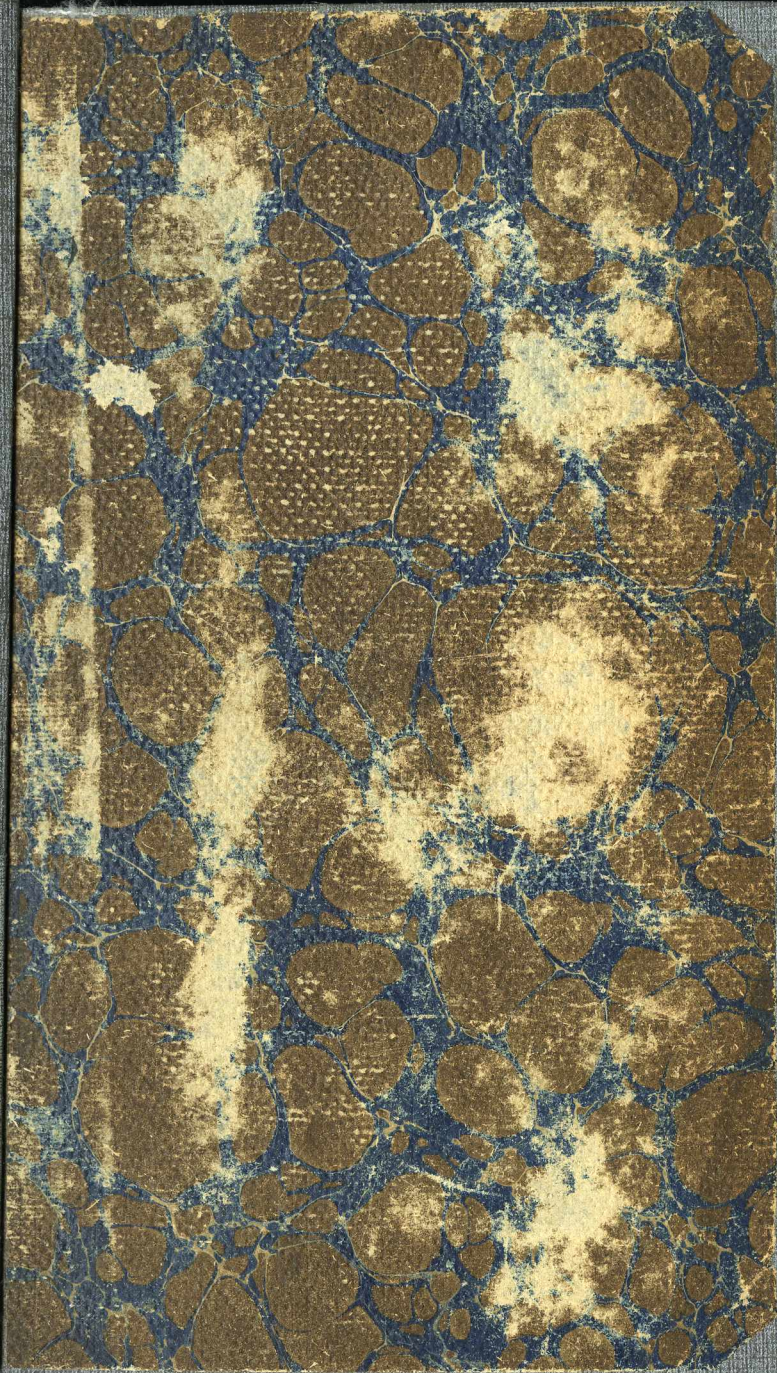


Politikai
röpiratok.

106.



106
843

DIE NOTHWENDIGKEIT

✓
DER

ERBAUUNG

VON

ARBEITERWOHNUNGEN

UND

ENTWURF

EINER HAUPTSÄCHLICH ZU DIESEM ZWECKE INS LEBEN
ZU RUFENDEN

GEMEINNÜTZIGEN BAUGESELLSCHAFT

AUF GRUND DER ARBEITEN DER FACHSECTIONEN FÜR
NATIONALÖKONOMIE UND FABRIKSINDUSTRIE.

MITGETHEILT VOM

UNG. LANDESINDUSTRIEVEREIN.

4.

1870.

PESTER BÜCHDRUCKEREI-ACTIEN-GESELLSCHAFT.

(Mondgasse Nr. 4.)

VEREINIGTE STAATEN VON AMERIKA

RECHENUNGS

ARBEIT UND WOHNGELD

RECHENUNGS

RECHENUNGS

RECHENUNGS

RECHENUNGS

RECHENUNGS

RECHENUNGS

RECHENUNGS

RECHENUNGS

RECHENUNGS

I.

Die Einwohner unserer Hauptstadt werden seit längerer Zeit von einem beklagenswerthen Mangel in Verlegenheit und Aufregung versetzt, nämlich von der Wohnungsnoth.

Die Erfahrung beweist, dass dieser Mangel um so fühlbarer wird, je rascher sich Gewerbe und Verkehr entwickeln und eine je grössere Anhäufung der Bevölkerung mit deren Entwicklung im Mittelpunkte des Landes, in der Hauptstadt stattfindet.

Die stets sich erneuernde Wohnungsnoth wird von allen Classen der hauptstädtischen Bevölkerung drückend empfunden, und so oft die Zeit des Wohnungswechsels eintritt und hiebei der Wohnungsmangel schärfer hervortritt, werden die Klagen gleicherweise bei allen Classen der Bevölkerung laut.

Aber am allerdrückendsten fühlt diesen Mangel der Fabriksarbeiter, das Fabriks- und Handwerks-Hilfspersonal und der Handwerker selbst. Während für andere Classen die Wohnungsfrage nur eine Frage der Bequemlichkeit ist, ist sie für die gewerbliche Classe der Hauptstadt, ja für die Gewerbe selbst eine Lebensfrage.

Diese Behauptung bedarf wohl keines Beweises. Jedermann weiss, dass die Grossindustrie, deren Erzeugnisse unser Jahrhundert zur Morgenröthe einer ganz neuen Zeit

stempeln, vorzüglich durch zwei Factoren zur Entwicklung gelangt: durch das sich häufende Capital und durch eine fortschreitende, kräftige und intelligente Arbeiter-*classe*.

Das Capital hat — durch die immer mehr zur Geltung kommende gegenseitige Solidarität der Völker — heute schon aufgehört, ausschliessliches Eigenthum einzelner Nationen zu sein. Das Capital ist das Eigenthum der ganzen Menschheit geworden. Das in England, Belgien, Frankreich und anderen seit länger civilisirten Staaten sich anhäufende Capital wendet sich, wie Jedermann weiss, mit besonderer Vorliebe den aufstrebenden jüngeren Staaten zu. Auf den Coursverzeichnissen der grossen massgebenden Börsenplätze finden wir die amerikanischen, chilianer, russischen, egyptischen, indischen u. s. w. Anleihen gleicher Massen vertreten. Mit einem Worte, das stets bereite Capital fliesst dorthin, wo es fruchtbringende Verwendung findet.

Wenn daher Ungarns Industrie im Stande ist, das Capital lohnend zu beschäftigen, so ist nicht zu befürchten, dass je daran Mangel sein wird. Wegen Mangel an Capital wird die Entwicklung der vaterländischen Industrie niemals eine Hemmung erleiden.

Dasselbe gilt jedoch nicht von der Arbeitskraft. Die Arbeitskraft ist keine leblose Masse, sondern eine Summe von gefühlbegabten Individuen. Die Arbeitskraft folgt nicht dem Gesetz der Schwere, wie das Gold, und neigt sich nicht dahin, wo man ihrer am meisten bedarf, sondern sie wird durch ganz andere, menschliche und sociale Verhältnisse angezogen und vermehrt. Eine Arbeiter-*classe* kann man sich nicht ausleihen, sondern eine solche muss sorgfältig erzogen und eingebürgert werden. Ja noch mehr, eine solche Arbeitskraft, welche sozusagen von anderen Ländern zu Leihen genommen würde, könnte der Volkswirtschaft gar keinen Nutzen bringen und würde im Ge-

gentheil leicht eine Gefährdung der materiellen Interessen der Nation nach sich ziehen. Nur eine solche Arbeitskraft gereicht dem Lande zum Nutzen, welche entweder aus dem Volke selbst sich entwickelt, oder wenn sie von Aussen kommt, in demselben aufgeht und sich mit demselben assimiliert.

Bei diesem Stande der Sache ist es nicht zu wundern, dass in jedem Lande, in welchem die Industrie auf einen höheren Grad der Entwicklung gelangt, der sogenannten Arbeiterfrage von den denkenden Staatsmännern und Volkswirthen eine bedeutende Aufmerksamkeit und Sorge zugewendet wird. In jedem solchen grösseren Industriestaat wird die Entwicklung der Industrie als gleichbedeutend mit der materiellen und geistigen Hebung der Arbeiterklasse angesehen.

Seitdem in unserem Vaterlande die Industrie einen grösseren Aufschwung genommen, hat es sich auch bei uns erwiesen, dass die volkswirtschaftlichen Gesetze keine Ausnahme dulden. Die Nothwendigkeit der Sorge für die Arbeiter ist auch bei uns von Tag zu Tag mehr in den Vordergrund getreten; wie man zu sagen pflegt, ist auch bei uns die Arbeiterfrage aufgetaucht.

Aber bei uns ist die Arbeiterfrage — der Natur der Sache gemäss — in ganz anderer Gestalt aufgetreten, wie in anderen volkreicheren, mehr cultivirten und reicheren Ländern. In anderen Staaten liegt der Schwerpunkt der Arbeiterfrage meistens darin, dass der Arbeiter nicht im Stande ist, den Anforderungen der Menschenwürde und Civilisation entsprechend zu leben, seine Kinder zu erziehen und sich und seine Familie für seine alten Tage sicherzustellen; und zwar ist er es desshalb nicht im Stande, weil in Folge der übermässigen Arbeitsnachfrage der Verdienst gering ist. Bei uns liegt der Kern der Arbeiterfrage auch darin, dass der Arbeiter nicht im Stande ist, den Anforderungen der Menschenwürde und Bildung

entsprechend zu leben, seine Kinder zu erziehen und sich für den Fall der Arbeitsunfähigkeit durch Sammlung eines Capitals zu sichern; nur ist es bei uns nicht der geringe Verdienst, sondern es sind ganz andere wirthschaftliche und gesellschaftliche, ja theilweise selbst persönliche Ursachen, welche dieses Resultat herbeiführen.

Wenn wir diesen Ursachen nachgehen, so finden wir als Urgrund derselben überall die leidigen Wohnungsverhältnisse und die Wohnungsnoth.

Die Arbeitslöhne sind bei uns, besonders in der Hauptstadt, im Verhältniss vielleicht hoch genug. Jedoch sind auch die Bedürfnisse, welche von den Arbeitslöhnen zu bestreiten sind, beträchtlich theurer, als in jeder andern Industriestadt. Die unverhältnissmässigste Theuerung aber zeigt sich in Bezug auf die Wohnungen, ja es zeigt sich an solchen Wohnungen, welche für anständige Arbeiterfamilien bestimmt wären, ein absoluter Mangel. Ist also etwas natürlicher, als dass die Söhne der Arbeiterklasse die Gründung eines ordentlichen eigenen Heerdes zu den unerreichbaren Wünschen zählen, oder — in das entgegengesetzte Extrem verfallend — in unbesonnenem Leichtsinne die mit der Gründung einer Familie verbundenen Pflichten übernehmen, ohne denselben entsprechen zu können. Weder unsere verheirateten, noch unsere ledigen Arbeiter kennen den eigenen Herd, kennen das, was der Engländer mit „home“ bezeichnet; und das ist eine der Hauptursachen aller jener sittlichen, socialen und wirthschaftlichen Missstände, welche die geistige und materielle Hebung unserer Arbeiterklasse fast unmöglich machen.

In der That, welche Wahrheit liegt in nachstehendem Ausspruche des Mühlhauser Industrievereines: „Die Bequemlichkeit und Reinlichkeit der Wohnung übt einen unendlich grösseren Einfluss auf die Sittlichkeit und das Wohlergehen der darin wohnenden Familie, als man auf

den ersten Blick glauben sollte. Wer nach Hause kommend, eine elende, schmutzige, unordentliche Höhle vorfindet, in welcher die Luft verpestet und ungesund ist, wird sich dort sicherlich nicht wohl fühlen, sondern er wird seine Behausung meiden und den grösseren Theil der zu seiner Verfügung stehenden Zeit im Wirthshause verbringen. Auf diese Art wird der häusliche Kreis ihm fremd, und wie bald verfällt er dann traurigen Neigungen, welche die Seinigen nur zu bitter empfinden und welche fast immer mit Elend endigen. Wenn wir hingegen denselben Individuen reine, freundliche Wohnstätten bieten können, wenn wir Jedem ein kleines Gärtchen geben, worin er angenehme und nützliche Beschäftigung findet, wo er in Erwartung der bescheidenen Ernte die ganze Werthschätzung des Eigenthums genießt und fühlt, welche die Vorsehung uns eingeimpft, haben wir dann nicht eine der wichtigsten Fragen der Social-Oekonomie zur Zufriedenheit gelöst; haben wir dann nicht einem bedeutenden Theil unserer Arbeiterklasse, ja der menschlichen Gesellschaft selbst einen wahren Dienst erwiesen?"

Und diese Worte sind heute nicht mehr nur theoretische Wahrheiten. Jener Verein, der in diesem Sinne gehandelt, weist die glänzendsten Erfolge auf und kann sich auf das obige denkwürdige Citat als auf eine heute schon in Erfüllung gegangene Prophezeiung berufen.

Hundertmal hören wir, dass unsere Arbeiter ein zügelloses unordentliches Leben führen. Wir wollen nicht leugnen, dass die Anklage nicht ganz grundlos ist. Wer aber die Wohnungsverhältnisse unserer Arbeiter kennt, der wird dies nur natürlich finden. Unsere Arbeiter sind zum Wirthshausleben beinahe gezwungen, und wer die menschliche Natur zumal in ihrer roheren Gestalt kennt, wird wissen, was für Früchte eine solche Nothwendigkeit bringt.

Auch den Vorwurf hören wir äussern, dass in unseren Arbeitern gar kein Trieb zur Sparsamkeit, zur Aus-

bildung, mit einem Wort zur Verbesserung ihres Loses zu finden ist. Eine schwere, aber auch nicht ganz grundlose Anklage. Könnten wir uns übrigens unter den obwaltenden Umständen wundern, wenn dem ganz so wäre? So lange unsere Wohnungsverhältnisse nicht eine gründliche und vollständige Umgestaltung erfahren, so lange hat der einfache Arbeiter keine Hoffnung, durch seinen Fleiss, seine Ausdauer und seine Geschicklichkeit sich einen glücklichen Hausstand gründen zu können. Und ohne diese Aussicht gehört für den einfachen Menschen mehr als alltägliche Seelenstärke dazu, das höhere Streben und die Sorge für die Zukunft nicht den täglichen Versuchungen zum Opfer fallen zu lassen.

In unserem Vaterlande, speciell hier in der Hauptstadt, fehlt es nicht an Versuchen, die Arbeiterclassen im Wege der Association für ein höheres geistiges Streben empfänglich zu machen. Hie und da ist auch ein Erfolg sichtbar, aber im Allgemeinen haben die Resultate den Erwartungen nicht entsprochen. Es ist umsonst! Die Gesetze der Social-Oekonomie sind unerbittlich. Und ein solches Gesetz verlangt, dass höhere geistige Ansprüche nur nach einer, der menschlichen Würde entsprechenden Befriedigung der gewöhnlicheren körperlichen Bedürfnisse an die Reihe kommen.

Wenn wir daher eine arbeitsfähige, vorsorgliche und vorwärtsstrebende Arbeiterclassen besitzen wollen, so müssen wir vorerst für die nothwendigsten körperlichen Bedürfnisse unserer Arbeiter Sorge tragen, müssen trachten, unseren Arbeitern die Gründung eines gesicherten Hausstandes je mehr zu erleichtern, und zwar in erster Linie dadurch, dass wir für billige und gesunde Wohnungen sorgen.

Wir wiederholen es: Es verlangt dies nicht allein die Humanität, nicht allein die Rücksicht auf die Morali-

tät unseres Volkes, sondern besonders das materielle Interesse unserer Nation.

Der Verlust, welchen nur allein unsere hauptstädtische Industrie durch den unordentlichen Lebenswandel und den Mangel an Sparsamkeit bei unseren Arbeitern jährlich erleidet, beläuft sich auf viele Millionen. Aber gar nicht zu berechnen ist der wichtigere Verlust, der dadurch entsteht, dass unsere Arbeitersklasse in Bezug auf Bildung so unempfänglich ist. Und eine der Hauptursachen dieser Verluste bilden die drückenden Wohnungsverhältnisse.

Auf Hunderttausende beläuft sich ferner jährlich der Verlust, welchen unsere Industrie und Volkswohlfahrt dadurch erleidet, dass unsere Arbeiter, in ungesunden Wohnungen lebend, öfteren und langwierigeren Krankheiten ausgesetzt sind, als die Arbeiter anderer industrieller Städte. Und dieser Verlust ist allein und direct eine Folge des Mangels und der Theuerung der Wohnungen.

Aber gehen wir weiter: Wer könnte den Verlust berechnen, welcher dadurch entsteht, dass unsere Arbeiterbevölkerung in Folge der ungesunden Wohnungen und den dadurch bedingten unordentlichen Lebenswandel einer grösseren Sterblichkeit unterworfen ist, als die Bevölkerung jeder grösseren europäischen Stadt!

Wer würde es endlich wagen, jenen Verlust in Zahlen auszudrücken, der darin besteht, dass unsere ohnedies wenig entwickelte Industrie durch das Zusammenwirken der obigen Ursachen nicht nur nicht vorwärtskommt, sondern immer mehr zurückbleibt, die Möglichkeit einer Concurrenzfähigkeit mit dem Auslande immer mehr verliert und dem Abgrund eines unerbittlichen Verfalles entgegengeführt wird?!

Kleine Ursachen, grosse Wirkungen! Wenn dieser Ausspruch wahr ist, so ist es gewiss hier der Fall; und noch wahrer ist der andere Satz, dass klein scheinende

Hindernisse die Erfüllung der grössten und heilsamsten Wünsche hemmen.

Der vielleicht geringfügig erscheinende Wohnungsmangel macht die Entwicklung unserer Industrie unmöglich; weil er die Entstehung einer kräftigen, ausdauernden, vorwärtsstrebenden Arbeiterclassen verhindert, einer Arbeiterclassen, deren Glieder mit Selbstachtung und Besonnenheit an ihrem eigenen Wohle arbeiten.

Ohne eine solche Arbeiterclassen ist eine sich entwickelnde, grosse und mit Sicherheit concurrenzfähig auftretende Industrie nicht denkbar. Und ohne eine concurrenzfähige Industrie kann auf jener Stelle Europa's, welche Ungarn einnimmt, keine kräftige Nation, kein mit der modernen Cultur fortschreitender Staat gedacht werden.

Das weiss jeder tiefer denkende Staatsmann und Volkswirth recht gut. In allen Denen, welche die Wohlfahrt unseres Vaterlandes von ganzer Seele wünschen, lebt unaustilgbar das Verlangen, dass sich in unserem Vaterlande je rascher das Handwerk entwickeln, die Fabriksindustrie heimisch werden möge.

Deshalb betrachtete jeder Vaterlandsfreund mit ungetheilter Freude jenen Aufschwung, welchen die Grossindustrie in unserem Vaterlande, insbesondere in dessen Hauptstadt, während der jüngst verflossenen Jahre genommen. Und ähnlicherweise nahm Jedermann mit ungetheiltem Bedauern jene verderbliche Krisis wahr, die auf diesem Gebiete in der letzten Zeit eintrat.

Diese Krisis wurde grossentheils durch Ursachen hervorgerufen, welche mit der industriellen Production in gar keiner Verbindung stehen; aber wer die Lage genauer betrachtete, wird wohl wissen, dass auch in der Production selbst ein gewichtiger Fehler verborgen lag und noch liegt; nämlich der, dass wir nicht genug Arbeiter haben, und ferner, dass unsere Arbeiter nicht in der

Lage sind, für gleichen Lohn so viel und so gut zu arbeiten, als die Arbeiter anderer fortgeschrittener Länder.

Versäumen wir nicht die Ausnützung jener Erfahrungen, welche wir so theuer bezahlt haben.

Es wird vielleicht Mancher denken, dass wir die Hauptstadt mit dem Lande identificiren, und was für die Hauptstadt von grosser Tragweite ist, auch eo ipso vom ganzen Lande gelten lassen. Das ist ein Irrthum. Wir wissen recht wohl, dass von Ungarn nicht dasselbe gilt, was von Frankreich, wo das: „Paris c'est la France“ sprichwörtlich geworden ist. Wir wünschen das auch nicht; aber wir wissen, dass in unserem Vaterlande Pest-Ofen wie in allem Andern, so auch hinsichtlich der Industrie die Hauptrolle spielen muss. So lange Pest-Ofen nicht der Sitz einer wirklichen Grossindustrie sein wird, so lange ist die Hoffnung, dass die Industrie im grossen Ganzen in der Provinz sich zu europäischer Bedeutung erheben könnte, reine Illusion. Ein Beweis hiefür ist die Geschichte der Mühlenindustrie, bezüglich welcher weder dem Banate, noch der Theissgegend, noch der so ausserordentlich günstig gelegenen Gegend jenseits der Donau, sondern der Hauptstadt Pest-Ofen die Ehre der Initiative und die Führerrolle zuerkannt werden muss.

Es könnte Jemand ferner behaupten, wir zögen nicht in Betracht, dass Pest-Ofen hauptsächlich zu einer grossen Handels-, nicht aber Industriestadt berufen sei. Auf diesen angeblichen Umstand nehmen wir auch wirklich nicht Bedacht. Wir wissen zwar recht wohl, dass Pest seine bisherige Hebung dem Handel, und in erster Linie dem Fruchthandel verdankt; aber die Stadt ist über dieses erste Stadium der Entwicklung so ziemlich hinaus. Die Zeit ist nicht ferne, da Pest in dieser Hinsicht den Glanzpunkt seiner Entwicklung erreicht haben wird. Nach Ausbau unserer in Angriff genommenen Eisenbahnen wird der Getreidehandel wenigstens in materieller Beziehung decen-

tralisirt werden, und er muss es auch werden. Wo bleiben dann die an unsere Hauptstadt geknüpften grossen Hoffnungen, wenn wir nicht bei Zeiten den Samen eines neuen stärkeren Entwicklungsprocesses ausstreuen, wenn wir nicht die industrielle Entwicklung Pest-Ofens vorbereiten?

Aus diesen kurzen Skizzen geht deutlich hervor, wie ausserordentlich nöthig unsere Sorge für billige und gesunde, vorzüglich für Fabriks- und andere Arbeiter berechnete Wohnungen ist.

Aber diese Nothwendigkeit ist nicht nur hinsichtlich dieser, sondern auch hinsichtlich der Handwerker, Kaufleute, Beamten, Künstler, mit einem Wort des ganzen Mittelstandes fast im gleichen Masse fühlbar. Die Noth ist allgemein, und wenn wir im Stande sein werden, derselben abzuhelpen, so werden wir uns nicht allein um unsere Industrie, sondern um unsere gesammte sociale Wohlfahrt ein bleibendes Verdienst erworben haben.

Eine einzige Classe der hauptstädtischen Bevölkerung gibt es, welche dieses Ziel mit eifersüchtigen Augen betrachten könnte: die Hausherren. Wir wagen jedoch zu behaupten, dass die zur Abwehr der Wohnungsnoth weiter unten in Vorschlag gebrachten gründlichen und durchgreifenden Massregeln nicht nur deren Interessen nicht widerstreben, sondern auch für sie nur vom grössten Vortheil sein würden.

Wenn wirklich in Folge massenhafter Bauten Pest sich vergrössert und keine Noth an Wohnungen mehr fühlbar sein wird, so muss sich die Bevölkerung der Stadt weit schneller heben, als dies bisher der Fall war, und dadurch wird der Werth der gegenwärtigen Häuser und Gründe nur steigen. Grosse Städte im Ausland, besonders die jungen Städte Amerikas, z. B. das mit feenhafter Schnelligkeit emporwachsende Chicago, dienen hiefür als unwiderlegbarer Beweis. Aber wir brauchen gar nicht so

weit zu gehen; was in den letzten Jahrzehnten vor unseren Augen geschah, ist genügender Beweis hiefür. Vor einigen Jahrzehnten bestand Pest so ziemlich nur aus der innern Stadt. Hatten die Hausbesitzer der inneren Stadt Ursache zu bereuen, dass die Vorstädte nacheinander sich rasch zu bevölkern begannen und ihre Grenzen immer weiter hinaus erstreckten? Gewiss nicht; im Gegentheil. Je weiter die Stadt sich ausdehnte, umso mehr gewannen die alten Hausbesitzer. Dasselbe wird geschehen, wenn zur Beseitigung des Wohnungsmangels der unten angegebene Plan in Ausführung gebracht wird.

II.

Aus Obigem erhellt, wie sehr die Erbauung einer genügenden Anzahl billiger und gesunder Wohnungen im Interesse nicht nur der gewerblichen Classe der Hauptstadt, sondern der gesammten hauptstädtischen Bevölkerung, ja des ganzen Landes liegt.

Es ist daher mit Sicherheit anzunehmen, dass ein Unternehmen, welches einem tausendfach gefühlten Bedürfnisse in geeigneter Weise abzuhelpen bestimmt ist, auf die Sympathie nicht nur der Arbeiter- und Handwerkerklasse, sondern der ganzen hauptstädtischen Bevölkerung, ja der aufgeklärten Elemente des ganzen Landes rechnen darf.

Die Frage ist daher nur die: „Ist es unter unseren gegenwärtigen Verhältnissen möglich, dieses Ziel rasch und sicher zu erreichen?“

Diese Frage haben die Fachsectionen für Volkswirtschaft und Fabriksindustrie des ungarischen Landes-Industrievereines sowohl in socialer und finanzieller, als auch in technischer Beziehung gründlich studirt und sind zu der Ueberzeugung gekommen, dass, wenn bei den

Interessenten nur einige Empfänglichkeit für ihre eigenen Interessen vorhanden ist, die Erreichung des Zieles nicht nur möglich, sondern verhältnissmässig leicht ist.

Bevor wir jedoch hierüber uns weiter auslassen, müssen wir eine Bemerkung vorausschicken.

Das Ziel, welches durch Herstellung der projectirten Wohnungen erreicht werden soll, ist — wie wir gesehen haben — nicht blos die Erbauung von Häusern, sondern wir haben hiebei zugleich ein höheres socialwirthschaftliches civilisatorisches Ziel vor Augen: d. i. die materielle und geistige Hebung der Arbeiter- und Handwerkerklasse. Dieses Ziel wird nicht sowohl dadurch erreicht, dass wir dieser Classe billige und gesunde Wohnungen bieten, sondern hauptsächlich dadurch, dass dem einfachen Menschen lockende Gelegenheit zur nüchternen Sparsamkeit, dass ihm die Möglichkeit geboten wird, sich durch eine Reihe von Jahren fortgesetzter Sparsamkeit, seine Wohnung als Eigenthum zu erwerben. Hierin liegt die ganze volkwirthschaftliche und sociale Bedeutung des projectirten Unternehmens.

Darum gehen wir davon aus, dass die zu erbauenden Häuser und Wohnungen durch von den Bewohnern während einer bestimmten Anzahl von Jahren fortgesetzte Ratenzahlungen als Eigenthum sollen erworben werden können.

Hieraus folgt auch der Grundsatz, dass wir bei den zu erbauenden Häusern von dem bisher in unserer Hauptstadt üblich gewesenen Casernensystem so viel als möglich abgehen und statt dessen jenes System einbürgern müssen, welches den Forderungen der Cultur besser entspricht, wonach nämlich jede Familienwohnung ein besonderes Haus bilde, welches aus sanitätlichen und culturalen Gründen mit einem kleinen Gärtchen versehen sein soll.

Bei diesem System ist, den Anforderungen der Bewohner entsprechend, der Mannigfaltigkeit und dem stufenweisen Comfort ein sehr weites Feld eröffnet. Das Ausland kann in dieser Hinsicht viele nachahmungswürdige Beispiele aufweisen, von den einfachsten sogenannten Arbeiterhäusern angefangen bis zu den allen Anforderungen des Geschmacks und Comforts entsprechenden Wohnungen.

Nach Voraussendung des Obigen kehren wir zur Möglichkeit der Ausführung zurück, bezüglich welcher nachstehende Facta erwogen zu werden verdienen.

Nachdem hinsichtlich der Häuser ein derartiges Rechtsverhältniß einzuführen wäre, wonach die Bewohner das von ihnen bewohnte Haus durch eine Anzahl während einer bestimmten Reihe von Jahren zu leistenden Ratenzahlungen als Eigenthum erwerben können, oder mit anderen Worten, nachdem die zu erbauenden Häuser durch die Ersparnisse der Bewohner im Wege der Selbsthilfe zu Stande zu bringen wären, so hängt die Möglichkeit der Ausführung von zwei Dingen ab.

1. Davon, ob wir im Stande sind, nach den obigen Principien gesunde Wohnungen so billig herzustellen, dass die Zinsen und die z. B. auf 20—25 Jahre berechnete Amortisationsrate des eingezahlten Capitals zusammen nicht höher zu stehen kommen, als der gegenwärtige übliche Miethzins, den auch der einfache Arbeiter zu zahlen im Stande ist.

2. Davon, ob genug verfügbares Capital vorhanden ist, welches billige, aber sichere fruchtbringende Placirung sucht, und ob die Besitzer dieser Capitalien geneigt sind, dieselben zur Erbauung von Häusern zur Verfügung zu stellen, oder sozusagen auf so lange vorzuschüssen, bis die Inwohner das in ihren Häusern placirte Capital ratenweise zurückzahlen können.

Auf beide Fragen müssen wir mit Ja antworten.

Die erwähnte Commission des Industrievereines hat unter Mitwirkung von fachkundigen Baumeistern festgestellt, dass eine aus acht Häusern bestehende Häusergruppe, welche in der Mitte eines entsprechenden Grundstückes steht und deren abgesonderte Achttheile je aus einer Küche und einem Zimmer im Parterre und zwei Zimmern im Stockwerk, sowie aus den dazu gehörigen Localitäten besteht, und zu welchem je ein kleiner Hof und ein Gärtchen gehören, einfach, aber solid aus Ziegeln gebaut um 9757 fl. 39 kr. hergestellt werden könnte. Würde hiezu der Werth des Grundes mit 1425 fl. 50 kr., ferner die Einfriedung mit 564 fl., die Erdaufschüttung der Gärten und Höfe, resp. deren Versorgung mit fruchtbarem Boden mit 195 fl. 81 kr., endlich ein Posten für unvorhergesehene Auslagen mit 59 fl. 30 kr. berechnet werden, so dürfte eine ganze Häusergruppe auf 12,000 fl., oder je ein Haus, Alles in Allem um 1500 fl. herzustellen sein. Ja für noch einfachere Leute könnte der Preis eines Einzelhauses sogar auf 1200 fl. herabgesetzt werden. Wenn daher nach solchem System erbaute Häuser unter der Bedingung in Miethe gegeben würden, dass der Miether das Haus im Amortisationswege binnen $23\frac{1}{2}$ Jahren erwerbe, so betrüge der vom Miether zu zahlende Pachtschilling die Verzinsung zu 6 Percent gerechnet jährlich nur 120 fl., resp. 96 fl.

Nachdem dieser Betrag um ein Beträchtliches geringer ist, als der gegenwärtig für ähnliche Wohnungen übliche Miethzins, und nachdem dieses Verhältniss auch für grössere und bequemere Wohnungen in Geltung bleibt, so ist in diesen Thatsachen die bejahende Antwort auf die erste Frage enthalten.

Bezüglich der zweiten Frage, ob genügendes verfügbares Capital vorhanden ist, berufen wir uns auf die selbstverständliche Thatsache, dass in der Mittelclasse jährlich nicht unbedeutende Capitalersparnisse gemacht

werden. Diese Ersparnisse suchen ganz sichere Placirung und beanspruchen keine hohen Procente.

In der jüngstverflossenen Gründungsepoche liessen sich diese kleinen Capitalien auf das Feld der Börsenspeculation locken, aber die darauf gefolgtten empfindlichen Verluste haben sehr ernüchternd gewirkt. Wir halten es für unzweifelhaft, dass, wenn einmal der Credit der Hausbauunternehmung gegründet ist, und wenn das Unternehmen von der Sympathie des Publikums begleitet wird, die Papiere der Gesellschaft, die in möglichst kleinen Antheilen (z. B. à 50 fl.) auszugeben wären, besonders im Kreise der kleinen Capitalisten ein sehr gesuchtes Anlagepapier bilden würden. Der Arbeiter, der Gewerbsmann, der Künstler, der Journalist, der kleinere Beamte u. s. w., mit einem Wort, die Glieder des Mittelstandes, werden ohne Zweifel mit grossem Vertrauen die sicheren Actien der Hausbauunternehmung kaufen, weil sie wissen werden, dass das Unternehmen eben ihrem Interesse dient.

Das Unternehmen wird wirklich auf gesunder volkswirtschaftlicher Grundlage ruhen, indem die für die Arbeiter und die gewerbliche Mittelclasse zu erbauenden Wohnungen eben von den Ersparnissen der Arbeiter und der gewerblichen Mittelclasse gebaut sein werden.

Um dies jedoch zu ermöglichen, muss Sorge getragen werden, dass das Unternehmen Denjenigen, welche ihr Geld darin zu placiren wünschen, ganze und vollständige Sicherheit biete.

Dies kann dadurch erreicht werden, wenn eine Gesellschaft gegründet wird, welche als Vermittlerin zwischen den Häuserwerbern und den Capitalvorstreckern wirkend, jenen die Abzahlung leicht und bequem macht und diesen die Verzinsung und Rückzahlung garantirt.

Für eine solche Gesellschaft legen wir im Anhange einen Statutenentwurf bei, welcher mit Berücksichtigung

der neuesten volkswirtschaftlichen Errungenschaften und mit Beseitigung der bei ähnlichen ausländischen Gesellschaften etwa bestehenden Mängel ausgearbeitet ist.

Die projectirte Gesellschaft wäre, wie aus dem Statutenentwurf zu ersehen ist, keine wirkliche auf Gewinn ausgehende Actiengesellschaft, sondern eine sogenannte gemeinnützige Gesellschaft. Es ist dies eine Bedingung, ohne die das obenangeführte Ziel unmöglich erreicht werden kann. Bei alledem jedoch soll das Beiwort „gemeinnützig“ kein Almosen oder keine unentgeltliche Wohlthat bedeuten. Jedermann, der an den Vortheilen der Gesellschaft Theil zu haben wünscht, kann dieselben nur im Wege der Selbsthilfe, durch eigene vernünftige Sparsamkeit erwerben, und die Gesellschaft wird nur insofern gemeinnützig genannt, als sie Jedermann zur Ausübung einer gewichtigen Tugend, der Selbsthilfe durch vernünftige Sparsamkeit Gelegenheit bietet.

Diesen Charakter würde die Gesellschaft verlieren, wenn deren Gründer den bei dem Unternehmen zu hoffenden Gewinn, nach der Weise der Actiengesellschaften, für sich, resp. für die Actionäre in Anspruch nehmen wollten. Wie jedoch die Gesellschaft projectirt ist, geschieht dies nicht. Die Gründer, welchen hier dieselbe Rolle zufällt, wie bei den Actiengesellschaften den Actionären, beziehen von dem durch sie eingezahlten Capital nur 6 Percent Zinsen. Sie sind aber andererseits auch nicht der Gefahr ausgesetzt, diese Verzinsung oder ihr Capital zu verlieren. Denn hiegegen sind sie erstens durch den Reservefond und zweitens durch den Umstand gesichert, dass sie selbst die Geschäfte der Gesellschaft führen und bei der Vermietung der Häuser (resp. bei Schliessung der Verkaufsverträge) solche Modalitäten festsetzen können, nach welchen jene 6 Percent gesichert sind.

Wir haben gesagt, dass die Gesellschaft die Vermittlerrolle übernimmt zwischen Jenen, die Wohnungen mie-

then, resp. ein Haus auf Raten kaufen wollen, und Jenen, welche ihr erspartes Geld sicher anzulegen wünschen.

Damit die Gesellschaft diese Rolle mit Erfolg ausfülle, muss sie zweierlei Erfordernissen entsprechen.:

Erstens muss sie den Inwohnern möglichst grosse Vortheile bieten, damit das Wohnung suchende Publikum geneigt sei, die durch die Gesellschaft zu bauenden Häuser zu miethen, resp. auf Amortisation zu erwerben. Zu diesem Zwecke sind in dem Statutenentwurf mehrere praktische Verfügungen enthalten, aber ausserdem ist hier die verhältnissmässige Billigkeit von der grössten Tragweite. Je billiger die Gesellschaft die Häuser herzustellen im Stande ist, auf desto grösseren Erfolg kann sie zählen. Und in dieser Beziehung ist die Gesellschaft in der günstigsten Lage. Dadurch, dass sie in Massen, nach einem Muster, sozusagen fabrikmässig baut, geniesst sie alle Vortheile des fabrikmässigen Betriebes, und kann mit einem Wort billiger bauen. Es ist aber auch ferner ein allbekanntes Factum, dass mit dem Ausbau einer gegenwärtig wenig bewohnten Stadtgegend jedes neuerbaute Haus auch den Werth der benachbarten Gründe bedeutend erhöht. Wenn daher ganze Strassen, ja in einigen Jahren ganze neue Stadttheile ausgebaut werden, so hebt sich der Werth der in der Nähe des Bauplatzes gelegenen Gründe ungemein rasch, und gereicht der Gesellschaft, resp. den inwohnenden Hausmiethern zum Vortheil, indem ein zu einem Hause gehöriger Grund, welcher z. B. der Gesellschaft einige hundert Gulden kostet, nach Vollendung des Baues bereits zweimal so viel, und wenn der Bau-complex von Jahr zu Jahr grösser wird, nach Verlauf von einigen Jahren schon ebenso viel Tausend Gulden werth sein wird. Nachdem das Publikum dies sehr wohl weiss, werden sich ohne Zweifel sehr Viele finden, die sich durch Miethung von Häusern diesen Vortheil zu sichern trachten. Wenn endlich die Gesellschaft einen festen Credit be-

sitzt, so wird auch dies den Inwohnern, resp. Hauserwerbern zum Vortheil gereichen. Je billiger die Gesellschaft Geld bekommen kann, um so billiger kann sie den Miethzins berechnen, welcher Verzinsung und Amortisation in sich schliesst. Jedermann weiss, dass der Zinsfuss um so niedriger ist, je mehr Sicherheit der Anleiher zu bieten im Stande ist. Bei einem Unternehmen, das auf unerschütterlich fester Grundlage ruht, bei dem die Sicherheit gewissermassen eine absolute ist, wird auch die Verzinsung die möglichst niedrigste sein.

Die Gesellschaft muss nun eine solche unbegrenzte Sicherheit bieten.

Und das ist die zweite Bedingung, von der die erfolgreiche Thätigkeit der Gesellschaft abhängt. Aber bevor wir hievon sprechen, müssen wir noch eines wichtigen Umstandes erwähnen.

Wir haben gesagt, dass der Vortheil der Gesellschaft darin besteht, dass der Werth der Gesellschafts-Gründe in Folge raschen Ausbaues und rascher Vergrösserung der im Besitze der Gesellschaft befindlichen Stadttheile sich rasch heben muss. Schon aus diesem einen Grunde liegt es in ihrem Interesse, dass ihr Complex sich je rascher vergrössere. Ausländische ältere Hausbaugesellschaften haben diesem Umstand fast gar keine Aufmerksamkeit geschenkt, und darum haben einige Volkswirthe die segensreiche Wirksamkeit solcher Gesellschaften in Zweifel gezogen; weil — wie sie sagen — die Hausbaugesellschaften, wenn sie ihr Capital verbaut haben, zur Unthätigkeit verdammt sind, deren Betrieb ins Stocken geräth, die Theilnahme erstirbt, und die Gesellschaften das angesteckte Ziel nur in sehr geringem Grade erreichen können. Der Grund dieses wirklich gewichtigen Einwurfes liegt in jener statutenmässigen Bestimmung der älteren ausländischen Gesellschaften, derzufolge nach Verbaung des Grundcapitals die Bauthätigkeit nur in dem Masse fortgesetzt wird, als der

Werth der bestehenden Häuser im Amortisationswege einfließt. Nachdem nun die Summe der Tilgungsraten, besonders in den ersten Jahren sehr gering ist, so muss unbedingt eine Stockung eintreten, und hiedurch verliert die Gesellschaft auch alle aus der massenhaften Herstellung resultirenden Vortheile. Um dies abzuwenden, muss die Gesellschaft zur Erreichung ihres Zweckes nicht nur ihr eigenes Grundcapital, sondern auch das jährliche Ersparniss des grossen Publikums, die eine beständige und sichere Placirung suchenden billigen kleinen Capitalien in Anspruch nehmen.

Dies geschieht am zweckentsprechendsten durch Ausgabe von Pfandbriefen, — in Bezug auf welche das Grundcapital der Gesellschaft eigentlich nur als Sicherstellung dient.

Nun wollen wir zum zweiten Erforderniss einer erfolgreichen Thätigkeit der Gesellschaft übergehen, nämlich zu der den Gläubigern der Gesellschaft zu bietenden Sicherheit.

Die Gläubiger der Gesellschaft sind die Besitzer der Pfandbriefe. Die denselben zu bietende Sicherheit muss von unumstösslicher Solidität sein, weil sonst die Pfandbriefe nur mit grossem Verlust ausgegeben werden könnten, was die Erreichung des Zweckes der Gesellschaft zweifelhaft machen würde. Und diese Sicherheit ist im Sinne des §. 20 der beiliegenden Statuten wirklich auf so solide Grundlage gebaut, dass keine etwa eintretende wie immer geartete Krisis dieselbe erschüttern dürfte. Als der Statutenentwurf in der volkswirthschaftlichen Fachsection des Landes-Industrievereines besprochen wurde, haben Einige die in Punkt 3 und 4 des erwähnten §. 20 enthaltene dreifache Sicherstellung für überflüssig erklärt. Dies ist ein Beweis dafür, dass viele Sachverständige es schon im Voraus für unmöglich halten, dass die Inanspruchnahme dieser dritten Deckung jemals nöthig werden

sollte. Aber diese Sicherstellung soll ja nicht darum festgesetzt werden, weil sie nöthig wäre, sondern nur desshalb, damit auch nicht ein Schatten von Misstrauen aufkommen könne.

Uebrigens ist eine ähnliche Bestimmung z. B. in den Statuten der ungarischen Bodencreditanstalt enthalten, welche Anstalt bekanntlich als Musterinstitut gilt.

Bezüglich der Sicherheit der Pfandbriefe wollen wir noch eines Umstandes Erwähnung thun. Nachdem die Hauskäufer jährlich eine bestimmte Capitalsrate abzahlen und längstens binnen $23\frac{1}{2}$ Jahren der ganze Hauswerth abbezahlt sein soll, dagegen die den Pfandgegenstand bildende Liegenschaft nur dann als Eigenthum auf den Käufer umgeschrieben wird, wenn derselbe das ganze Capital abbezahlt hat, so wächst die Sicherheit des Pfandbriefes von Jahr zu Jahr, was gewiss ein nicht unbeachtet zu lassender Umstand ist. Aus alledem geht hervor, dass die Gesellschaft, bei der in den Statuten enthaltenen Organisation, beiden Erfordernissen einer erfolgreichen Wirksamkeit in vollstem Masse entspricht, indem sie den Wohnungsuchenden wirklich unverkennbare Vortheile und den Darleihern der zur Zustandbringung dieser Wohnungen nöthigen Geldmittel unumstösslich feste Sicherheit bietet, so dass es kaum einem Zweifel unterliegt, dass, sobald die Gesellschaft ihre Thätigkeit beginnen kann, die Nachfrage nach Wohnungen und das Angebot sichere Placirung suchenden Geldes, resp. die Nachfrage nach den Pfandbriefen so gross sein dürfte, dass die erfolgreiche Wirksamkeit der Gesellschaft unbedingt gesichert wäre.

Dass die Gesellschaft, wenn sie in der beabsichtigten Weise zu Stande kommt, auf sehr rationeller sozusagen natürlicher volkswirtschaftlicher Basis ruhen wird, geht noch aus Folgendem hervor. Es ist allgemein bekannt, dass, wenn die Conjecturen für Handel und Gewerbe günstig sind, wenn das Geschäft „gut geht“, dann

die Wohnungsnoth fühlbarer, daher die Wohnungsnachfrage gross ist. Aber eben damals ist auch das Geld flüssiger und die Capitalansammlung leichter, daher muss auch die Nachfrage nach den Pfandbriefen eine grosse sein. Dagegen sinkt zur Zeit der Geschäftsstockung sowohl die Nachfrage nach Wohnungen wie nach Pfandbriefen. Mit einem Wort: die Wohnungsnachfrage und das Geldangebot steigt und fällt immer im gleichen Verhältniss. Dies versetzt die Gesellschaft in die Lage, ihre Thätigkeit im Verhältniss zum wirklichen Bedarf ausdehnen und einschränken zu können.

III.

Nach dem Obenangeführten erleidet es keinen Zweifel, wie ausserordentlich nothwendig für unsere Hauptstadt die je frühere Herstellung einer genügenden Anzahl billiger und gesunder Wohnungen ist; aber es ist auch zweifellos, dass dies nicht nur möglich, sondern eine verhältnissmässig leichte Aufgabe ist. Es hängt Alles nur davon ab, das Grundcapital der Gesellschaft je eher zusammenzubringen.

Im Hinblick auf den hochwichtigen Zweck und das verhältnissmässig sichere Erträgniss des angelegten Capitals, nehmen wir als gewiss an, dass besonders in jenen Kreisen, welchen die Hebung der Industrie am Herzen liegt, sich viele gründende Mitglieder finden dürften, welche geneigt sein werden, mit kleineren oder grösseren Beträgen zum Grundcapital beizusteuern, schon darum, weil sie dadurch ihre an die Hebung der Industrie geknüpften Interessen fördern, auf die Geschäfte der Gesellschaft Einfluss gewinnen, und das Zustandekommen eines

patriotischen Werkes fördern. Es könnte jedoch leicht geschehen, dass auf diesem Wege eine so grosse Summe, wie sie zur raschen und energischen Inangriffnahme des Vorhabens erforderlich ist, nur langsam zusammenkäme. Deshalb wäre es zweckmässig, bei Creirung der Gesellschaft ausser Privatpersonen auch sonstige dabei interessirte Factoren ins Interesse zu ziehen.

In erster Linie interessirt ist hiebei die Pester Commune. Sie hat ihr Interesse an der Sache schon dadurch kundgegeben, dass sie für Arbeiterwohnungen noch im Jahre 1869 100,000 Gulden bewilligt hat. Es ist dies jedenfalls ein ansehnlicher Betrag, mit dem man bei gehöriger Verwendung viel ausrichten kann; aber ein für allemal verbaut, ist diese Summe nur ein Tropfen ins Meer. Die Stadtgemeinde sollte mit diesen 100,000 Gulden in die Gesellschaft treten und sozusagen deren Kern bilden. Ferner sollte die Stadt die Gesellschaft dadurch unterstützen, dass sie ihr zu mässigem Preis passende Gründe zur Verfügung stellt. Wenn wir in Betracht ziehen, welch' enormer Nutzen aus der Erreichung des Zweckes der Gesellschaft für die hauptstädtische Industrie, die gesammte hauptstädtische Bevölkerung und indirect für die städtische Cassa entspringt, — ein Nutzen, der jedenfalls nach Hunderttausenden, ja nach Millionen zu rechnen ist, so muss die Anlage dieser 100,000 Gulden, welche überdies 6% sichere Zinzen tragen, und die bezüglich der Gründe zu ertheilende Begünstigung als ein sehr gewinnreiches Geschäft betrachtet werden.

Ungefähr dasselbe Verhältniss besteht auch dem Staate gegenüber. Der aus der Hebung der Industrie und der Hauptstadt resultirende Nutzen gereicht dem Staate, ja selbst dem Staatsschatze zum Vortheil, desshalb wäre es schon aus diesem Grunde angezeigt, dass der Staat zur Erreichung des Zweckes der Gesellschaft beitrage.

Hiezu kommt aber noch ein anderer Umstand. Der Staat hat kürzlich ein Anleihe von 24 Millionen Gulden gemacht, um damit in der Hauptstadt verschiedene grössere Bauten auszuführen. Diese Bauten werden enorme Arbeitskräfte in Anspruch nehmen; aber Pest, in seiner jetzigen Ausdehnung, vermag selbst den Arbeitern der Privatindustrie nicht genug Wohnungen zu bieten. Wenn nun nichts zur Herstellung billiger, gesunder Wohnungen geschieht, so werden wir fremde Arbeitskräfte schwerlich heranziehen können, und wenn es der Fall ist, so ist dies nur durch Verdrängung der hiesigen Arbeiter aus ihren Wohnungen möglich.

In beiden Fällen vertheuert der Staat die Arbeitskraft, und zwar ohne die Arbeitsfähigkeit zu vermehren, und richtet die jetzt ohnehin kaum vegetirende Privat-Industrie zu Grunde; dadurch verringert er die Zahl der Bauten, welche von den 24 Millionen hergestellt werden könnten. Dieser letztere Verlust kann sich auf 5—10, ja 20 Percent belaufen, was bei 24 Millionen 1—2, selbst 4 Millionen ausmachen kann. Und diesen Verlust kann der Staat zum grossen Theil abwenden, wenn er zur je schnelleren und grossartigeren Verwirklichung des Zweckes der Gesellschaft die Möglichkeit bietet, wenn er selbst einen ansehnlichen Betrag, z. B. 100,000—200,000 Gulden zum Grundcapital beisteuert. Was ist das, im Vergleiche mit dem erwähnten Verlust und noch mehr mit dem zu erwartenden grossen Nutzen! Und diese Summe wird noch dazu mit 6 Percent verzinst und nach einer bestimmten Zeit prompt zurückbezahlt.

Wenn die Pester Stadtgemeinde und der Staat mit den erwähnten Beträgen beitreten, so sichern sie damit das Zustandekommen des Unternehmens. Uebrigens erscheint es doch als zweckmässig, auf die Mitwirkung von Privatpersonen als Gründer grosses Gewicht zu legen,

weil dadurch das Unternehmen einen socialen Charakter gewinnt, was das Vertrauen sowohl der Wohnungsuchenden, als der kleineren Capitalisten fördert und ausserdem die Verwaltung zu einer billigen und sachgemässen macht.

Der ungarische Landesindustrieverein sieht es für seine Pflicht an, das Zustandekommen der Gesellschaft mit allen Kräften zu fördern.

ANHANG.

Statuten-Entwurf.

I. Abschnitt.

Zweck der Gesellschaft.

§. 1. Der Zweck der Gesellschaft ist: in der Nähe von Pest, eventuell in der Stadt selbst, billige und gesunde Wohnungen zu bauen, und dieselben ohne Anspruch auf Gewinn in der Weise zu vermieten, dass die Miether im Wege von Ratenzahlungen, die durch eine bestimmte Reihe von Jahren zu leisten sind, das von ihnen bewohnte Haus als Eigenthum erwerben können.

§. 2. Der Wirkungskreis der Gesellschaft erstreckt sich:

- 1) auf sogenannte Arbeiterhäuser für verheirathete und ledige Arbeiter;
- 2) auf, den Ansprüchen von Handwerkern, kleineren Kaufleuten und überhaupt zum Mittelstande gehörigen Familien und Personen entsprechende Häuser;
- 3) auf anderweitige Gebäude zum gemeinsamen Gebrauche der Inwohner der Gesellschaftshäuser.

Die unter Punkt 1 und 2 angeführten Familienwohnungen müssen, so weit es die Verhältnisse erlauben, so

gebaut werden, dass jedes einzelne Haus mit dem dazugehörigen Garten für eine Familie eingerichtet sei und dass mehrere Häuser eine Gruppe bilden.

II. Abschnitt.

Mitglieder, Sitz und Grundcapital der Gesellschaft.

§. 3. Die Mitglieder der Gesellschaft sind: gründende und unterstützende und Miethsgeossen.

Gründer sind diejenigen, welche zum Gründungsfond der Gesellschaft beitragen, resp. Grundcapitalactien kaufen.

Unterstützende Mitglieder sind diejenigen, welche sich verpflichten, durch 3 Jahre jährlich 5 Gulden in den Reservefond der Gesellschaft zu zahlen.

Miethsgeossen sind alle diejenigen, welche von der Gesellschaft Häuser miethen mit dem Rechte und der Pflicht, dieselben in $23\frac{1}{2}$ Jahren im Amortisationswege als Eigenthum zu erwerben, und Theilnehmer an einer der zu diesem Zweck gebildeten Genossenschaften sind.

§. 4. Der Sitz der Gesellschaft ist Pest.

§. 5. Das Gründungscapital der Gesellschaft ist auf wenigstens 300,000 Gulden fixirt. Sobald dieses Capital gezeichnet ist und 40 Percent davon eingezahlt sind, beginnt die Gesellschaft ihre Wirksamkeit.

§. 6. Das Grundcapital ist in Antheile von 100 Gulden getheilt, von denen 40 Percent bei der Constituirung der Gesellschaft, resp. sogleich nach dem Eintritt des betreffenden Mitgliedes zu zahlen sind. Der Gesellschaft ist die sofortige Einzahlung auch des Restes des gezeichneten Capitals sehr wünschenswerth, aber auf Verlangen der Mitglieder ist die Einzahlung der restlichen 60 Percent auch in Raten von wenigstens 10 Percent gestattet.

III. Abschnitt.

Von der Ausführung des Zweckes der Gesellschaft.

§. 7. Das zur Verfügung der Gesellschaft stehende Grundcapital wird zum Ankauf von Gründen und zum Bau der darauf herzustellenden Häuser verwendet. Bis zur Höhe der Herstellungskosten der erbauten Häuser gibt die Gesellschaft Pfandbriefe aus und verwendet die dadurch flüssig werdenden Capitalien wieder zur Erwerbung von Gründen und Erbauung von Häusern.

§. 8. Von den Beiträgen der unterstützenden Mitglieder wird ein Reservefond gebildet, in welchen alle ausserordentlichen Einnahmen der Gesellschaft, namentlich die Intercalar-Zinsen der eingehenden Geldsummen und auch etwaige Geschenke fliessen, falls die Spender keine andere Bestimmung treffen. Die Bestimmung des Reservefondes ist, den Gewinn und Verlust der günstigen und ungünstigen Zeitperioden auszugleichen.

§. 9. Die für die Gesellschaftswohnungen zu zahlenden Miethbeträge werden in der Weise fixirt, dass jedes Haus resp. jede Hausgruppe nach Abzug der Verwaltungs- und Erhaltungskosten 8 Percent vom Einlagescapital trage. Wenn das Einlagecapital nicht durch 10 theilbar ist, werden die angefangenen 10 Gulden als voll gerechnet.

§. 10. Die Bewohner jeder einzelnen Hausgruppe, welche die Erwerbung des durch sie bewohnten Hauses im Amortisationswege begonnen haben, bilden eine Miethsgenossenschaft. Die Aufnahme der Miethsgenossen geschieht auf Empfehlung der Gesellschaftsmitglieder durch die Direction; um jedoch Mitglied einer Miethsgenossenschaft werden zu können, ist die Einwilligung derselben nothwendig.

Die Direction hat das Recht, Miethsgenossen, von denen sie voraussetzt, dass dieselben ihre Pachtbedingungen nicht einhalten werden, aus den Miethsgenossenschaften zeitweilig oder ganz auszuschliessen, oder sie zu entsprechender Cautionsleistung zu verpflichten.

§. 11. Wenn eine Miethsgenossenschaft keine ganze Häusergruppe übernimmt, so wird der Reservefond als Miether der leer stehenden Wohnungen betrachtet, und ist verpflichtet, als solcher die Miethe regelmässig zu zahlen; er geniesst aber zugleich alle Rechte der Miether, und ist ausserdem berechtigt, die von ihm gemietheten Wohnungen in Aftermiethe zu geben, wobei die in §. 9, erwähnte Beschränkung nicht platzgreift.

§. 12. Der Miethbetrag ist in vierteljährigen Raten im voraus zu erlegen. Die Direction hat jedoch das Recht, monatliche, selbst wöchentliche Vorherzahlungen des Miethzinses zu gestatten. Wenn ein Miether es unterlässt, die Miethe zu zahlen, so ist der Reservefond verpflichtet, dieselbe zu entrichten; dieser gewinnt jedoch hiedurch dieselben Rechte, welche dem Miether gebührten, wenn er regelmässig gezahlt hätte.

§. 13. Die reine Einnahme der Gesellschaftshäuser hat im Sinne der §§. 9, 11 und 12 immer 8 Percent der Herstellungskosten zu betragen. Von dieser Einnahme werden jährlich 2 Percent zur Tilgung des Einlagscapitals verwendet. Zu demselben Zwecke werden jene Hauszinse verwendet, welche den Zinsen der von einzelnen Miethern bereits abgezahlten Capitalien entsprechen. Demnach wird das in jede einzelne Häusergruppe placirte Capital $23\frac{1}{2}$ Jahre nach Bildung der Miethsgenossenschaft vollständig getilgt sein, und die betreffenden Häuser resp. die Häusergruppe sammt dem dazugehörigen Grund gehen dann in den alleinigen Besitz der Miethpartheien über.

§. 14. Damit die Miether, falls sie das von ihnen bereits amortisirte Capital flüssig machen wollen, nicht gezwungen seien, während der ganzen Dauer der Amortisationszeit in ein und derselben Wohnung zu bleiben, wird der Reservefond der Gesellschaft nach Ablauf einer gewissen von der Generalversammlung den Umständen gemäss zu bestimmenden Zeit berechtigt sein, auf Verlangen der Miether den ihnen gebührenden ideellen Eigenthumsantheil an dem von ihnen bewohnten Hause bis zur Höhe der geschehenen Abzahlungen um eine bestimmte vertragsmässig festgestellte Summe abzukaufen, und hiedurch in die Rechte des Miethers einzutreten. Durch diese Einrichtung gewinnt der Reservefond, insoferne er die von den Miethern zusammengesparten Beträge jederzeit flüssig macht, den Charakter einer Sparcassa.

IV. Abschnitt.

Von den Pfandbriefen und deren Einlösung.

§. 15. Die Gesellschaft gibt bis zur Höhe des Werthes der durch sie erbauten Häuser auf Grund des mit den Miethsgenossen geschlossenen Vertrages Pfandbriefe aus, welche die Gesellschaft den Besitzern der Pfandbriefe gegenüber zur Verzinsung und Rückzahlung des darin angegebenen Capitals im Sinne der Statuten rechtsgiltig verpflichten und deren halbjährige Kündigung und baare Rückzahlung nach dem Nominalwerth sich die Gesellschaft vorbehält, ohne den Besitzern der Pfandbriefe dasselbe Recht einzuräumen.

§. 16. Die Pfandbriefe werden in Stücken zu 50, 100, 500, und 1000 Gulden ausgegeben und mit 6 Percent verzinst.

§. 17. Die Interessen werden halbjährig am Verfallstage (1. Jänner und 1. Juli) nachträglich ausbezahlt; dem-

nach werden die Pfandbriefe auch mit Zinsencoupons auf $23\frac{1}{2}$ Jahre versehen.

§. 18. Die auf je eine Häusergruppe ausgegebenen Pfandbriefe bilden eine Serie, und auf den Pfandbriefen jeder einzelnen Serie sind jene Gründe, resp. ist jene Häusergruppe namhaft gemacht, auf Grund deren Vermiethung die Serie ausgegeben wurde, und welche für die betreffende Pfandbriefserie als Specialpfand betrachtet wird.

§. 19. Die Einlösung der Pfandbriefe geschieht halbjährig im Wege der Auslosung. Und zwar kommen aus jeder Serie jährlich so viel Pfandbriefe zur Auslosung, als die Summe jener Capitalraten beträgt, welche durch die Miether der als Hypothek dienenden Häuser mit Schluss des Jahres abgezahlt werden sollen, und theilweise durch den Reservefond vorgestreckt wurden. Insoferne die Summe der durch die Miether gezahlten Raten mit der Stückzahl der zur Einlösung gelangenden Pfandbriefe ohne Bruchtheil nicht theilbar wäre, wird dieser Bruchtheil aus dem Reservefonde ergänzt; der solcher Weise aus dem Reservefonde vorgestreckte Betrag wird übrigens bei der nächsten Auslosung in Rechnung gezogen.

§. 20. Für die pünktliche Einhaltung der in den Pfandbriefen enthaltenen Verpflichtungen bezüglich Rückzahlung und Verzinsung haften:

1) die verschriebene Hypothek, bezüglich deren der Präses einer zu diesem Zweck aufgestellten Controlscommission auf jedem einzelnen Pfandbrief durch seine Unterschrift bestätigt, dass die Pfandbriefserie auf die fragliche Hypothek regelrecht intabulirt ist;

2) der Reservefond, das Grundcapital und überhaupt das wo immer aufzufindende Vermögen der Gesellschaft, wesshalb das Präsidium und der Cassier, der Gesellschaft die Pfandbriefe gleichfalls mit ihrer Unterschrift versehen;

3) die wechselseitige und solidarische Gutstehung der Miethsgenossen jeder einzelnen Gruppe;

4) die gruppenweise gegenseitige und solidarische Gutstehung der Miethsgenossen der sämtlichen Gruppen.

§. 21. Die fälligen Zinsen und der Werth der ausgelosten Pfandbriefe werden am Verfallstage dem Vorzeiger der Zinsencoupons resp. der Pfandbriefe bei der Gesellschaftscassa ausbezahlt. Der Werth fehlender Zinsencoupons wird zurückbehalten.

§. 22. Die einzelnen verfallenen Zinsencoupons sind nach Verlauf von 5 Jahren ohne weitere Verständigung verjährt. Die behufs Einlösung veröffentlichten Pfandbriefe verfallen auf Grund eines nach Verlauf von 5 Jahren einzuleitenden gerichtlichen Annihilirungs-Verfahrens und hierauf bezüglichen rechtskräftigen Urtheils zu Gunsten des Reservefondes der Gesellschaft.

§. 23. Angeblich verlorene Pfandbriefe und Zinsencoupons werden nur in dem Fall neuerdings ausgegeben, wenn die Betreffenden das entsprechende, die gerichtliche Annullirung des Originalpfandbriefes und Zinsencoupons bestätigende rechtskräftige gerichtliche Urtheil vorzeigen können. Bezüglich der ausgelosten Pfandbriefe und Zinsencoupons muss dies innerhalb des §. 22 bestimmten Termines geschehen; im entgegengesetzten Falle wird keine Rücksicht darauf genommen.

V. Abschnitt.

Von den Miethparteien-Vereinigungen oder Miethsgenossenschaften.

§. 24. Die von den Miethsparteien nach dem in ihrem Vertrage enthaltenen Amortisationsplane jährlich gezahlten Capitalsraten werden ihnen von Jahr zu Jahr gutgeschrieben. Nach Verlauf von $23\frac{1}{2}$ Jahren ist daher der Wohnungsantheil jedes Miethsgenossen abbezahlt und geht in dessen vollen Besitz über

§. 25. Die Miether sind berechtigt, den Werth ihres Hauses auch wann immer früher ganz oder in solchen Raten abzuzahlen, welche ohne Bruchtheil durch 50 theilbar sind. Solche ausserordentliche Abzahlungen setzen jedoch den mit dem Miether contractlich bedungenen jährlichen Miethbetrag nicht herab, sondern vermindern die Dauer der Amortisationszeit.

§. 26. Wenn ein Miether den Preis des von ihm bewohnten Hauses vollständig abbezahlt hat, so wird das Haus auf Grund der Schlussabrechnung von der Gesellschaft auch rechtsgiltig auf ihn übertragen, und ihm ein Eigenthumsbrief übergeben, welcher die beglaubigte Bestätigung darüber enthält, dass das ausschliessliche und lastenfreie Eigenthumsrecht des neuen Besitzers auf das fragliche Haus und den dazugehörigen Grund intabulirt ist.

§. 27. Jedes Mitglied einer Miethsgenossenschaft muss durch Erwerbung je eines Hauses Gründungsmitglied werden, wesshalb bei Ausarbeitung des Amortisationsplanes der Minimal-Gründungsantheil zu den Herstellungskosten hinzu gerechnet wird. In dem Verhältniss als das Capitalvermögen der hausbesitzenden Gründer wächst, ist die Gesellschaft berechtigt, den nicht hausbesitzenden resp. nicht hauserwerbenden Gründern ihre Capitalsantheile im Einverständnisse mit den betreffenden Parteien oder im Wege der Auslosung zurückzuzahlen.

§. 28. Wenn irgend ein Miether der Gesellschaft nach Beginn der Eigenthumserwerbung stirbt, so setzen die Erben die Miethe resp. die Eigenthumserwerbung fort, ohne dass hiedurch dieselbe abgebrochen würde. Im Falle gesetzliche und testamentarische Erben fehlen, gehen die durch den Verstorbenen bereits gezahlten Capitalsraten auf den Reservefond über.

§. 29. Wer den in dem mit der Gesellschaft abgeschlossenen Vertrage deutlich ausgesprochenen Bestimmungen zuwider sein Haus aufgibt, oder wegen Bruch des

Vertrages zur Aufgabe desselben gerichtlich gezwungen wird, verliert sein virtuelles Eigenthumsrecht zu Gunsten des Reservefondes.

§. 30. Die auf den Reservefond übergehenden Häuser sind, wenn es die Verhältnisse gestatten, solchen Miethern zu übergeben, welche die Rechte des gewesenen Miethers erwerben und hiedurch in die Miethsgenossenschaft eintreten. Bei Fixirung der Bedingungen, unter denen dies geschehen kann, resp. bei Bemessung des Verkaufspreises eines solchen virtuellen Eigenthumsrechtes ist die Direction weder an die Herstellungskosten des betreffenden Hauses, noch an die Summe der von dem gewesenen Miether bereits getilgten Capitalsraten gebunden. Der auf diese Weise sich etwa ergebende Gewinn fließt in den Reservefond. Bei gleichen Anboten gebührt den Mitgliedern der Miethsgenossenschaft und unter diesen den Nachbarn des betreffenden Hauses der Vorzug.

§. 31. Die Direction bestimmt die Normen, unter denen ein Miether aus einer Miethsgenossenschaft in eine andere übertreten kann. Diese Normen müssen derartige sein, dass bei vollständiger Wahrung der Interessen des Reservefondes den Uebertretenden ein möglichst geringer Verlust verursacht werde.

§. 32. Der Reservefond ist berechtigt solchen Miethparteien, welche ihr Miethsverhältniss lösen wollen, ihr zu erwartendes Eigenthumsrecht auf das von ihnen bewohnte Haus für Rechnung der Gesellschaft abzukaufen.

§. 33. Damit jeder Miether sich wann immer darüber orientiren könne, um welchen Betrag er sein erworbenes Eigenthumsrecht verkaufen könne, so wird dem Miethvertrage eine Tabelle beigeschlossen, auf welcher ausgerechnet ist, wie viel die Vergütungssumme in jedem der $23\frac{1}{2}$ Jahre beträgt, und wird dieser Betrag in solcher Weise fixirt sein, dass für den Miether das je längere Miethver-

verhältniss desto vortheilhafter sei. Nur die vollen Miethjahre werden in Rechnung gezogen.

Wer nicht wenigstens 3 Jahre ein Haus in Miethe hatte, besitzt keinen Anspruch auf Vergütung.

§. 34. Wenn der Reservefond 10 Percent der im Umlauf befindlichen Pfandbriefe erreicht hat, werden die Ueberschüsse zur Errichtung von zum gemeinsamen Gebrauche der Bewohner der Gesellschaftshäuser bestimmter oder überhaupt gemeinnütziger Gebäude und Einrichtungen verwendet. Die nähere Bestimmung über diese Gebäude oder Einrichtungen steht der Generalversammlung zu.

VI. Abschnitt.

Von der Organisation der Gesellschaft.

§. 35. Die Organe der Gesellschaft sind folgende:

- a) die Generalversammlung,
- b) die Direction,
- c) der Ausschuss der Miethsgenossenschaften und
- d) die Rechnungsrevisionscomission.

A) Die Generalversammlung.

§. 36. Die Generalversammlung wird jährlich regelmässig einmal und zwar im Frühjahr abgehalten; ausserordentliche Generalversammlungen werden zusammenberufen so oft es die Direction für nothwendig hält, oder wenn der fünfte Theil der gründenden und unterstützenden Mitglieder einen diesbezüglichen schriftlichen Antrag einbringt.

§. 37. Die Einberufung der Generalversammlung und der Vorsitz bei derselben sind Aufgabe des Gesellschaftspräsidenten oder im Verhinderungsfalle des Vicepräsidenten. Die Einberufung geschieht durch dreimalige Veröffentlichung in den Blättern.

Die erste Veröffentlichung muss 4 Wochen vor dem Tage der Generalversammlung geschehen.

§. 38. Bei der Generalversammlung besitzt jedes gründende und unterstützende Mitglied eine Stimme. Unmündige können ihr Stimmrecht durch Bevollmächtigte ausüben. Die Miethsgenossenschaften können sich durch Delegirte vertreten lassen, diese Delegirten haben jedoch als solche nur eine berathende Stimme.

§. 39. Zur Beschlussfassung ist die Anwesenheit von $\frac{1}{5}$ der gründenden und unterstützenden Mitglieder nöthig. Eine Ausnahme bildet der Beschluss betreffs Auflösung der Gesellschaft, zu welchem die Mitwirkung der absoluten Mehrheit der gesammten stimmfähigen Mitglieder der Gesellschaft nöthig ist. Bei Stimmgleichheit ist stets die Stimme des Präsidenten entscheidend.

§. 40. Ueber den Verlauf und die Beschlüsse der Generalversammlung wird ein Protocoll aufgenommen, welches zur Beglaubigung ausser vom Präsidenten und Schriftführer auch noch von drei hiezu entsendeten Mitgliedern unterschrieben wird.

§. 41. Die Generalversammlung beschliesst:

- 1) über die Wahl des Präses, der Directionsmitglieder und des Cassiers;
- 2) über Ratificirung des Jahresberichtes und der Jahresrechnung und Ertheilung des Absolutariums, zu welchem Zweck die Generalversammlung in die Rechnungsrevisionscommission drei Mitglieder wählt;
- 3) über die dauernde Anlage der Capitalien des Reservefondes, namentlich über Errichtung gemeinnütziger Gebäude;
- 4) über die Wahl von Schiedsrichtern;
- 5) über Aenderung der Statuten;
- 6) über Auflösung der Gesellschaft.

Beschlüsse der Generalversammlung können nur durch eine folgende Generalversammlung abgeändert werden.

B) Die Direction.

§. 42. Die Direction besteht aus: dem Präsidenten und Vicepräsidenten der Gesellschaft, 12 Directionsmitgliedern und dem Cassier. Unter den 12 Directionsmitgliedern muss wenigstens ein Baukundiger und ein Rechtskundiger sein. Der Präses, Vicepräses und Cassier werden auf je 1 Jahr, die Directionsmitglieder auf 3 Jahre gewählt, $\frac{1}{3}$ der Directionsmitglieder tritt jedes Jahr aus. Die Ausretenden werden in den beiden ersten Jahren durch das Los, in den spätern Jahren durch die dreijährige Dauer ihrer Directionsmitgliedschaft bestimmt. Die Ausretenden sind wieder wählbar. Wählbar ist jedes Gesellschaftsmitglied, das in Pest-Ofen wohnt und an dem Wirken der Direction persönlichen Antheil nehmen kann.

§. 43. Diejenigen Directionsmitglieder, welche durch drei Monate an der Thätigkeit der Direction ohne genügenden Grund keinen Antheil nehmen, werden als ausgetreten betrachtet. Die Direction ist berechtigt, an Stelle der ausgetretenen oder verstorbenen Mitglieder bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung Ersatzmänner auf eigene Verantwortung zu ernennen.

§. 44. Die Direction sorgt für die Führung ihrer Protocolle, und kann zu dem Zweck einen Schriftführer wählen, der zugleich die Correspondenz der Gesellschaft führt.

Zur Beschlussfähigkeit der Direction ist die Anwesenheit von 5 Mitgliedern nothwendig. Die Beschlüsse werden mit Stimmenmehrheit gefasst.

Die Direction verfügt über alle jene Gegenstände, welche nicht der Generalversammlung vorbehalten sind. Sie repräsentirt die Gesellschaft nach aussen. Ihre Erklärungen sind für die Gesellschaft rechtskräftig bindend, wenn sie vom Präses oder Vicepräses und einem Directionsmitgliede unterschrieben sind. Auch die Beschlüsse

der Generalversammlung werden nur dadurch rechtsgiltig, wenn sie in obige Form gefasst sind. Die Direction ist verpflichtet, die Beschlüsse der Generalversammlung pünktlich auszuführen.

§. 45. Die Direction ist ermächtigt einen Buchhalter, einen Cassier und, wenn es die Ausdehnung des Geschäftes erfordert, noch weiteres Hilfspersonal anzustellen.

§. 46. Die Direction entwirft ihre eigene Geschäftsordnung und die Normen für die Cassa und Buchführung der Gesellschaft.

C. Der Ausschuss der Miethsgenossenschaften.

§. 47. Die zu einer Miethsgenossenschaft gehörenden Inwohner halten jährlich wenigstens einmal vor der ordentlichen Generalversammlung eine Zusammenkunft und wählen aus ihrer Mitte höchstens drei Mitglieder, welche die Interessen der Genossenschaft auf der Generalversammlung und überhaupt im Kreise der Gesellschaft vertreten. Die Delegirten der gesammten Gruppen zusammen bilden den Ausschuss der Miethsgenossenschaften.

§. 48. Der Ausschuss wählt aus seiner Mitte einen Präses und zwei Stellvertreter, welche im Namen des Ausschusses wirken, die Pfandbriefe gegenzeichnen, die gesellschaftliche Cassagebarung und Buchführung, insoweit dieselbe die Miethsgenossenschaften betrifft, controliren und in Gemeinschaft mit drei von der Generalversammlung gewählten Mitgliedern die Rechnungsrevisionscommission bilden.

Erledigung von Streitigkeiten.

§. 49. Im Falle vorkommender Streitigkeiten zwischen den Gesellschaftsmitgliedern oder den Miethern, oder zwischen diesen und der Gesellschaft ist ein aus 5 Mitglie-

dem bestehendes Schiedsgericht aufzustellen, in welches jede der beteiligten Parteien 2 Mitglieder wählt, welche vier sich dann einen Vorsitzenden wählen. Wenn die eine Partei ihre eigenen Schiedsrichter binnen 2 Wochen vom Tage der Aufforderung an nicht wählt, oder wenn die 4 Gewählten sich bezüglich des Vorsitzenden nicht einigen könnten, so wird das Pester Stadtgericht ersucht werden, die fehlenden Schiedsrichter resp. den Vorsitzenden zu bestimmen. Der Sitz dieses Schiedsgerichtes ist stets Pest.

Die Auflösung der Gesellschaft.

§. 50. Die Auflösung der Gesellschaft kann nur durch eine besonders zu diesem Zwecke einberufene Versammlung durch allgemeine Stimmenmehrheit der sämtlichen Mitglieder der Gesellschaft beschlossen werden. Gleichzeitig mit dem Auflösungsbeschluss muss auch über das Gesellschaftsvermögen Verfügung getroffen werden. Dieses Vermögen kann nur anderen gemeinnützigen Zwecken gewidmet, und darf unter keiner Bedingung unter die Gesellschaftsmitglieder vertheilt werden.

DE B...

