

**Zeitschrift:** Schweizerische Bauzeitung  
**Herausgeber:** Verlags-AG der akademischen technischen Vereine  
**Band:** 87/88 (1926)  
**Heft:** 19

**Artikel:** Bautätigkeit und Wohnungsmarkt  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-40888>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 01.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

noch so sorgfältig nachmachen, es bleibt doch stets ein Maskenkostüm: seine Rolle in der Geschichte ist ausgespielt.

Eine photographische Genauigkeit mit modernem Firnis — das ist der Hauptvorzug dieses Stils, der, weiss Gott, herzlich wenig mit einer lebendigen Architektur zu tun hat. Wie künstliche Ruinen in romantischen Parks stehen unsere modernen kolonialen Häuser oft auf Erbgütern, die — ein Jahr vorher angelegt wurden.“ —

Ueber Klassizismus im Stil Palladios: „In den Stadtpalästen und Kirchen machte sich ein starker Widerspruch zwischen den modernen Verhältnissen und den antiken Formen fühlbar, sodass eigentlich nur auf dem Lande Palladios Ideen über den Bau von Privathäusern zu überzeugenden Ergebnissen führten. — — Als Robert Carter, Rektor des College, Sprecher und Präsident des Rats, ausführender Gouverneur von Virginia und Eigentümer des Northern Neck, im Jahre 1732 starb, stand in „The Gentleman's Magazine“ er habe 300 000 Morgen Land, etwa 1000 Sklaven und 10 000 Pfund besessen. . . Das war wahrlich eine ausreichende Basis, einen Palladianischen Landsitz zu bestellen, und so erstanden, über das ganze Land zerstreut, wo immer die Mittel den Zweck heiligten, Landhäuser im Stil Palladios.“ —

„Fast noch zu seinen Lebzeiten († 1799) ward Washington als Divus Caesar gefeiert, und wenn er auch nicht gleich ein Denkmal erhielt, so wurde doch eine Stadt nach ihm benannt, wie Alexandria den Namen Alexanders verherrlichen sollte. Gaben sich nicht sogar die Kriegs-Veteranen den Namen einer Gesellschaft der Cincinnati, beglückten nicht die ersten Pioniere auf ihrem westlichen Vormarsch die Mohawk-Gegenden mit Namen wie Utica, Ithaka und Syrakuse? Wie Rom und Griechenland die politischen Interessen dieser Zeit verkörperten, so wurde auch die klassische Architektur zu ihrer äusseren Form erkoren.“ — —

„Sowie das im Stile eines griechischen Tempels erbaute Haus aber aufhörte eine Bühne zu sein, von der aus der Mythus des Klassizismus die Menschen begeisterte, hörte es auch auf, eine Wohnstätte zu sein. Denn wer möchte wohl in einem Tempel wohnen? Das wäre eine geistige Anspannung, die wir nicht einmal von einem Priester verlangen. Kein Wunder, dass sich dieser Stil am längsten im Süden erhielt, wo bis zum Bürgerkrieg ein Tross von Sklaven der Würde ihres Herrn das richtige Relief gab“ — —

„Diese Tempel wurden mit der marmornen Geste der Unvergänglichkeit gebaut, sie schmeichelten den Wünschen und Launen des Augenblicks, und heute stehen sie vor uns als immer noch stattliche, aber unglaubliche Gespenster einer vergangenen Zeit.“

„Alexander Pope (1688 bis 1744) widmete dem Herausgeber von Palladios römischen Altertümern, Lord Burlington, folgende Verse:  
Ihr zeigt den Glanz von Rom uns, nicht sein Schwelgen,  
Des Marmors Pracht, die nur dem Volkswohl diente,  
Und doch, mein Lord, wird euer edles Werk  
Ein Heer von Narrn in unserm Land erzeugen,  
Das, auf gut Glück in euern Blättern wühlend,  
Antike Kunst in Afterkunst verwandelt.“ —

Ueber die Pseudo-Renaissance der 80er und 90er Jahre, die ihren Gipfel in der Weltausstellung Chicago 1893 fand<sup>1)</sup>, sagt Lewis Mumford folgendes:

„Der Schaden, den der Triumph der Weltausstellung stiftete, äusserte sich darin, dass der begeisterte Bürger daraufhin annahm, jede Stadt könne eine Ausstellung werden: der Begriff der „schönen Stadt“ wurde gewissermassen als städtisches Verschönerungsmittel eingeführt, und das Schaffen des Architekten wurde dazu entwürdigt, den brüchigen Gebäuden, den einförmigen Strassen und den armseligen Häusern, die die charakteristischen Merkmale weiter Strecken in den neuern und grössern Städten waren, eine gefällige Aussenseite zu verleihen.“ —

„Als Maskierung, als eine Laune ist der klassische Stil ebenso berechtigt wie der Zuckerguss auf einem Geburtstagskuchen: er ergötzt das Auge, ohne die innere Struktur zu schädigen, die er verdeckt.“

„Doch ist selbst bei manchen der stolzesten Bauwerke der imperialistische Prunk nur so dünn aufgetragen, dass man nicht einmal in die Spelunken dahinter zu blicken braucht, um seine Schwächen wahrzunehmen. Die Rückseite des Metropolitan Museum oder des Brooklyn-Museum könnten ganz ebenso die Rückseite einer Reihe von Mietskasernen oder von Fabriken sein, so unerfreulich kahl und scheusslich ist ihr Anblick.“ —

Auch hier sieht Mumford den tiefen Zusammenhang des Stiles, auch des entlehnten Stiles, mit der Lebensstimmung im allgemeinen, das Neu-Römercum ist ihm ein Ausdruck des amerikanischen Imperialismus, der zum Krieg mit Spanien und zur Besetzung der Philippinen führte:

„Der klassische Stil war nur da angebracht, wo das zu errichtende Gebäude irgendwelche direkte Beziehung zu den Bedürfnissen und Interessen der römischen Welt hatte, mochten sie nun dem Strom der Müssiggänger in den Bädern, oder der Zuschauermenge im Zirkus oder Hippodrom gelten. — Wo dies Vorbild sich aber mit dem Leben unserer Zeit zu messen hatte, da blieb ihm wenig zu sagen, und das wenige sagte es schlecht, wovon sich jedermann, der aufmerksam die übereinandergesetzten Säulenordnungen des amerikanischen Telegraphengebäudes in New-York betrachtet, selbst überzeugen kann.“ —

Mumford ist deshalb kein blinder Verfechter des Neuen um der Neuheit willen; mit tiefer Skepsis betrachtet er den Wolkenkratzer-Wahnsinn, und das folgende Zitat wirkt wie eine Antwort auf die Parole von der „Wohnmaschine“:

„Der Entwurf für ein Wohnhaus, der ausschliesslich den physischen Bedürfnissen seiner Bewohner Rechnung trägt, ist das Produkt einer beschränkten wissenschaftlichen Auffassung, die beim Physischen und Mechanischen Halt macht und Biologie, Psychologie und Soziologie hintansetzt. Wenn es geschmacklos war, Stahlgerüste mit Füllhörnern und Blumen zu dekorieren, so ist es ebenso geschmacklos, Wohnungen so zu bauen, als kämen die kleinen Kinder aus Brutöfen zur Welt. In den Anfängen der industriellen Bewegung war es das Phantom des Pathetischen, das die neuen technischen Errungenschaften lähmte und einschnürte, heute sind wir von dem Phantom des Plutonischen besessen, das alles Lebendige, das wir berühren, in Metall verwandelt.“ Der Ref.: P. M.

## Berufsmoral und öffentliche Interessen.<sup>1)</sup>

Da die eingeleiteten Prozesse Bosshard gegen Jegerschon im gegenwärtigen Anfangsstadium umfangreich und zeitraubend geworden sind, haben sich die Parteien aus praktischen Erwägungen zur vergleichsweisen Erledigung auf folgender Basis entschlossen:

1. C. Jegher nimmt den von ihm gebrauchten ehrenrührigen Ausdruck „Schädling“ zurück.
  2. J. Bosshard zieht sämtliche Klagen<sup>2)</sup> bei den Bezirksgerichten Horgen und Zürich zurück.
  3. Die Gerichtskosten werden geteilt; auf Entschädigung wird beidseitig verzichtet.

Thalwil und Zürich, 1. Mai 1926.

gez. Jac. Bosshard.                    gez. Carl Jegher.

## Bautätigkeit und Wohnungsmarkt.

Von fachmännischer Seite geht uns folgender Beitrag zu:

In dieser Zeitschrift stehen zwar wirtschaftliche Erwagungen nicht an erster Stelle; aber gewisse statistische Erörterungen, die baupolitisch von Bedeutung sind, dürften auch ihre Leser interessieren. So ist denn wohl ein Hinweis angebracht auf die Darstellungen,

<sup>1)</sup> Vergl. „S. B. Z.“ Band 84, S. 62 und 294 (2. Aug. und 13. Dez. 1924).

2) Zivilklage auf 50 000 Fr. wegen Kreditschädigung und als Genugtuung, ferner zwei Strafklagen wegen Ehrverletzung.

die die rührigen statistischen Aemter von Bern und Zürich unlängst der Wohnungsmarktlage ihrer Städte widmeten. Sie sind erschienen im Heft 7 der „Beiträge zur Statistik der Stadt Bern“ und in Nr. 4 der „Zürcher Statistischen Nachrichten“ von 1925. Der Berner Bericht kommt zu dem Ergebnis einer deutlichen *Entspannung der Wohnungsmarktlage* seit 1924. Immerhin warnt er vor übertriebenem Optimismus. Die Frage ist „ob die Intensität der Bautätigkeit der letzten Jahre anhält, wenn keine Subventionen seitens des Bundes und des Kantons mehr zur Verfügung stehen werden. Insbesondere erhebt sich die Frage, ob nicht gerade der in sozialer Hinsicht so wichtige Kleinwohnungsbau bei einem gänzlichen Wegfall der Subventionen stark in Mitleidenschaft gezogen werden wird“. Schon hat nach neuesten Ermittlungen die Baulust wieder etwas nachgelassen. Die Wohnungsproduktion von 363 im ersten Halbjahr 1926 voraussichtlich bezugsbereit werdenden Wohnungen bleibt bereits hinter den 509 bzw. 402 Neuwohnungen der gleichen Zeiträume 1924 und 1925 zurück, sehr wahrscheinlich wegen Aufhebung der Subventionen.

Eine ganz besonders heikle Angelegenheit ist die Höhe der Mietpreise. Um den Bedürfnissen der Wohnungssuchenden gerecht zu werden, sollten nach den sehr sorgfältigen Schätzungen des Berner statistischen Amtes von den 600 bis 700 jedes Jahr neu zu erstellenden Wohnungen rund 400 zu einem Mietpreise von nicht mehr als 1400 bis 1500 Fr. abgegeben werden. „Wenn die Bautätigkeit dem privaten Baugewerbe ganz überlassen wird, so wird dieses Verhältnis kaum aufrecht erhalten werden können. Das Baugewerbe wird in erster Linie Wohnungen erstellen, für die es auf zahlungsfähige Mieter rechnen kann; es ist daher anzunehmen, dass verhältnismässig mehr Mittel- und Grosswohnungen erstellt werden, wenn nicht ein künstlicher Anreiz zum Bauen von billigen Kleinwohnungen gegeben wird. Wenn hier die Unterstützung aus öffentlichen Mitteln in irgend einer Form ganz aufhören sollte, so wird voraussichtlich bei den Kleinwohnungen die Knappheit in kürzester Frist wieder einsetzen; die Behörden werden daher auf diesen Punkt fortwährend ihr Augenmerk richten müssen“. Jedenfalls bestehe keine Gefahr einer Uebersättigung mit Kleinwohnungen, auch dann nicht, wenn weiterhin dieser Wohnungskategorie von den Behörden „künstlich nachgeholfen“ werde.

Vom Standpunkt der Mietbelastung der Bevölkerung ist die *Wohnungsfrage für Bern* noch nicht gelöst. Die Belastung, besonders auch der Mittelschichten ist in Bern ausserordentlich stark; sie hat die übliche Grenze von einem Fünftel bis einem Sechstel des Einkommens erheblich überschritten; betrug doch bereits im Jahre 1923 der durchschnittliche Mietanteil nach einer Erhebung des statistischen Amtes bei den öffentlichen Funktionären des Platzes Bern für Beamte 19,1%, Angestellte 18,6%, Arbeiter 15,8%.

Heute dürften zahlreiche Familien vorhanden sein, die bis nahezu einen Drittel ihres Einkommens für die Bestreitung der Miete aufwenden müssen. Dabei ist allerdings auch daran zu erinnern, dass ein namhafter Teil der Mieter die direkten Mietausgaben durch Weitervermietung einzelner Zimmer zu verringern sucht; immerhin kann dieses Ausweichen seinerseits nur durch räumliche Beschränkung, die wiederum verschiedenerlei Bedenken erregen muss, geschehen. Diese Tatsachen sind geeignet, Beunruhigung zu erwecken, umso mehr, als die Wohnungsverhältnisse, namentlich hinsichtlich der Belegung, vielfach noch durchaus unbefriedigend sind und dringend einer Besserung bedürfen. Die hohen Mietzinse sind jedoch nicht dazu angetan, die Familien zu einer geräumigeren und gesündigeren Wohnweise zu veranlassen. Der Bericht des statistischen Amtes meint, es dürfe rückhaltlos gesagt werden: wenn auch die vermehrten Lasten des Hausbesitzes, wie es durchaus recht und billig ist, anständig in Ansatz gebracht werden müssen, so sei doch zu bezweifeln, ob bei den besetzten Wohnungen — lobenswerte Ausnahmen stets ausgenommen — nicht eine Ueberspannung der Preise erfolgt ist, die sich auf die Dauer nicht aufrechterhalten lässt. Leider fehlt es noch an verlässlichen Zahlen über das verschiedene Mass, in dem die Mietpreise und die Belastung des Hausbesitzes seit dem Kriege sich erhöht haben. Es steht aber nach der Meinung Freudiger's fest, dass die Preise der Vorkriegswohnungen in Bern zu viel mit denen der neuerrichteten mitgestiegen sind. Immerhin lassen die vorliegenden Statistiken erkennen, dass während der letzten beiden Jahre die Mietpreisseiterung am ausklingen war. Das verdankt man der gestiegenen Baulust, die den Umschwung auf dem Wohnungsmarkt bewirkte. „Schafft die Bautätigkeit in den nächsten Jahren die als notwendig bezeichnete Anzahl von neuen Wohnungen, dann wird eine

rückläufige Bewegung in den Mietpreisen unmöglich ausbleiben können.“

Aber an einen *starken* Rückgang der heutigen Mietpreise glaubt das Berner Amt nicht. Bern beherberge im Vergleich mit andern Städten zu viele öffentliche Funktionäre, die stetsfort eine sichere Nachfrage gewährleisten. Dadurch werden die Mietpreise hoch gehalten. Die starke Durchsetzung mit öffentlichen Funktionären verleiht dem Wohnungsmarkt in Bern ein besonderes Gepräge, auch in Richtung der Ansprüche an den Wohnungskomfort, die in Bern vielleicht etwas höher sind als andernorts. Die eigenartige Bevölkerungsstruktur hat übrigens das Gute, dass sie den massgebenden Behörden eine planvolle und vorausschauende Wohnungspolitik ermöglicht, die tatsächlich von den Behörden in den letzten Jahren getrieben wurde und die, richtig erfasst, dem privaten Baugewerbe wenigen Risiken bringt, als in irgend einer andern Stadt.

In Zürich ist der Wohnungsmarkt längst noch nicht so befriedigend. Immerhin hat auch hier eine vermehrte Bautätigkeit einige Milderungen der Wohnungsnot gebracht, hauptsächlich freilich erst in der Richtung, dass die regere Bautätigkeit ermöglichte, dem bisher unbefriedigten Wohnungsbedarf aus der Zeit der schlimmsten Wohnungsnot langsam Wohnungen zu verschaffen. Das ist zwar recht erfreulich, aber längst noch nicht genügend. Brüschweiler betont mit allem Nachdruck, dass der im letzten Dezember ermittelte Vorrat von noch nicht 100 leerstehenden Wohnungen viel zu gering ist. Bedeutet er doch eine Reserve von nur 0,2% des gesamten Wohnungsbestandes, während normal mindestens 1 bis 1½% bezugsbereit leer stehen sollte. Man hat zwar neuerdings gemeint, die Rechnung des Zürcher Amtes korrigieren zu können und 0,4 statt der amtlichen 0,2% herausgerechnet. Treffend weisen aber die Zürcher Statistischen Nachrichten in ihrer soeben erschienenen Nr. 5, 1925 (Seite 166) nach, dass diese Berechnung auf falschen Voraussetzungen beruht.

Im nämlichen Aufsatz werden noch andere wohnungsstatistische Irrtümer berichtigt, die immer wieder auftauchen, manchmal selbst bei Leuten, die die Wohnungsfrage „eingehend studiert“ haben. Ein Irrtum besteht in der Meinung, mit dem Rückgang der Gesamtbevölkerung mindere sich auch die Belastung des Wohnungsmarktes. Das ist aber durchaus nicht gesagt. Im Jahre 1925 hat Zürich um gut 2000 Einwohner zugenommen; gleichzeitig aber wurden durch Familienwanderungen etwa 200 Wohnungen frei gestellt. Umgekehrt war im Jahre 1921 trotz eines Rückgangs der Bevölkerung um mehr als 5000 Personen ein Neubedarf von mehreren hundert Wohnungen vorhanden. Woher dieser scheinbare Widerspruch kommt? Daher, weil der Wohnungsbedarf in erster Linie von den Eheschliessungen abhängt. Die Neugeborenen<sup>1)</sup> verlangen bekanntlich keine eigene Wohnung. Aber auch die überwiegende Mehrzahl der Zuwandernden nicht, denn von ihnen sind 80% Einzelpersonen, ledige Leute. (Die bis jetzt wohl beste Methode zur Errechnung des laufenden Wohnungsbedarfs hat das Berner statistische Amt eingeführt.)

Ein weiterer wohnungsstatistischer Irrtum geht davon aus, die Wohnungsnot müsse unter allen Umständen zu einer Ueberfüllung der Wohnungen führen. Dadurch könnte man verleitet werden, eine Wohnungsnot zu leugnen, mit dem Hinweis auf die unbestrittene Tatsache, dass die allgemeine Belegung der Mietwohnungen ebenso wie die Zahl der überfüllten Wohnungen sich neuerdings verringert hat. In Wahrheit besteht aber in Zürich und wohl auch anderwärts eine ausgesprochene Wohnungsnot trotz verminderter Wohndichte! Dies beruht darauf, dass für die Wohnungsnot die *Anzahl* der Haushaltungen entscheidend ist, dagegen die Wohndichte von der *Grösse* der Haushaltungen abhängt. Der Rückgang der Wohndichte ist in erster Linie von der Verkleinerung der Haushaltungen veranlasst, die ihrerseits wieder bedingt war durch die zahlenmässige Verringerung der Geburten, der Zimmermieter und Schlafgänger, der Dienstboten und Gewerbegehilfen. Der *Wohnungsmangel* jedoch beruht auf den Verschiebungen, die die Bevölkerung in ihrer Zusammensetzung nach Alter und Zivilstand seit der Vorkriegszeit erlitten hat. In Zürich leben heute mehr verheiratete, überhaupt mehr erwachsene Personen als früher. Die Auflockerung der Bevölkerung in kleinere Familien hat einen grösseren Wohnungsbedarf bewirkt. Oder, wie es S. Schott für Mannheim ausgedrückt hat: die Gesamtbevölkerung ist ganz anders zusammengesetzt als 1910; sie ist älter und, wenn der Ausdruck gestattet ist, „verheirateter“, also in beider Hinsicht wohnraumbedürftiger geworden.

<sup>1)</sup> Soweit sie überhaupt noch geboren werden!