

Einleitung.

Wien war in den letzten Jahrzehnten auch in baulicher Richtung eine so reiche Entwicklung gegönnt, daß es wohl nur angemessen ist, vor allem auf die gebietsweise und bauliche Ausgestaltung unserer Stadt einen Blick zu werfen. Das Gemeindegebiet wurde entscheidend vergrößert und auch innerhalb des Weichbildes dieses neuen Wien waren tiefgehende Wandlungen zu verzeichnen. Wie groß diese Umwälzungen waren und sind, das lehrt die Statistik des Wiener Grund- und Hausbesitzes mit ihren Ziffern am prägnantesten — auch Zahlen sprechen!

* * *

Gemeinde-Gebiet. Vor der Einverleibung der Vorortegemeinden (Gesetz vom 19. Dezember 1890) hatte die Gesamtfläche des Gemeindegebietes 5539·9824 ha und dessen Umfang 37·90 km betragen. Die Einverleibung der Vororte vergrößerte das Gemeindegebiet um 12.272·1887 ha auf 17.812·1711 ha und sie erweiterte dessen Umfang um rund 25 km, auf 63 km. Jene Grundfläche verteilte sich im Jahre 1901 bezirksweise folgendermaßen (in Hektaren):

I: 282·8350; II und XX: 3100·0676; III: 603·7135; IV: 179·6790; V: 254·2031; VI: 138·7542; VII: 145·7863; VIII: 104·5766; IX: 264·7096; X: 2175·9496; XI: 2211·1725; XII: 752·6639; XIII: 2387·5524; XIV: 207·7999; XV: 127·3012; XVI: 875·3592; XVII: 968·9319; XVIII: 854·4203; XIX: 2176·6953.

In engem Zusammenhange mit der Vergrößerung des Gemeindegebietes und dem Fortschreiten seiner inneren Bebauung wuchs auch die Zahl der **Straßen, Gassen und Plätze**. Im Jahre 1880 hatte sie 1062, im Jahre 1890 1138 betragen. Dann kam die Einbeziehung der Vororte und mit ihr die durchgreifende Vergrößerung des Gemeindegebietes. Die Anzahl der Straßen, Gassen und Plätze stieg damit auf 2230, um später, in den Jahren 1897—1901, — vorher waren mehrere Straßen-Vereinigungen erfolgt — von 2185 auf 2274 anzuwachsen. Die größte Zunahme in diesem Jahrfünft ergab sich in den Bezirken X (102 auf 111), XI (112 auf 119) und vollends XIII (210 auf 240).

Verbaute Fläche. Im ehemaligen Gemeindegebiet betrug die verbaute Fläche im Jahre 1890 1241·9194 Hektar, was gegenüber dem Jahre 1880 (1136·7882 Hektar) eine Zunahme um 105·1312 Hektar oder von 20·53 auf 22·42 Prozent der Gesamtfläche bedeutet. Im erweiterten Gemeindegebiete bezifferte sich die verbaute Fläche dagegen im Jahre 1891 auf 2097·8420 Hektar = 11·78 Prozent der Gesamtfläche und im Jahre 1901 auf 2379·3650 Hektar = 13·36 Prozent. Das Zeitmaß der Verbauung war dabei bezirksweise sehr verschieden. Am regsten gestaltete sich die weitere Verbauung in den ehemaligen Vororten, ferner in den Bezirken II, IX und X. Die hier folgenden Verbauungszahlungen der Jahre 1891 und 1901 lassen dies von Bezirk zu Bezirk deutlich erkennen. Es betrug die verbaute Fläche im Bezirke (in Hektaren) im Jahre 1901:

I: 147·3428 (1891: 146·8196); II: 326·2142 (1891: 270·7877); III: 207·8683 (1891: 186·8971); IV: 89·6869 (1891: 80·6509); V: 97·4172 (1891: 89·6108); VI: 89·4680 (1891: 90·7365); VII: 100·5627 (1891: 100·3932); VIII: 68·0587 (1891: 66·6875); IX: 121·7074 (1891: 112·7430); X: 174·4637 (1891: 137·3407); XI: 102·4665 (1891: 94·1484); XII: 110·6103 (1891: 99·5891); XIII: 189·5768 (1891: 147·0270); XIV: 72·7836 (1891: 60·9504); XV: 42·3785 (1891: 40·2688); XVI: 126·9982 (1891: 98·1054); XVII: 100·7252 (1891: 84·3941); XVIII: 96·6317 (1891: 86·3626); XIX: 114·4043 (1891: 104·3292).

Dieses Fortschreiten der Verbauung des Gemeinde-Gebietes vollzog sich selbstverständlich auf Kosten der Gartenfläche und der Area der Äcker, Wiesen und Weiden. In den Jahren 1899—1901 allein verringerte sich die Fläche der Gärten — die öffentlichen Anlagen, die hier inbegriffen sind, nehmen gleichzeitig zu, wodurch sich der Rückgang des Privatbesitzes an Gärten noch vergrößert! — von 2248·3382 ha auf 2234·9227 ha und ebenso die Fläche der Äcker, Wiesen und Weiden von 7304·9503 ha auf 7228·7277 ha.

Anzahl der Gebäude. Der Zunahme der verbauten Fläche entspricht das Steigen der Gebäudezahl. Wir gehen hier, um dies näher darzulegen, wieder bis auf das Jahr 1880 zurück und führen die Häuser-Statistik bis zum Jahre 1903:

Gemeindebezirk:	Anzahl der Häuser:					
	1880	1890	1900	1901	1902	1903
I:	1.375	1.407	1.349	1.335	1.344	1.351
II:	2.059	2.574	2.076	2.114	2.128	2.126
III:	1.743	2.011	2.234	2.285	2.266	2.286
IV:	956	1.044	1.084	1.104	1.116	1.152
V:	1.121	1.393	1.614	1.637	1.665	1.690
VI:	1.108	1.142	1.143	1.143	1.162	1.173
VII:	1.252	1.252	1.258	1.264	1.260	1.265
VIII:	854	853	853	864	862	867
IX:	1.121	1.307	1.434	1.452	1.465	1.464
X:	734	1.474	2.020	2.053	2.085	2.112
XI:	1.173	1.372	1.466	1.498	1.522	1.549
XII:	1.482	1.704	1.888	1.916	1.945	1.971
XIII:	2.152	2.516	3.034	3.091	3.165	3.218
XIV:	724	900	1.127	1.149	1.170	1.193
XV:	576	631	654	658	669	678
XVI:	1.384	2.031	2.468	2.505	2.532	2.584
XVII:	1.597	1.803	1.992	2.018	2.042	2.072
XVIII:	1.493	2.051	2.394	2.431	2.468	2.520
XIX:	1.586	1.857	2.009	2.042	2.081	2.133
XX:	—	—	1.033	1.049	1.066	1.084
Zusammen:	24.490	29.322	33.130	33.608	34.013	34.488

Vom Jahre 1880 bis 1890 stieg die Gesamtzahl der Gebäude um 4832 = 19·7 Prozent, und von 1890 bis 1900 um 3808 = 12·3 Prozent. Demgegenüber betrug der Gebäudezuwachs in den alten Bezirken in den Perioden 1857/69 und 1870/80 16·4, resp. 19·1 Prozent. Scheiden wir das Gemeindegebiet nach seinen alten Bezirken und den später einverleibten Vororten, so zeigt sich, daß in den ehemaligen zehn Gemeindebezirken (einschließlich Brigittenau) in der Periode 1880/90 ein Gebäudezuwachs von 15·8 Prozent, in den einverleibten Gemeinden dagegen ein Zuwachs von 23·7 Prozent resultierte, während sich in der Periode 1890/1900 in den ehemaligen zehn Gemeindebezirken (einschließlich Brigittenau) ein Zuwachs von 13·8 Prozent und in den einverleibten Gemeinden eine Zunahme um 12·1 Prozent ergab. Die Steigerung der Gebäudezahl in den einverleibten Gemeinden hat sich also im letzten Jahrzehnt einigermaßen verlangsamt, eine Erscheinung, die wohl schon auf der mit der Einverleibung des Gebietes verbundenen Erweiterung des Verzehrungssteuergbietes beruhte. Noch im Jahrzehnt 1881/90 waren dagegen die Steigerungszahlen ganz außerordentlich hoch, so in Neulerchenfeld 72·4 Prozent, in Ottakring 44·4 Prozent, in Währing 32·2 Prozent, in Rudolfsheim 31·8 Prozent und in Oberdöbling 30·8 Prozent.

Betrachten wir die Prozente des Gebäude-Zuwachses in den einzelnen Bezirken, so ergibt sich das nachfolgende Bild: Die Gebäudeanzahl wuchs oder nahm ab (prozentuell):

	I	II (& XX)	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
in der Periode 1880/90:	+ 2·3;	+ 25·0;	+ 15·4;	+ 9·2;	+ 24·3;	+ 3·1;	— ;	— ;	+ 16·6;	+ 100·8;
in der Periode 1890/1900:	— 4·1;	+ 22·1;	+ 11·0;	+ 3·8;	+ 15·8;	+ 0·09;	+ 0·47;	— ;	+ 9·7;	+ 37·0;
	XI	XII	XIII	XIV	XV	XVI	XVII	XVIII	XIX	
in der Periode 1880/90:	+ 17·0;	+ 15·0;	+ 16·9;	+ 24·3;*	+ 9·5;	+ 46·7;	+ 12·9;	+ 37·4;	+ 17·1.	
in der Periode 1890/1900:	+ 6·8;	+ 10·7;	+ 20·5;	+ 25·2;*	+ 3·6;*	+ 21·5;	+ 10·4;	+ 16·7;	+ 8·1.	

In der Periode 1880/90 entfällt somit der größte Zuwachs im alten Gemeindegebiete auf den 10. Bezirk und in den damaligen Vororten auf den jetzigen 16. Bezirk; ebenso in der Periode 1890/1900 auf den 10. und 14. Bezirk. Die absolute Höhe der Zuwachsprozente ist in der zweiten Periode aber im allgemeinen, mit wenigen Ausnahmen (7. und 13. Bezirk) weitaus geringer, ja, im ersten Bezirke hat die Gebäude-Anzahl geradezu abgenommen.

Bautätigkeit. Aus den vorstehenden Zahlen läßt sich schon mancher Schluß auf die Bautätigkeit innerhalb der einzelnen Jahre ziehen. Immerhin wollen wir dies im Folgenden nach Neu- und Umbauten noch deutlicher darlegen. Es wurden ausgeführt:

im Jahre:	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	1903
Neubauten:	437;	364;	411;	402;	305;	380;	390;	568;	603;	510;	356;	357;	480;
Umbauten ganzer Gebäude:	100;	99;	136;	159;	191;	196;	190;	166;	182;	214;	162;	239;	201.

Arten des Haus-Erwerbes. Die mit der Volkszählung des Jahres 1900 auch in Wien verbundene, erweiterte Wohnungsaufnahme hat u. a. auch über die Arten des Haus-Erwerbes Daten geliefert. Hiernach sind von je 100 Häusern in den Besitz der gegenwärtigen Eigentümer gelangt: durch Erbauung in den Bezirken I bis X 19·29, in den Bezirken XI bis XX 24·70 und im ganzen 22·24; ebenso durch Kauf 52·32, 55·42 und 54·01; durch Erbgang 25·55, 16·52 und 20·62; auf andere Weise 2·84, 3·36 und 3·13. Daraus geht hervor, daß in den alten zehn Bezirken eine viel größere Quote (25·55) auf den Erbschafts-Anfall trifft, während in den ehemaligen Vororten, wo die Bau- und Spekulationstätigkeit viel reger ist, wieder die Erbauungs- und Kaufquote beträchtlich höher ist.

Alter der Gebäude. Von je 100 Häusern mit bekanntem Zinsertragnis waren nach der Wohnungsaufnahme des Jahres 1900 erbaut: vor 1860: 37·7 (33·49 Prozent aller Wohnungsbestandteile); 1861—1870: 9·99 (9·76); 1871—1880: 16·10 (15·75);

1881—1890: 17·94 (18·78); 1891—1900: 18·26 (22·22). Die in Klammer gesetzten Prozentzahlen der Wohnungsbestandteile lassen gleichzeitig auf die Größe der Gebäude, auf die Anzahl der Wohnungsbestandteile schließen. Seit dem Jahre 1871 war der Prozentsatz der Wohnungsbestandteile durchwegs größer als der Prozentsatz der Häuser. Der Typus der Bauten der letzten drei Jahrzehnte ist durch die Vermehrung der Wohnungsbestandteile charakterisiert: Das Steigen des Grundpreises hat wieder auf die Ausnützung des Baugrundes mittelst Aufführung höherer Häuser steigend eingewirkt.

Baugrund-Werte. Im Jahre 1891 nahm der Wiener Magistrat eine schätzungsweise Erhebung der Baugrundwerte in den verschiedenen Stadtteilen vor. Sie wurde nach zehn Zonen in der Weise durchgeführt, daß von dem Turm der Stefanskirche, als Mittelpunkt, Kreise mit dem Halbmesser von 1, 2, 3 etc. bis 10 km gezogen wurden. Innerhalb dieser zehn Zonen wurden wieder zwischen Grundwerten in Haupt- u. Nebengassen unterschieden. So ergaben sich als Werte pro 1 m² Baugrund im Durchschnitte (in Gulden ö. W.): in den Hauptstraßen und zwar in den Zonen 1 bis 10: 385, 88, 37, 24, 16, 9, 4, 3, 2 und 1; in den Nebenstraßen analog: 70, 38, 20, 13, 7, 2·6, 1·5, 1, 1 und 1. Der größte Baugrundwert (1100 fl ö. W. pro 1 m²) wurde für den Stefansplatz, vorderer Teil und Stock im Eisen, der zweithöchste (700 fl) für den Graben erhoben.

Bewegung im Besitzstande. Bei den Veränderungen im Besitzstande der Realitäten sind die Veränderungen durch Akte unter Lebenden (Kaufverträge, andere Verträge, Exekutionsführung) von den Akten von Todeswegen zu unterscheiden. In den Gemeindebezirken I bis X und XX wurden Veränderungen im Besitzstande gezählt:

Im Jahre 1882 insgesamt 1205 im Werte von 52·02 Mill. fl Ö. W. und zwar: 782 durch Kaufvertrag (35·09 Mill. fl); 53 durch andere Verträge (3·91 Mill. fl), 59 durch Exekutionsführung (2·03 Mill. fl) und 311 von Todeswegen (10·98 Mill. fl).

Im Jahre 1891 insgesamt 1365 (57·91 Mill. fl) und zwar: 778 durch Kaufvertrag (30·99 Mill. fl), 71 durch andere Verträge (5·67 Mill. fl); 89 durch Exekutionsführung (4·12 Mill. fl) und 427 von Todeswegen (17·11 Mill. fl).

Im Jahre 1900: insgesamt 1423 (141·68 Mill. Kronen) und zwar: 776 durch Kaufvertrag (76·21 Mill. K); 87 durch andere Verträge (11·83 Mill. K); 81 durch Exekutionsführung (6·28 Mill. K) und 479 von Todeswegen (47·35 Mill. K).

Im Jahre 1901: insgesamt 1382 (149·79 Mill. K) und zwar: 682 durch Kaufvertrag (73·84 Mill. K); 111 durch andere Verträge (16·43 Mill. K); 76 durch Exekutionsführung (7·65 Mill. K) und 513 von Todeswegen (51·86 Mill. K).

Der beträchtliche Rückgang der Zahl der Besitzstands-Veränderungen in den Jahren 1900 und 1901 erklärt sich aus der am 16. August 1899 verfügten Abänderung der Übertragungsgebühren. Die damalige Erhöhung der Gebühr wirkte dort verlangsamer auf die Veränderungen im Besitzstande ein, wo sich diese freiwillig, also durch Kaufvertrag oder durch andere Verträge, vollziehen. Eine Zunahme zeigte sich damals dagegen bei den Besitzveränderungen durch Exekutionsführung. Offenbar ergab sich der Exekutionsanlaß in umso größerem Maße, je mehr sich der Anreiz zur freiwilligen Realitäten-Erwerbung und damit auch die Gelegenheit zur freiwilligen Veräußerung verringerte.

Lastenstand des Realitätenbesitzes. Über die Höhe der Gesamtbelastung des Wiener Realitätenbesitzes liegen noch keine genauen Nachweise vor, da nicht alle Sprengel der Bezirksgerichte in den ehemaligen Vororten mit dem Gebiete des gleichnamigen Gemeindebezirkes zusammenfallen. Demgemäß läßt sich die Hypothekarbelastung jetzt erst für die ersten zehn Bezirke feststellen. Diese Belastung betrug (in Gulden Ö. W.) im Jahre: 1892: 321.844.672 fl; 1893: 336.504.054 fl; 1894: 353.156.840 fl; 1895: 371.081.072 fl; 1896: 399.765.028 fl; 1897: 424.547.200 fl; 1898: 450.161.565 fl; 1899: 477.813.113 fl; 1900: — fl; 1901: 524.965.494 fl. (Für das Jahr 1891 und die Jahre vorher fehlen die Angaben). In den Jahren 1892 bis 1901 hat sich der Lastenstand in den alten zehn Bezirken somit um 63·1 Prozent erhöht.

Zinsfuß. Um die Entwicklung der Zinsfußverhältnisse kurz zu beleuchten, bieten wir hier einen Vergleich der absoluten Anteile der verschiedenen Zinssätze der Neu-Intabulationen für die Jahre 1890 und 1901 in den ersten zehn Gemeindebezirken. Es wurden Hypothekendarlehen neu intabuliert (in Kronen) zum Zinssatze von

	0	2	3	3½	3¾	4	4¼	4½	4¾	Prozent
1890:	23.098	—	41.000	420.000	—	15.753.220	1.228.040	21.438.896	2.620.300	
1901:	156.923	68.000	1.800	—	—	7.021.259	11.773.710	21.800.064	1.760.100	
	5	5¼	5½	5¾	6	6¼	6½	6¾	Prozent	
1890:	6.412.920	500.600	1.745.684	470.000	8.977.630	76.000	711.360	—		
1901:	5.165.740	400.860	1.757.110	143.860	13.073.599	159.000	2.484.918	32.000		
	7	7¼	7½	7¾	8	8¼	9	10	Prozent	
1890:	1.879.600	—	1.613.000	40.000	1.644.076	—	62.000	29.000		
1901:	1.490.600	7.200	188.400	—	736.160	122.000	—	16.000		

Verwaltung der Gebäude. Die erweiterte Wohnungsaufnahme des Jahres 1900 ergab, daß damals in Wien von je 100 Häusern 92·96 Familien- oder Mietshäuser und 7·04 Schlösser oder Fabriken oder öffentliche Gebäude waren. In den alten Bezirken entfallen auf diese letztere Gruppe 8·27, in den ehemaligen Vororten dagegen nur 6·02 Prozent.

Stand der Wohnungen. Die Gesamtzahl der Wohnungen im erweiterten Gemeindegebiete betrug: 1890: 308.185; 1891: 315.293; 1892: 321.425; 1893: 328.148; 1894: 335.117; 1895: 340.778; 1896: 347.663; 1897: 356.456; 1898: 368.207; 1899: 381.372; 1900: 392.572; 1901: 398.833.

In den Jahren 1890—1901 hat die Gesamt-Anzahl der Wohnungen somit um 90.684 Wohnungen = 29·4 Prozent zugenommen. Berücksichtigt man gleichzeitig auch die Häuserzahl, so ergibt sich, daß im Jahre 1890 auf 1 Haus 10·5 Wohnungen, dagegen im Jahre 1901 11·8 Wohnungen entfallen sind.

Im Jahre 1890 wurden im alten Gemeindegebiete 182.931 und im neu zugewachsenen Gemeindegebiete 125.254 Wohnungen gezählt; ebenso im Jahre 1901: 231.234, resp. 167.599. In der Jahresreihe 1890—1901 hat die Anzahl der Wohnungen somit in den alten Bezirken nur um 26·4 Prozent, dagegen in den ehemaligen Vororten um 33·8 Prozent zugenommen.

Um einen Überblick über die Vermehrung der Wohnungen in den einzelnen Bezirken zu geben, lassen wir hier die Wohnungs-Zahlen der einzelnen Bezirke folgen. Es wurden Wohnungen gezählt im Bezirke:

	I	II (u. XX)	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
1890:	14.568	30.815	25.225	14.532	19.591	14.852	16.435	11.865	17.616	19.034
1901:	13.922	44.516	33.294	15.737	25.674	15.600	17.688	12.787	21.572	30.444
	XI	XII	XIII	XIV	XV	XVI	XVII	XVIII	XIX	
1890:	6.167	14.373	11.550	12.470	9.977	25.890	17.947	17.689	7.589	
1901:	8.561	18.771	17.100	19.676	11.399	37.215	22.807	23.011	9.059	

Im I. Bezirke ergab sich somit sogar eine Abnahme der Wohnungen (— 4·6 Prozent), wobei sich die Häuseranzahl gleichzeitig sogar um 5·4 Prozent verringerte. Fast stationär haben sich die Bezirke IV, VI, VII, VIII, XV und XIX verhalten. Sehr beträchtliche Zunahmen der Wohnungs-Anzahl zeigten sich dagegen in den Bezirken II (u. XX), X, XIII, XIV und XVI und zwar: beim Bezirke X um 59·9 Prozent (Gebäude-Zunahme 39·2 Prozent), XIV um 57·7 Prozent (analog 27·7 Prozent), XIII: 48·0 Prozent (26·8 Prozent), II: 44·4 Prozent (21·7 Prozent) und XVI: 43·7 Prozent (23·3 Prozent). Diese Abweichungen in der prozentuellen Zunahme der Wohnungs-Anzahl einerseits und der Häuser-Zahl andererseits lassen auch die weitgehenden Verschiedenheiten in der Bauweise der Häuser in den einzelnen Bezirken und in der Anlage der Wohnungen selbst erkennen. Wo die Zunahme der Wohnungszahl um so vieles größer war als die Häuserzahl, da muß der Bau mehr minder großer Mietkasernen mit zahlreichen kleinen Wohnungen seinen Einfluß geübt haben. Umgekehrt läßt sich in den Bezirken, in denen die Vermehrung der Wohnungen beiläufig gleichen Schritt mit der Zunahme der Häuser gehalten hat, in dieser Periode die Anlage von Häusern mit nicht all zu viel Wohnungen feststellen.

Mietzins. Seit dem Jahre 1891 ist der Gesamtbetrag der Mietzinse in den ersten zehn Bezirken Wiens im Steigen begriffen, während in den Jahrzehnten vorher (1876 bis 1881, 1890) häufig auch ein Sinken zu verzeichnen war. Die Gesamtsumme des Mietzinses betrug dort (in Kronen): im Jahre 1871: 72.273.940 K; 1881: 107.640.668 K; 1891: 133.133.689 K; 1901/02: 175.151.620 K. Auf ein Haus entfielen an Mietzins (in Kronen) durchschnittlich: 1871: 6.872 K; 1881: 8.938 K; 1891: 9.529 K; 1901/02: 11.327 K. Noch größere Steigerungen sind begreiflicherweise wahrzunehmen, wenn man in der Zeit noch weiter zurückgeht. Ein von Magistratssekretär Dr. Wilh. Löwy erbrachter und von uns hier mehrfach benützter Nachweis läßt u. a. ersehen, daß der Gesamt-Mietzins im ehemaligen Wiener Gemeindebezirke im Jahre 1796 7.031.077 K (pro 1 Haus 1.072 K), im Jahre 1850 31.175.029 K (analog 3.503 K) und im Jahre 1860 48.040.592 K (5.179 K) betragen hat.

Im ganzen Gemeindegebiete (Bezirke I bis XX) betrug der gesamte Mietzins in den Jahren 1892 bis 1902:

1892:	173.063.851 K;	1893:	177.001.775 K;	1894:	181.169.008 K;	1895:	185.043.842 K;	1896:	190.790.613 K;
1897:	196.654.294 K;	1899/1900:	202.041.815 K;	1901/02:	231.213.302 K.				

Die bezirkweise Verteilung des Gesamt-Mietzinses für die Jahre 1901/02 erhellt aus der nachstehenden Tabelle. Der Gesamt-Mietzins betrug damals im Bezirke:

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Kronen	45.359.221	20.321.310	18.804.245	14.009.853	11.185.746	12.150.725	14.460.898	8.883.912	16.190.931	9.074.422
	XI	XII	XIII	XIV	XV	XVI	XVII	XVIII	XIX	XX
Kronen	2.142.709	5.434.498	5.674.326	6.663.079	4.785.562	10.669.017	7.513.793	9.040.643	3.440.146	5.408.257

Betrachten wir das Verhältnis zwischen der Anzahl der Wohnungen und dem Gesamt-Mietzinse in den einzelnen Bezirken und ermitteln wir dann den in den einzelnen Bezirken auf eine Wohnung durchschnittlich entfallenden Mietzins, so ergeben sich sehr weit auseinandergehende Beträge. Es entfallen an Mietzins im Durchschnitte auf je eine Wohnung im Bezirke:

I: 3258 K; IV: 890 K; VII: 817 K; VI: 778 K; IX: 750 K; VIII: 694 K; II und XX: 577 K; III: 564;
V: 435 K; XV: 419 K; XVIII: 392 K; XIX: 379 K; XIII: 331 K; XVII: 329 K; XII: 294 K; X: 298;
XVI: 287 K; XI: 250 K.

Besteuerung. Die Hauszinssteuer (26 $\frac{2}{3}$ Prozent), die fünfprozentige Gebäudesteuer vom Zinsertrage zeitlich hauszinssteuerfreier Gebäude, der Landeszuschlag (25 resp. 30 Prozent der Staatssteuer) und der Gemeindefzuschlag (21 resp. 30 Prozent der Staatssteuer) zur Hauszinssteuer und zur Gebäudesteuer vom Zinsertrage zeitlich hauszinssteuerfreier Gebäude, die Zinskreuzer (4 $\frac{3}{4}$ Prozent des Mietzinses), die Schulkreuzer (4 $\frac{1}{2}$ Prozent des Mietzinses) und die Militär-Einquartierungskreuzer (0·1 Prozent des Mietzinses) bilden die auf den Realitäten in Wien ruhende Steuerbelastung. Ihr Ausmaß betrug im Jahre 1901 81.550.550 K = 46·5 Prozent des Gesamt-Mietzinses per 175.151.620 K. Von jener Gesamt-Steuerlast per 81.550.550 K entfielen: 36.248.524 K auf die Hauszinssteuer und 5prozentige Gebäudesteuer, 12.493.861 auf die Landeszuschläge und 12.702.440 K auf die Gemeindefzuschläge zu den staatlichen Gebäudesteuern, endlich 20.105.725 K auf die Zins-, Schul- und Einquartierungs-Kreuzer. Die Gebäudesteuern samt Zuschlägen betragen also 61.444.825 K, und die Gemeindefzuschläge, Zins-, Schul- und Einquartierungskreuzer bezifferten sich auf 32.808.165 K = 90·5 Prozent der Staatssteuern, der Hauszinssteuer und der 5prozentigen Gebäudesteuer.

Gebäude-Versicherung. Nach der erweiterten Wohnungs-Aufnahme des Jahres 1900 waren von den damaligen 33.130 Häusern Wiens 31.598 gegen Feuer versichert und die restlichen 1.532 Häuser nicht versichert. In den Bezirken I bis X waren analog 14.489 Häuser versichert und 576 nicht versichert, in den Bezirken XI bis XX 17.109 respektive 956. Oder prozentuell ausgedrückt: in ganz Wien waren 95·38 Prozent der Häuser, in den Bezirken I bis X 96·18 Prozent und in den Bezirken XI bis XX 94·71 Prozent der Häuser gegen Feuer versichert.