häusern, durch welche nach deren Lage und Einrichtung kleine und billige Wohnungen geboten werden konnten, gemacht.

Einige Baugesellschaften stellten sich zwar ganz speziell die Aufgabe zur Herstellung kleiner und billiger Wohnungen in einigen Vororten, ohne aber über bedeutende Fonds zu verfügen, wodurch sie nicht in die Lage kamen, einen merklichen Einfluß auf die Wohnungsfrage zu nehmen. Die überwiegende Mehrzahl der Baugesellschaften beschäftigte sich mit dem Kaufe und Wiederverkaufe von Grundstücken und Realitäten, und sie erhöhte dadurch wohl die Preise derselben, aber andererseits wirkten sie durch die Spekulation in immobilien Werthen mittelbar und unmittelbar auf die Vertheuerung der Wohnungen ein, zudem, als in manchen Fällen diese Spekulationskäufe und Verkäufe einer realen Grundlage entbehrt hatten *). Es läßt sich dies aus der in den Jahren 1870—1873 eingetretenen großen Bewegung im Besitzstande der Realitäten Wiens erkennen. Die Zahl der gekauften und verkauften Häuser und Hausantheile, Baustellen und Bauparzellen war: 1870: 1182; 1871: 1540; 1872: 2237, und 1873: 2131. Dieselbe hatte im Jahre 1872 den Höhepunkt erreicht, nachdem die Zahl der Käufe und Verkäufe innerhalb zweier Jahre auf das Doppelte gestiegen war.

In der Tabelle III folgt eine Uebersicht dieser Besitzveränderungen auf die einzelnen Bezirke vertheilt, woraus hervorgeht, daß die meisten Besitzwechsel bei den Häusern in den Bezirken: Innere Stadt, Leopoldstadt, Landstraße, Wieden und Margarethen und bei den Baustellen in den Bezirken: Leopoldstadt, Landstraße, Wieden und Alsergrund vor sich gingen.

Tabelle III.

Für die Jahre	Häuser und Hausantheile									Baustellen und Bauparzellen									Zusammen
	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	
	B e z i r k									B e z i r k									
1870	100	93	129	105	77	111	117	75	114	54	68	48	49	18	7	7	1	9	1182
1871	120	127	136	123	120	130	176	83	120	74	78	75	103	30	8	7	2	28	1540
1872	229	230	242	198	130	163	121	141	164	76	196	103	153	38	5	3	1	44	2237
1873	211	198	204	195	141	125	157	116	177	49	218	94	149	36	4	5	9	43	2131
Zusammen	660	648	711	621	468	529	571	415	575	253	560	320	454	122	24	22	13	124	7090
	5198									1892									

*) Es wurde bereits in dem Abschnitte: „Baupolizei“, Seite 445 darauf hingewiesen, daß sich im Oktober 1873 von 45 in Thätigkeit getretenen Baugesellschaften nur 13 mit der Ausführung von Bauten in Wien beschäftigt haben.

Angefihts dieser Thatfachen fühlte sich der Gemeinderath verpflichtet, der Wohnungsfrage neuerdings seine besondere Aufmerksamkeit zuzuwenden. Schon seit seinem Zusammentritte fehlte es übrigens nicht an Anregungen, sich damit zu beschäftigen. So wurden bereits im Jahre 1861 Anträge zur Bildung einer Kommission eingebracht, welche die Mittel zur Vermehrung kleinerer Wohnungen und zur Erzielung billiger Miethzinse, wodurch insbesondere der Wohnungsnoth des kleinen Gewerbestandes abgeholfen werde, in Berathung ziehen sollte. Im Jahre 1866 beschloß der Gemeinderath durch das statistische Bureau einen Bericht über die Bau- und Wohnungsverhältnisse Wiens verfassen zu lassen. Und als in Folge des durch die Stadterweiterung herbeigeführten Abbruches von mehr als 20 Häusern (Schottenbastei), ferner durch mehrere im größeren Maßstabe vorgenommene Straßenerweiterungen gleichfalls eine bedeutende Anzahl von Wohnhäusern mit kleineren Wohnungen demolirt wurde, kam die Wohnungsnoth der ärmeren Bevölkerungsklasse im Gemeinderathe neuerdings zur Sprache, wobei letzterer allerdings an dem Gesichtspunkte unverrückt festhielt und festhalten mußte, daß die Gemeinde nicht unmittelbar in eine Abhilfe der Wohnungsnoth durch eine Betheiligung an dem Baue billiger Wohnhäuser eingreifen könne, sondern nur auf die Beseitigung aller Hemmnisse der Entwicklung einer größeren Konkurrenz an kleineren und billigen Wohnungen im legislativen oder administrativen Wege hinwirken könne.

In letzterer Richtung hatte der Gemeinderath vom n.-ö. Landtage das Gesetz vom 20. Dezember 1869 erwirkt, wodurch für die Erbauung von Wohnhäusern die Bedingungen noch weit mehr erleichtert wurden, als sie die erst im Jahre 1868 erschienene Bauordnung gestellt hatte. Man ging damit bis zu jener äußersten Grenze der Erleichterungen, welche ohne Gefährdung der körperlichen Sicherheit der Bewohner sowie ohne Ignorirung der durch unsere klimatischen Verhältnisse gebotenen sanitären Rücksichten nicht füglich überschritten werden konnte. Wie weit diese Erleichterungen reichen, geht schon aus der Thatfache hervor, daß das Innere eines unter den erleichterten Bedingungen eingeführten 12^o langen und 2 Stock hohen Wohnhauses, mit Ausnahme der Stellen, wo die Feuerungen angebracht sind, vollständig, selbst mit Einschluß der Stiegen, wenn letztere unterwölbt oder an der anderen Seite verschallt und stukkaturt sind, aus Holz hergestellt werden darf.

Und doch machte von diesem Gesetze im Laufe der nächsten Jahre Niemand Gebrauch. Der Grund lag darin, daß die Baugründe zu kostspielig und werthvoll wurden, als daß die Eigenthümer dieselben durch Bauten entwerthen wollten, welche in den Augen des Publikums immer nur als minder solid und gewissermaßen als Provisorien galten, daß die Versicherungsgesellschaften erklärten, für solche stets mehr feuergefährliche Objekte höhere Prämien verlangen zu müssen und die nieder.-österr. Sparkassa derlei Bauten entweder gar nicht oder mit ganz geringen Geldbeträgen belehnen zu wollen schien.

In jüngster Zeit war der erste im Schooße des Gemeinderathes gemachte Schritt, die am 19. Mai 1871 erfolgte Einsetzung einer aus 12 Mitgliedern bestehenden Kommission für die Berathung der Mittel zur Abhilfe der Wohnungsnoth.

Bevor aber noch diese das Ergebnis ihrer Berathungen dem Gemeinderathe vorgelegt hatte, erneuerte der Gemeinderath seinen Vorschlag wegen Reform der Verzehrungssteuer. Er hatte nämlich schon bei Gelegenheit der Theuerungs-Enquête (am 26. November 1869) beantragt, daß die Verzehrungssteuerlinien aufzulassen, die Verzehrungs-

steuer zu pauschaliren und diese auf die wichtigsten Lebensmittel bedeutend zu ermäßigen sei. Als die Theuerungs-Enquête diesen Beschluß angenommen, forderte die k. k. Finanz-Landesdirektion den Magistrat auf, eine Aeußerung darüber abzugeben, wie sich die Gemeinde diese Pauschalirung denke. In einer kommissionellen Verhandlung, welcher Vertreter des Finanzärars beigezogen waren, erklärten letztere, daß die Regierung nur dann auf eine Auflassung der Verzehrungssteuerlinien eingehen könnte, wenn die Gemeinde bei der Pauschalirung für den Eingang der ärarischen Steuern Bürgschaft leisten würde. Aber selbst in diesem Falle müßten die Linienwälle fortbestehen, damit über den Konsum der Verzehrungssteuer-Artikel eine Kontrolle geübt werden könnte. In Folge der Schwierigkeiten einer Pauschalirung der Verzehrungssteuer bei dem für Wien bestehenden Tarife sprach sich der Magistrat gegen die Pauschalirung und für eine Erweiterung der Verzehrungssteuerlinie durch Einbeziehung der Vororte aus und erklärte in Bezug auf die Revision des Tarifes dann Vorschläge erstatten zu wollen, wenn über die Frage der Pauschalirung von Seite des Gemeinderathes definitiv entschieden sein würde. Der Gemeinderath hielt aber an dem Standpunkte fest, daß der gegenwärtige Modus der Einhebung der Verzehrungssteuer von Nachtheil für die Preise der Lebensmittel und der Fortbestand der Linienwälle verderblich für die Entwicklung der Stadt sei. Aus diesem Grunde schloß er sich der Anschauung des Magistrates nicht an und richtete am 5. Jänner 1872 eine Eingabe an das Gesamtministerium mit dem Ersuchen, bei der Vorberathung der darauf Bezug nehmenden Gesetzesvorlage auf die speziellen Wünsche des Gemeinderathes Rücksicht zu nehmen. Dieses Verlangen wiederholte er am 7. Juni 1872 in einer Eingabe an das k. k. Finanzministerium und richtete am 7. Juli 1873 im Hinblick auf die außerordentliche Theuerung der Lebensmittel an beide Häuser des Reichsrathes eine Petition um gänzliche Aufhebung der Verzehrungssteuer.

Auf die an die Regierung gerichteten Petitionen erklärte das k. k. Finanzministerium mit dem Erlasse vom 20. September 1872: mit Rücksicht auf die Bedürfnisse des Staatshaushaltes nicht in der Lage zu sein, in eine Aufhebung der Verzehrungssteuer eingehen zu können, zumal durch dieselbe auch die theilweise in Zuschlägen zur Verzehrungssteuer bestehende Deckung des Haushaltes vieler Gemeinden eine empfindliche Störung erleiden würde. Eine Pauschalirung der mit Wien entfallenden Verzehrungssteuer hielt das Finanzministerium für praktisch undurchführbar. Nicht befriedigt durch diese Entscheidung erneuerte hierauf der Gemeinderath am 9. Mai 1873 in einer an das k. k. Finanzministerium gerichteten Eingabe seine Bitte wegen Regelung der Verzehrungssteuer.

Inzwischen trat auch die Kommission zur Abhilfe der Wohnungsnoth mit Vorschlägen vor den Gemeinderath. Sie empfahl am 29. Februar 1872 in der Uebersetzung, daß zur Wohnungsnoth hauptsächlich der Mangel an billigen Bauplätzen beitrage, die Verbauung der Linienwälle, weil diese, aus 49 hoch Gründen bestehend, die Zahl billiger Bauplätze vermehren würden und dadurch auch die zum Gemeindegebiete gehörigen und vor dem Linienwalde gelegenen Gründe zur Verbauung gelangen könnten. Nach Beseitigung dieser Schranken sollte die mittlere Linie der Gürtelstraße die Grenze des Gemeindegebietes bilden.

Weiters beantragte die Kommission auf eine Erzielung billigerer Baumaterialien hinzuwirken. Als eine wesentliche Ursache der Theuerung der Preise der Ziegel wurde das bestehende und von der Wienerberger Ziegelfabriks- und Baugesellschaft ausgeübte

Privilegium auf Ringöfen für Ziegelerzeugung bezeichnet, — ein Privilegium, welches, wie der Gemeinderath nachwies, gar nicht zu Recht bestand und national-ökonomisch schädlich wirkt, indem es zu Gunsten der, das Monopol besitzenden Gesellschaft den Kostenpreis aller Bauten unnöthig erhöht. Der Gemeinderath richtete am 1. Februar 1872 an das Ministerium eine Petition um Aufhebung dieses Privilegiums. In der That folgte auch rasch eine Entscheidung. Mit dem Erlasse vom 9. März 1872 hatte das k. k. Handelsministerium dieses Privilegium in Gemäßheit des §. 29 in Verbindung mit §. 3 des Privilegium-Gesetzes für null und nichtig erklärt.

Einen besonderen Erfolg in Bezug auf eine Verminderung der Wohnungsnoth versprach sich die Gemeinde von einer Erhöhung der Steuerfreiheit für Neu-, Zu- und Umbauten auf den außerhalb des Stadterweiterungsrayons gelegenen Gründen, damit sich unter der Einwirkung der Letzteren eine stärkere Baulust in den Vorstadtbezirken entwickle.

Als daher in der Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 25. Mai 1872 vom Abgeordneten Dr. v. Mayrhofer der Antrag eingebracht worden war, die Frage in Berathung zu ziehen, „ob der herrschenden Wohnungsnoth insbesondere an kleineren Wohnungen durch Gewährung einer weitgehenden Steuerbefreiung bei Um- und Zubauten theilweise abgeholfen werden könnte, und im Finanzausschusse derselbe Abgeordnete eine Reihe von Steuerbegünstigungen für alle Gattungen von Bauten in Vorschlag brachte, richtete der Gemeinderath am 11. August 1872 an das Abgeordnetenhaus die Bitte, den von Dr. von Mayrhofer im Finanzausschusse eingebrachten Anträgen zustimmen zu wollen. Dieses ging jedoch darauf nicht ein, sondern beschloß in der Sitzung vom 18. Juni 1872 in einer Resolution, die Regierung aufzufordern, „die Frage der herrschenden Wohnungsnoth und ihre Ursachen eingehend zu berathen und in gründliche Erwägung zu ziehen, durch welche Mittel im Wege der Gesetzgebung derselben wirksam begegnet werden könnte, insbesondere nach welchen Richtungen, in welchem Umfange und unter welchen Bedingungen eine ausgedehntere Befreiung von der Gebäudesteuer a) bei Neu-, Um- und Zubauten im Allgemeinen; b) mit besonderer Rücksicht auf die Herstellung kleinerer Wohnungen zur Erreichung des beabsichtigten Zweckes gewährt werden soll; c) die geeigneten Vorlagen an das Abgeordnetenhaus sofort bei dessen Wiederzusammentritt gelangen zu lassen.“

Der Gemeinderath, mit Bezug auf diese Resolution von Sr. Erz. dem Herrn Minister des Innern aufgefordert, sich über die Mittel zur Abhilfe der Wohnungsnoth auszusprechen, faßte am 11. Februar 1873 den Beschluß, in einer an die beiden Häuser des Reichsrathes und das k. k. Ministerium des Innern gerichteten Petition, nebst der Auflassung der Linienwälle die Erhöhung der Steuerbefreiung für Um- und Zubauten auf den außerhalb des Stadterweiterungs-Rayons auf zwanzig Jahre anzupfehlen.

Als einen wichtigen Hebel zur Beseitigung der Wohnungsnoth erkannte endlich der Gemeinderath als dringend nothwendig die Schaffung neuer Verkehrsmittel zwischen dem Gemeindegebiete, den Vororten und der nächsten Umgebung Wiens durch Lokal-Bahnen, damit es dem Gewerbsmann, dem Beamten und dem Arbeiter möglich sei, in größeren Entfernungen vom Centrum zu wohnen und damit Wohngebäude auf billigen Baupläzen aufgeführt werden. Um die zahlreichen, den Bau der Lokalbahnen in Aussicht genommenen Projekte einer gründlichen Prüfung zu unterziehen und alle bei der Lösung dieser wichtigen Frage in Betracht kommenden Verhältnisse zu würdigen,

setzte der Gemeinderath am 7. März 1873 für diese Angelegenheit eine besondere Kommission ein, deren Anträge in dem Abschnitte: „Verkehrswesen“ besprochen sind.

Von den zahlreichen Vorschlägen, welche politische Vereine und Private, insbesondere im Jahre 1872, dem Gemeinderathe zur Abhilfe der Wohnungsnoth vorgelegt, wurde jener des Herrn Heinrich Reschauer, eingebracht in der Sitzung vom 13. Juni 1871, in nähere Erwägung gezogen. Der Antragsteller ging von dem Gesichtspunkte aus, daß sich der Wohnungsmangel in Wien namentlich auf einen Jahreszins bis 400 fl. erstrecke, Wien als Gewerbe- und Industriestadt ein lebhaftes Interesse habe, dafür zu sorgen, daß die gewerbetreibenden Schichten seiner Bevölkerung durch den Mangel an, für ihre Verhältnisse entsprechenden Wohnungen in ihrer Existenz nicht gefährdet oder gar ernstlich bedroht werden und innerhalb der Linien, wie in den der Stadt nächst gelegenen Vororten die Theuerung der Baugründe und der Baumaterialien die Herstellung billiger Wohnungen verhindere. Mit Rücksicht darauf, beantragte er — mit Verwerthung einer schon früher, von anderer Seite ausgesprochenen ähnlichen Idee *) — von der — dem Wiener allgemeinen Versorgungsfonde gehörigen und unter der Verwaltung der Gemeinde stehenden Herrschaft Kaiser-Ebersdorf einen Grundkomplex von 2000 Joch zur Anlage eines neuen Wiener Stadttheiles unter folgenden Modalitäten auszuscheiden: 1. der Gemeinderath wirke dahin, daß die Quadratlasten zu 1 fl. ö. W. überlassen werde; 2. dieser ganze Stadttheil sei nach dem Cottagesystem zu erbauen, nach welchem jedes Haus blos eine einzige Wohnung enthält, so daß diese mit Inbegriff des ganzen Hauses und des dazu gehörigen Hofraumes ihrem Miether keinesfalls höher als auf 150 fl. jährlich zu stehen komme; 3. durch Herstellung einer raschen Eisenbahnverbindung müsse es den Bewohnern dieses Stadttheiles möglich gemacht werden, binnen wenigen Minuten und zu dem Fahrpreise von höchstens 5 kr. per Person mit der Stadt zu verkehren; 4. die Realisirung des Projektes soll einem Vereine, welcher mit den nämlichen Grundlagen wie die Sparkassa besteht, übertragen werden; 5. allen auf diesem Territorium erbauten Häusern sei eine fünfzigjährige Steuerfreiheit zuzugesetzt; 6. jene, welche sich in diesen Häusern einmieten, würden das Recht erlangen, dieselben zu erwerben. Aus den bisherigen Erhebungen hatte sich aber herausgestellt, daß zur praktischen Verwirklichung dieses Antrages die wichtigste Grundlage, nämlich der Bestand eines zusammenhängenden Grundkomplexes von 2000 oder mindestens 1000 Joch, bei der Herrschaft Kaiser-Ebersdorf nicht vorhanden sei, indem der ganze Grundkomplex aus getrennten Theilen von höchstens 60 Joch bestehe. Der Gemeinderath setzte übrigens am 29. November 1872 eine Spezialkommission zu weiteren Verhandlungen über den erwähnten Vorschlag ein, welche bisher nicht beendet sind.

Auf diese Beschlüsse erstreckte sich die Einflußnahme der Gemeindeverwaltung in Angelegenheit einer Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in Wien; sie waren, getreu dem von ihr eingenommenen Standpunkte darauf gerichtet, die Hindernisse zu beseitigen, welche nach ihrer Anschauung der Entwicklung einer größeren Konkurrenz von kleineren Wohnungen bisher im Wege standen.

*) Dr. Emil Sachs: „Der Neubau Wien“ im Zusammenhange mit der Donauregulirung. Wien 1869. S. 32 u. f. w.