lichen sich lichten und Viele, die die Bitterkeit der Armuth gekostet, werden sich emporringen in eine glücklichere Sphäre, wo weise, eifrige Thätigkeit Früchte trägt und wo das Handwerk seinen goldenen Boden hat.

Der Verfasser dieser Schrift, der auf diesem Gebiete in längerer Praxis viele Erfahrungen sammeln konnte, unternimmt es nun auch, Allen, denen an dieser hohen Aufgabe gelegen ist, einen Plan zu unterbreiten, der darthun soll, wie, von seinem eigenen Unternehmen ausgehend, die Wohnungsnoth der ärmeren arbeitenden Classe in Wien gründlich zu heben wäre. Möchten einerseits die hohen Behörden, so wie Geldinstitute und wohlhabende Privatmänner seinen Ansehensbeziehungen jene Aufmerksamkeit schenken, welche die Wichtigkeit der zu lösenden Aufgabe wohl verdient.

IV.

Es ist früher bereits dargethan worden, daß zehn Gebäude, an Größe und Umfang gleich dem Musterhause in Erdberg, mit Einschluß des Letzteren, und in verschiedenen der gewerbereichsten Vorstädte errichtet, den Bedarf an kleinsten Wohnungen noch keineswegs in der Weise decken würden, daß hiedurch der Fall eintreten könnte, daß viele solche Wohnungen zeitweilig unbewohnt bleiben würden, und dadurch die Rentabilität des Unternehmens in Frage gestellt wäre. Im Gegentheile haben wir nachgewiesen, daß zehn solche Häuser ungefähr ein Drittheil des Bedarfes an kleinsten Wohnungen decken würden. Da aber die Ertragsfähigkeit für die Durchführung und die Haltbarkeit jedes geschäftlichen Unternehmens von höchster Wichtigkeit ist, nehmen wir an, daß nur zehn solcher Häuser, mithin, da das Erdberger Musterhaus schon besteht, noch neun erbaut werden sollen. Der Vortheil, den ihre Erbauung für die ärmere Classe haben würde, ist in seiner Größe durch eine einfache Berechnung leicht nachzuweisen.

Nach dem Maßstabe des Erdberger Musterhauses berechnet, würden zehn solche Gebäude ungefähr 2500 Parteien (Cheleuten mit Kindern nebst beiläufig 1000 ledigen Arbeitern) eine passende Unterkunft gewähren. Nach der mittleren Kopfszahl der Familien berechnet, gäbe dies für alle zehn Häuser eine Gesamtzahl von 13.000 bis 15.000 Einwohnern. Die Großcommune Wien würde sicher einer sehr bedeu-

tenden Belastung und ansehnlicher Ausgaben enthoben, wüßte sie eine so beträchtliche Personenzahl mit entsprechenden Wohnungen versorgt.

Es fragt sich nun, auf welchem Wege, durch welche Mittel wäre dieses Ziel am leichtesten zu erreichen? Ehe wir zur Beantwortung dieser Frage schreiten, müssen wir den Kostenpunkt des Gesamtunternehmens in's Auge fassen.

Der Bau des Musterhauses in Erdberg, Nr. 186 $\frac{1}{2}$ kostete in runder Summe 150.000 Gulden. Sein jährlicher Zinsertrag besteht in der Summe von 18.000 Gulden, und das auf den Bau verwendete Capital verinteressirt sich nach den erforderlichen Abzügen auf Reparaturen, Regie zc. mit 10 Prozent.

Der Bau von zehn solchen Häusern erfordert sonach ein Capital von 1,500.000 Gulden (ein und eine halbe Million Gulden) österr. Währung.

Das geeignetste Mittel, um dem Unternehmen die Capitalsumme zuzuführen, wäre nun unstreitig, dasjenige, durch welches es nicht allein gelänge, die Betheiligung großer Geldinstitute und Capitalisten anzuregen, sondern auch den kleineren Besitz dafür zu gewinnen, ja sogar den arbeitenden Classen selbst Gelegenheit zu geben, hiebei ihre Ersparnisse in ersprießlicher und nutzbringender Weise anzulegen.

Ein solches Mittel glauben wir durch eifriges Nachdenken gefunden zu haben und wollen es hier nun deutlich darzulegen suchen.

Die Aufbringung des nöthigen Bau-Capitals von 1,500.000 fl. öst. W. wäre am geeignetsten durch die Ausgabe von 75.000 Stück verzinslicher Prioritäts-Lose, das Los zu einem Nominalwerthe von 20 fl. öst. W. zu bewerkstelligen.

Um aber die Theilnahme an dem Ankaufe solcher Lose in den weitesten Kreisen und selbst den Mindestbemittelten möglich zu machen, hätte die Einzahlung der auf ein Los entfallenden 20 Gulden österr. Währ. in sechzehn Vierteljahrsterminen derart zu geschehen, daß jede einzelne Zahlungsrate nur 1 fl. 25 kr. öst. Währung betragen würde. Die Einzahlung des ganzen Bau-Capitals würde somit nach Ablauf von vier Jahren erfolgt sein und die Betheiligung an dem Ankauf dieser Lose dürfte sowohl der leichten Einzahlungsweise halber, als auch deshalb eine sehr allgemeine sein, weil jedes mit dem Betrage von 20 fl. vollständig eingezahlte Los für den Besitzer, vermöge des Verlosungsplanes, den wir später ausführlich besprechen werden, einen Werth von 35 Gulden österr. Währ. repräsentiren würde, da der geringste Ge-

winn, den jedes Los laut Spielplan machen muß, 15 fl. österr. Währung beträgt, ungerechnet die 5procentige Verintressirung, welche die auf die Lose eingezahlten Capitalsbeträge genießen.

Die 75.000 Stück Lose würden in den 4 vierteljährigen Terminen des ersten Jahres (jede Rate pr. Los zu 1 fl. 25 kr. öst. Währ. gerechnet) ein Viertel des gesammten Baucapitals einbringen, das sich mit der Summe von 375.000 Gulden beziffert. Jedes der folgenden 3 Jahre gäbe die gleiche Summe, wodurch am Schlusse des vierten Jahres die ganze Bau-Capitalsumme von 1,500.000 Gulden eingezahlt wäre.

Von dem eingegangenen Bau-Capitale wären jedes Jahr zwei solcher Gebäude nach Art des Erdberger Musterhauses zu errichten, oder es könnte nach Thunlichkeit noch rascher in den Bauten vorge-schritten werden, so zwar, daß im fünften Jahre bereits alle zehn Häuser, (inclusive des Musterhauses in Erdberg) vollendet wären. Nachdem nun das betreffende Gebäude in Erdberg einen Jahreszins von 18.000 Gulden abwirft, würden die im ersten Jahre erbauten zwei neuen Häuser sich schon im darauf folgenden Jahre in gleicher Weise verintressiren, ebenso würden die im zweiten Jahr erbauten Häuser und alle übrigen nach und nach erbauten, von dem Zeitpunkte an, in welchen sie bewohnbar wären, die entsprechenden Interessen abwerfen.

Die Gesammtzinse, welche zehn solche Gebäude abwerfen würden, beliefen sich auf circa 180,000 Gulden jährlich.

Sämmtliche zehn Gebäude müßten nach Ablauf von vier Jahren vollendet sein, so daß sie nach Ablauf des fünften Jahres bereits sämmtlich die betreffenden Zinssummen ergeben würden. Die in den ersteren Jahren zur Vollendung kommenden Gebäude würden selbstverständlich auch schon früher die auf sie entfallenden Zinssummen tragen und das ganze hieraus resultirende Erträgniß würde nach Ablauf des fünften Jahres einerseits zur theilweisen Rückzahlung des durch die Losausgabe aufgenommenen Baucapitals, andererseits zur Verintressirung der auf die Lose eingezahlten Beträge und endlich drittens zur Dotirung jener Treffer verwendet, welche die bei der alljährlichen Verlosung gezogenen Lose zu machen hätten.

Wie hoch wäre aber das Interessen-Erträgniß aller 10 Häuser nach Ablauf von 5 Jahren, wenn im ersten, zweiten, dritten und vierten Jahre jedesmal zwei solche Häuser und im fünften Jahr eines (nämlich das zehnte) erbaut würden?

Die Antwort darauf lautet: Wenn man nur annimmt, daß jedes Gebäude erst in dem, dem Baujahr folgenden Jahr bewohnt würde, und man das jährliche Zinserträgniß des einzelnen Hauses mit 18.000 Gulden berechnet, so gibt dies von sämtlichen Gebäuden nach Ablauf des fünften Jahres, das zugleich das Baujahr für das letzte (zehnte) Gebäude wäre, ein Gesammtträgniß von 450.000 Gulden. Jedes weitere Jahr gäbe, alle zehn Gebäude zusammengenommen, ein Zinserträgniß von 180.000 Gulden.

Es ist hiebei natürlich stets vorausgesetzt, daß sich das Musterhaus in Erdberg nicht nur dem Unternehmen anschließen, sondern in jeder Beziehung die eigentliche Basis des Ganzen bilden würde.

Wir weisen hier noch darauf hin, daß die 5percentige Verinterestirung der eingezahlten Beträge in der Weise zu geschehen hätte, daß die Interessen erst nach dem Ablauf des vierten Einzahlungsjahres beginnen, so zwar, daß vorher die Beträge vollständig eingezahlt sein müssen. Die Interessen wären für jedes Los dann zu begleichen, wenn dasselbe gezogen würde.

Wir schreiten zunächst zur Darlegung des Verlosungsplanes, bei welchem wir insbesondere von dem Gesichtspunkte ausgehen, die auszugebenden Lose weniger zu dem Mittel eines Spieles, bei dem sich unter Tausenden von Nieten kaum ein Duzend Treffer finden, zu machen, als vielmehr allen Losbesitzern Gelegenheit zum Gewinn zu geben, wenn derselbe auch für jeden Einzelnen geringer ausfällt. Denn gerade dadurch werden diese Lose sich zur Anlegung von kleinen Ersparnissen für die minderbemittelten Classen eignen und ihre Beliebtheit dürfte um so früher durch die allgemeine Einsicht gesichert sein, daß hiebei von faktischen Verlusten gar nicht die Rede sein kann, sondern daß vielmehr jedes mit 20 fl. eingezahlte Los gleich einen reellen Geldwerth von 35 fl. repräsentire.