Die Entwicklung der Wohnbaukosten in der Stadt Bern seit 1939

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern**

Band (Jahr): **36 (1962)**

Heft 4

PDF erstellt am: **17.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-849903

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Die Entwicklung der Wohnbaukosten in der Stadt Bern seit 1939

Die Entwicklung der Wohnbaukosten in der Stadt Bern seit 1939

Das Niveau der Berner Wohnbaukosten hat sich im Jahre 1962 abermals beträchtlich erhöht, wobei die Steigerung zur Hauptsache in die erste Jahreshälfte fiel. Dies kommt im Auftrieb des Gesamtindex von 255,7 Punkten Ende 1961 um 5,6% auf 270,0 Ende 1962 zum Ausdruck; Mitte 1962 erreichte er bereits 267,1 Punkte.

Die Berechnungen stützen sich auf die von der Städtischen Baudirektion II erhobenen Offertpreise für die bei der Erstellung eines Wohnhauses vom Bautyp 1943/44 notwendigen Arbeiten (vgl. die Beschreibung des Berner Indexhauses in der Fußnote zur Anhangtabelle).

Die Kosten dieser Arbeiten im Dezember 1939 wurden nachträglich festgestellt. Bis Mitte 1944 hatten sie sich – wie die folgende Übersicht zeigt – bereits um über die Hälfte erhöht und bis Mitte 1948 beinahe verdoppelt. Dann senkten sie sich zwar um 7,0% bis Mitte 1950, überschritten aber bereits Mitte 1952 die Verdoppelung, um nach einem 1,5-prozentigen Rückgang bis Mitte 1954, ununterbrochen anzuziehen.

Im Vergleich zu den Konsumentenpreisen erwies sich der Auftrieb der Wohnbaukosten gegenüber der Vorkriegszeit in Bern jeweils höher, am wenigsten mit 1,1% Mitte 1944, am meisten mit 37,2% Mitte 1962. Da die Differenz Ende 1961 33,1%, Ende 1962 aber 36,8% betrug, sind auch im letzten Jahr die Wohnbaukosten schneller als die Konsumentenpreise gestiegen.

Erhebungsdaten	Rohbaukosten	Innenausbaukosten	Übrige Kosten	Baukosten insgesamt	Konsumentenpreise (Lebenshaltungskosten)
	Beträge in Franken				
31. Dezember 1939...	123 012	183 414	39 889	346 315	.
	Index 31. Dezember 1939 = 100				Index August 1939 = 100
30. Juni 1944	157,0	148,3	152,5	151,9	150,3
30. Juni 1945	169,8	155,6	161,1	161,3	152,1
31. Dezember 1945...	171,4	160,3	163,5	164,6	149,6
30. Juni 1946	183,6	168,3	174,5	174,4	150,5
31. Dezember 1946...	189,4	171,5	177,9	178,6	154,0

Erhebungsdaten	Rohbaukosten	Innenausbaukosten	Übrige Kosten	Baukosten insgesamt	Konsumentenpreise (Lebenshaltungskosten)
	Index 31. Dezember 1939 = 100				Index August 1939 = 100
30. Juni 1947	204,5	179,2	189,7	189,4	158,6
31. Dezember 1947...	212,7	184,5	194,6	195,7	163,6
30. Juni 1948	214,5	186,4	196,1	197,5	163,8
31. Dezember 1948...	212,3	187,1	195,8	197,0	164,4
30. Juni 1949	206,6	182,9	192,7	192,5	163,1
31. Dezember 1949...	202,2	178,5	189,6	188,2	162,2
30. Juni 1950	198,2	173,7	185,3	183,7	160,0
31. Dezember 1950...	199,3	176,2	186,7	185,6	162,6
30. Juni 1951	210,4	182,7	191,9	193,6	168,4
31. Dezember 1951...	214,4	188,8	198,0	198,9	173,4
30. Juni 1952	219,2	189,3	196,9	200,8	173,7
31. Dezember 1952...	218,9	188,1	200,5	200,5	173,1
30. Juni 1953	218,8	185,9	199,7	199,2	171,8
31. Dezember 1953...	220,6	183,8	199,5	198,7	172,5
30. Juni 1954	219,5	183,0	198,7	197,8	172,6
31. Dezember 1954...	219,7	183,7	199,3	198,3	174,4
30. Juni 1955	227,1	188,3	204,0	203,9	174,3
31. Dezember 1955...	228,1	187,9	203,7	204,0	175,5
30. Juni 1956	235,6	189,3	208,0	207,9	177,1
31. Dezember 1956...	240,2	195,2	213,3	213,3	178,8
30. Juni 1957	242,8	195,3	213,9	214,3	180,0
31. Dezember 1957...	243,0	197,7	215,8	215,9	182,9
30. Juni 1958	248,8	200,9	220,4	220,1	183,8
31. Dezember 1958 ..	248,5	202,9	221,5	221,2	183,9
30. Juni 1959	249,8	207,8	223,5	224,5	181,0
31. Dezember 1959...	250,0	208,6	223,8	225,0	182,5
30. Juni 1960	258,8	214,8	229,8	232,1	183,8
31. Dezember 1960 ..	259,4	215,5	230,3	232,8	185,3
30. Juni 1961	279,9	231,3	244,6	250,1	187,0
31. Dezember 1961...	285,3	237,1	249,7	255,7	192,1
30. Juni 1962	305,5	242,9	259,6	267,1	194,7
31. Dezember 1962 ..	308,4	246,0	261,5	270,0	197,3

Unter den Gruppenindices zog jener der Rohbaukosten von 285,3 Punkten Ende 1961 überdurchschnittlich um 8,1% auf 308,4 an; zur Jahresmitte war bereits der Stand von 305,5 Punkten erreicht. Gleichzeitig nahm der Index der Innenausbaukosten von 237,1 um 3,8% auf 246,0 (Mitte 1962: 242,9)

und der Index der übrigen Kosten von 249,7 um 4,7% auf 261,5 (Mitte 1962: 259,6) zu.

Zur Gesamterhöhung steuerten gemäß ihrem verschiedenen Anstieg und Gewicht im Jahre 1962 die Rohbaukosten 57,6%, die Innenausbaukosten 32,9% und die übrigen Wohnbaukosten 9,5% bei. In der ersten Jahreshälfte war der Beitrag der Rohbaukosten zum damaligen starken Auftrieb mit 63,0% noch größer und jener der Innenausbaukosten mit 27,0% bescheidener, während die Anteile an der geringen Steigerung im zweiten Halbjahr mit 36,3 und 55,9% nahezu eine Umkehrung erfuhren. Die Beisteuer der übrigen Wohnbaukosten ging gleichzeitig von 10,0 auf 7,8% zurück.

Ein weiterreichender Rückblick zeigt, daß von Ende 1939 bis Ende 1962 der Rohbaukostenindex 25,4% mehr als der Innenausbaukosten- und 17,9% mehr als der Index der übrigen Kosten angezogen hat; letzterer nahm 6,3% stärker als der Index der Innenausbaukosten zu. Dadurch verschob sich gleichzeitig der Anteil der Rohbaukosten von 35,5 auf 40,6%, der Innenausbaukosten von 53,0 auf 48,2 und der übrigen Kosten von 11,5 auf 11,2%.

Von den auf 24 Positionen verteilten 26 Arbeitsgattungen verzeichneten 1962 – wie die letzten Spalten der Anhangtabelle erkennen lassen – 21 Kostenerhöhungen. Die größte Verteuerung wiesen diesmal mit 17,8% die Glaserarbeiten auf, gefolgt von den 12,6% der Zimmerarbeiten, den 11,3% der Kunststein-, den 9,5% der Kanalisations- und den 7,9% der Erdarbeiten.

Im zweiten Semester 1962 für sich betrachtet, fanden bloß 11 der 21 Kostenerhöhungen der ersten Jahreshälfte ihre Fortsetzung, die zudem nur in einem Fall 3,9% erreichten. Neue Verteuerungen traten nicht ein; es kam aber auch – wie schon im ersten Halbjahr – zu keiner Verbilligung.

Die Gesamterhöhung der Wohnbaukosten wurde 1962 zu 23,1% durch die Verteuerung der Maurerarbeiten verursacht, die zwar mit 6,1% bei weitem nicht die stärkste war, doch betraf sie den allergrößten Posten, dessen Veränderung naturgemäß besonders schwer ins Gewicht fällt. Fast ebensoviel, nämlich 22,2% des Auftriebs gehen zu Lasten der Zimmerarbeiten, die eine weitaus bescheidenere Rolle spielen, aber – wie erwähnt – 12,6% anzogen. Erst in großem Abstand, nämlich mit 8,3 bis 5,6% wirkten sich die erhöhten Kosten der Schreinerarbeiten, sanitären Installationen, Maler- und Tapeziererarbeiten sowie der Pläne und Bauleitung aus. Fiel die Verteuerung der Maurerarbeiten in der ersten Jahreshälfte ganz besonders ins Gewicht, so jene der Zimmerarbeiten in der zweiten.

Gegenüber Ende 1939 haben sich die Zimmer-, Erd-, Schlosser-, Maurer-, Kanalisations- und Gipserarbeiten um mehr als das Doppelte ver-

teuert, wie ihre Indices von 331,6 bis 310,1 Ende 1962 illustrieren. Das andere Extrem bilden die Schall- und Wärmeisolationskosten, sowie Diverses und Gebühren, die sich in diesem Zeitraum um nicht viel mehr als die Hälfte erhöhten, verzeichnen sie doch einen Indexstand von 155,0 bzw. 150,5 Punkten.

Der Gesamtkostenanteil der Maurerarbeiten hat sich – entsprechend ihrer Verteuerung und Bedeutung – von 18,0% Ende 1939 auf 21,0% Ende 1962, der Schreinerarbeiten von 12,1 auf 10,7%, der Zimmerarbeiten von 8,6 auf 10,6%, der sanitären Installationen von 7,6 auf 6,9%, der Gipserarbeiten von 6,0 auf 6,9%, der Maler- und Tapeziererarbeiten von 6,8 auf 5,7% und der Pläne und Bauleitung von 5,5 auf 5,6% verschoben. Diese sieben wichtigsten Arbeitsgattungen verursachen nun statt 64,6 insgesamt 67,4% der Wohnbaukosten.

Der Kubikmeterpreis umbauten Raumes erfuhr beim 6203 m³ umfassenden Berner Indexhaus eine Erhöhung von Fr. 133.35 Ende 1961 um

Erhebungsdaten	Berner Indexhaus Kubikmeterpreis umbauten Raumes in Franken	Index (31. 12. 1939 = 100)	Erhebungsdaten	Berner Indexhaus Kubikmeterpreis umbauten Raumes in Franken	Index (31. 12. 1939 = 100)
31. Dezember 1939	52.20	.	31. Dezember 1953	103.45	198,2
30. Juni 1944	79.60	152,5	30. Juni 1954	102.95	197,2
30. Juni 1945	84.70	162,3	31. Dezember 1954	103.23	197,7
31. Dezember 1945	86.40	165,5	30. Juni 1955	106.21	203,5
30. Juni 1946	91.—	174,3	31. Dezember 1955	106.26	203,6
31. Dezember 1946	96.—	183,9	30. Juni 1956	108.23	207,3
30. Juni 1947	101.50	194,4	31. Dezember 1956	111.05	212,7
31. Dezember 1947	104.30	199,8	30. Juni 1957	111.63	213,9
30. Juni 1948	105.20	201,5	31. Dezember 1957	112.43	215,4
31. Dezember 1948	104.90	201,0	30. Juni 1958	114.68	219,7
30. Juni 1949	102.38	196,1	31. Dezember 1958	115.18	220,7
31. Dezember 1949	99.95	191,5	30. Juni 1959	117.—	224,1
30. Juni 1950	96.90	185,6	31. Dezember 1959	117.27	224,7
31. Dezember 1950	97.92	187,6	30. Juni 1960	121.—	231,8
30. Juni 1951	100.—	191,6	31. Dezember 1960	121.36	232,5
31. Dezember 1951	103.70	198,7	30. Juni 1961	130.60	250,2
30. Juni 1952	104.80	200,8	31. Dezember 1961	133.35	255,5
31. Dezember 1952	104.50	200,2	30. Juni 1962	139.35	267,0
30. Juni 1953	103.79	198,8	31. Dezember 1962	141.—	270,1

5,7% auf Fr. 141.— Ende 1962; zur Jahresmitte waren bereits Fr. 139.35 erreicht. Gegenüber den Fr. 52.20 Ende 1939 beträgt der Auftrieb bis Ende 1962 170,1%.

Die Entwicklung des Kubikmeterpreises umbauten Raumes differiert nur wenig von der Gesamtgestaltung der Wohnbaukosten, nachdem er bloß die Kosten der Kanalisation außer dem Hause, der Umgebungsarbeiten, sowie die Gebühren und Bauzinse nicht einschließt.

Index der Baukosten eines 1943/44 erstellten Wohnhauses[1]) in der Stadt

Pos. Nr.	Arbeitsgattungen, Baukostengruppen	Baukosten 31. Dez. 1939 in Franken	Baukostenindex 31. Dezember 1939 = 100								
			31. Dez. 1953	30. Juni 1954	31. Dez. 1954	30. Juni 1955	31. Dez. 1955	30. Jun 1956	31. Dez. 1956	30. Juni 1957	31. Dez. 1957
	Erdarbeiten	4 808	239,0	239,0	239,0	246,7	246,8	251,0	251,0	251,0	251,2
	Maurerarbeiten	62 128	228,0	225,7	225,7	229,3	229,3	238,1	245,1	248,6	249,5
	Eisenbetonarbeiten	4 289	199,9	201,0	203,7	212,1	217,2	223,5	225,9	227,5	224,3
	Kanalisationsarbeiten	5 901	188,0	188,0	188,0	194,4	194,4	212,3	213,0	213,5	213,5
1/2	Zusammen	77 126	224,0	222,3	222,4	226,8	227,0	236,1	242,0	244,9	245,4
3	Kunststeinarbeiten	8 329	181,5	181,5	181,5	187,0	187,0	192,7	199,0	199,0	199,0
4	Zimmerarbeiten	29 650	235,0	235,0	235,0	252,8	256,2	261,0	261,0	261,0	261,0
5	Spenglerarbeiten	3 282	168,3	168,3	169,5	170,7	170,7	170,7	176,5	200,5	195,7
6	Dachdeckerarbeiten	4 625	179,6	179,6	179,6	179,6	179,6	188,6	197,9	201,1	201,1
	Rohbaukosten zusammen	123 012	220,6	219,5	219,7	227,1	228,1	235,6	240,2	242,8	243,0
7	Schlosserarbeiten	2 663	225,3	219,1	219,1	230,0	230,0	238,5	236,6	247,7	260,3
8	Gipserarbeiten	20 743	192,4	192,4	203,2	203,2	202,9	202,9	209,0	209,0	222,8
9	Maler- u. Tapeziererarbeiten	23 605	169,1	169,1	167,4	167,4	167,4	167,4	174,3	174,3	175,7
10	Schreinerarbeiten	41 735	170,9	170,9	170,9	184,0	181,8	181,8	192,1	192,1	195,1
11	Beschlägelieferung	5 873	199,0	193,1	194,0	194,0	200,0	206,5	206,5	207,5	208,1
12	Glaserarbeiten	2 123	166,1	166,1	166,1	175,9	175,9	177,2	178,5	178,5	179,5
13	Türschoner	942	194,3	194,3	194,3	194,3	194,3	194,3	194,3	194,3	194,3
14	Boden- und Wandplatten	5 012	165,2	169,9	169,9	169,9	169,9	175,2	175,2	177,4	175,6
15	Parkettarbeiten	11 486	190,7	190,7	158,1	196,1	198,8	201,8	201,8	204,1	204,1
16	Schall- u. Wärmeisolationen	2 126	143,3	143,3	143,3	143,3	143,3	143,2	143,2	143,2	143,2
17	Sanitäre Installationen	26 014	180,1	180,1	180,1	183,7	183,7	188,2	193,9	195,8	195,8
18	Elektrische Installationen	18 732	199,0	193,6	191,6	191,5	184,0	183,1	189,4	178,7	180,8
20	Roll- u. Jalousielad., Storen	6 334	186,6	187,0	187,0	187,0	185,2	185,2	185,2	185,2	186,3
21	Heizungsanlage	16 026	210,5	208,7	212,0	214,0	220,3	222,4	228,7	234,9	229,6
	Innenausbaukosten zusam.	183 414	183,8	183,0	183,7	188,3	187,9	189,3	195,2	195,3	197,7
19	Umgebungsarbeiten	7 956	231,3	231,3	231,3	235,9	235,9	243,0	252,0	252,0	255,7
22	Diverses und Gebühren	5 949	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5
23	Pläne und Bauleitung	19 104	200,7	199,4	200,4	206,1	205,5	210,1	215,5	216,4	218,2
24	Bauzinse	6 880	201,7	200,5	201,3	207,2	207,4	211,4	216,8	217,8	219,5
	Übrige Kosten zusammen	39 889	199,5	198,7	199,3	204,0	203,7	208,0	213,3	213,9	215,8
	Gesamte Baukosten	346 315	198,7	197,8	198,3	203,9	204,0	207,9	213,3	214,3	215,9

[1]) Gemeindeeigene Bauzeile Standstraße Nr. 20, 22 und Wylerfeldstraße Nr. 29, 1943/44 erstellt, ohne Grund und Boden, enthaltend 3 Häuser zu je 6 Dreizimmerwohnungen mit elektrischer Küche und Bad-WC, 100 Liter-Elektroboiler, Etagenheizung, einfacher Innenausbau, Dampfwaschmaschine, Wäschezentrifuge mit Wasserantrieb, auf ebenem Baugelände mit normaler Fundierung. Umbauter Raum 6203 m³.

[2]) Fortsetzung der in den Vierteljahresberichten 1953, Heft 2, S. 82 f. ausgewiesenen Tabelle mit den Indexziffern vom 30. Juni 1944 bis 30. Juni 1953.

Bern nach Arbeitsgattungen und Baukostengruppen 1953–1962[2])

Baukostenindex 31. Dezember 1939 = 100										% Erhöhung des Baukostenindex 31. Dez. 1962 gegenüber		Pos. Nr.
30. Juni 1958	31. Dez. 1958	30. Juni 1959	31. Dez. 1959	30. Juni 1960	31. Dez. 1960	30. Juni 1961	31. Dez. 1961	30. Juni 1962	31. Dez. 1962	31. Dez. 1961	30. Juni 1962	
260,1	260,1	261,3	261,3	266,0	266,4	302,1	302,3	326,2	326,2	7,9	—	
258,4	258,3	261,4	261,8	272,3	272,8	296,4	298,6	316,9	316,9	6,1	—	
226,8	224,6	225,1	225,1	240,6	243,4	257,1	256,0	265,1	265,1	3,6	—	
217,6	217,6	220,1	220,1	232,5	232,5	250,2	284,4	311,4	311,4	9,5	—	
253,7	253,4	256,2	256,6	267,2	267,7	291,0	295,4	314,2	314,2	6,4	—	1/2
201,6	201,6	201,6	201,6	215,8	215,8	219,7	219,7	244,6	244,6	11,3	—	3
262,3	261,6	259,7	259,8	263,6	264,5	284,1	294,6	319,9	331,6	12,6	3,7	4
198,7	199,9	199,9	199,9	199,9	200,8	222,4	226,9	229,2	234,4	3,3	2,3	5
201,7	201,7	201,7	201,7	207,5	207,5	217,5	217,5	231,7	231,7	6,5	—	6
248,8	248,5	249,8	250,0	258,8	259,4	279,9	285,3	305,5	308,4	8,1	0,9	
267,2	267,2	275,1	275,1	275,1	283,2	299,9	305,9	314,9	324,6	6,1	3,1	7
227,3	227,3	237,2	237,2	251,4	252,8	306,0	310,1	310,1	310,1	—	—	8
179,3	183,3	190,3	190,3	194,1	194,1	209,6	213,8	221,7	226,2	5,8	2,0	9
200,5	200,5	206,0	207,0	213,2	213,2	223,2	230,4	240,1	240,1	4,2	—	10
208,1	208,1	208,1	206,7	207,0	207,0	210,4	210,4	210,4	210,4	—	—	11
187,1	187,2	187,2	190,4	190,9	190,9	190,9	190,9	216,5	224,9	17,8	3,9	12
194,3	194,3	194,3	194,3	194,3	196,6	196,6	196,6	196,6	196,6	—	—	13
175,6	180,6	183,7	183,3	187,0	187,0	203,2	206,3	216,6	216,6	5,0	—	14
198,4	199,8	198,6	198,4	198,4	202,0	202,0	209,7	215,3	223,5	6,6	3,8	15
143,2	143,2	143,2	143,2	143,2	143,2	147,5	147,5	155,0	155,0	5,1	—	16
199,8	203,7	207,8	207,8	213,0	213,0	225,8	237,1	244,2	249,1	5,1	2,0	17
184,4	191,5	201,1	206,5	210,7	210,7	221,2	225,6	225,6	225,6	—	—	18
190,1	190,9	190,9	192,6	209,0	215,3	223,5	221,9	227,5	234,2	5,5	2,9	20
230,6	230,2	229,1	229,1	239,0	239,0	256,5	262,2	264,6	273,8	4,4	3,5	21
200,9	202,9	207,8	208,6	214,8	215,5	231,3	237,1	242,9	246,0	3,8	1,3	
264,6	264,6	264,6	264,6	271,8	271,8	285,4	289,7	305,3	305,3	5,4	—	19
150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	—	—	22
222,4	223,5	227,1	227,6	234,8	235,4	253,4	258,8	270,1	273,2	5,6	1,1	23
223,9	227,6	229,2	229,5	236,1	237,0	254,6	264,2	271,9	274,4	3,9	0,9	24
220,4	221,5	223,5	223,8	229,8	230,3	244,6	249,7	259,6	261,5	4,7	0,7	
220,1	221,2	224,5	225,0	232,1	232,8	250,1	255,7	267,1	270,0	5,6	1,1	