Zeitschrift: Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: 27 (1953)
Heft: 2

Artikel: Die Entwicklung der Wohnbaukosten in der Stadt Bern seit 1939
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-849969

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: 22.08.2025

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

Die Entwicklung der Wohnbaukosten in der Stadt Bern seit 1939

Der Berner Index der Wohnbaukosten (Ende Dezember 1939 = 100) ist von 200,5 Ende Dezember 1952 um 1,3 Punkte oder 0,6% auf 199,2 Ende Juni 1953 gesunken. Die im vorhergehenden Halbjahr noch kaum merkbare rückläufige Tendenz des Baukostenindex hat demnach eine etwas deutlichere Fortsetzung gefunden.

Gegenüber 1939 sind die Baukosten eines dem Berner Indexhaus entsprechenden Wohngebäudes noch immer rund doppelt so hoch. Schon im Juni 1948 erreichte der Berner Baukostenindex 197,5 Punkte. Dann folgte ein Rückgang des Index um fast 7% auf 183,7 im Juni 1950, an den sich ein neuerlicher Anstieg um über 9% auf 200,8 im Juni 1952 reihte.

Die Berechnung stützt sich auf die im Juni 1944 vom Städtischen Bauinspektorat ermittelten Baukosten eines 1943/44 erstellten Wohnhausblocks (Einzelheiten über das Indexhaus siehe Fußnote 1, Seite 82). Seit Juni 1945 werden halbjährlich die Offertpreise für die bei diesem Bau entstandenen Arbeiten erhoben. Vergleichsweise sind s. Z. auch die Offertpreise für Dezember 1939 eingeholt worden; von ihnen geht die Indexreihe aus.

Der leichten Senkung der Wohnbaukosten laufen Preisabschläge bei verschiedenen Baumaterialien parallel, zu denen allerdings auch gewisse Preiserhöhungen kommen. Die einschlägigen Löhne sind in dieser Zeit im allgemeinen unverändert geblieben. Dasselbe dürfte auch von den Konkurrenzverhältnissen gelten.

Unter den drei Baukostengruppen blieben die Rohbaukosten im 1. Semester 1953 nahezu gleich; ihr Index betrug Ende Juni 1953 218,8, ein halbes Jahr vorher 218,9. Der Index der Innenausbaukosten ging um 1,2% auf 185,9 zurück. Die leichte Ermäßigung der „Übrigen Kosten" kommt in der Senkung ihres Index um 0,4% auf 199,7 zum Ausdruck.

Die überdurchschnittliche Steigerung der Rohbaukosten gegenüber der Vorkriegszeit führte zur Erhöhung ihres Anteils an den Gesamtkosten, der Ende Juni 1953 39,0% an Stelle von 35,5% Ende Dezember 1939 betrug. Infolge der geringeren Verteuerung des Innenausbaus — der nach wie vor die größte Ausgabengruppe bildet — entfallen auf ihn nur mehr 49,5 statt 53,0% der Kosten, während sich der Anteil der „Übrigen Kosten" Ende Juni 1953 wie in der Vorkriegszeit auf 11,5% belief.

Von den einzelnen Arbeitsgattungen trug am meisten die Verbilligung der Maler- und Tapezierer- sowie der Parkettarbeiten zur Senkung der Baukosten des Indexhauses gegenüber der Vorerhebung bei. Die stärkste Kostenverminderung wiesen jedoch, neben den Parkettarbeiten (Index —5,9%), die nicht sehr umfangreichen Spenglerarbeiten mit 7,1% auf. Die merkbarste Kostenerhöhung trat bei den Glaserarbeiten mit 2,0% ein.

Im Vergleich zu 1939 haben sich die Erdarbeiten am meisten (139,0%) und die Schall- und Wärmeisolation (43,3%) am wenigsten verteuert; beide spielen jedoch für das Indexhaus eine untergeordnete Rolle. Die größte Ausgabe beim Bau von Wohnhäusern dieses Typs verursachten schon Ende Dezember 1939 die Maurerarbeiten mit 17,9%; infolge ihrer Verteuerung um 127,9% betrug der Anteil Ende Juni 1953 sogar 20,5%. In weitem Abstand folgen die Kosten für Schreinerarbeiten; da sie weniger stark anstiegen (70,9%), sank ihr Anteil von 12,1% (Ende Dezember 1939) auf 10,3% (Ende Juni 1953). Die Zimmerarbeiten stehen an dritter Stelle; sie beanspruchten im Dezember 1939 8,6% und im Juni 1953 9,7% der Gesamtkosten. Zusammen entfallen auf die genannten Arbeiten rund $^2/_5$ der Kosten.

Der Preis des umbauten Raumes (Gesamtkosten ohne Aufwendungen für Kanalisation außer dem Hause, Umgebungsarbeiten, Gebühren, Bauzinse) wird vom Städtischen Bauinspektorat jeweils nach den Normalien des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) berechnet; er ermäßigte sich beim 6206 m³ umfassenden Berner Indexhaus von Fr. 104.50 pro Kubikmeter Ende Dezember 1952 um Fr. 0.71 oder 0,7% auf Fr. 103.79 Ende Juni 1953.

Auch im Vergleich zu 1939 hat sich der Kubikmeterpreis umbauten Raumes in ähnlicher Weise verändert wie die gesamten Wohnbaukosten und stellt sich heute ebenfalls rund doppelt so hoch wie damals (Ende Dezember 1939 = Fr. 52.20).

	Berner Indexhaus Kubikmeterpreis umbauten Raumes in Franken	Index (31. 12. 1939 = 100)
31. Dezember 1939	52.20	.
30. Juni 1944	79.60	152,5
30. Juni 1945	84.70	162,3
31. Dezember 1945	86.40	165,5
30. Juni 1946	91.—	174,3
31. Dezember 1946	96.—	183,9
30. Juni 1947	101.50	194,4

	Berner Indexhaus Kubikmeterpreis in Franken	Berner Indexhaus umbauten Raumes Index (31. 12. 1939 = 100)
31. Dezember 1947	104.30	199,8
30. Juni 1948	105.20	201,5
31. Dezember 1948	104.90	201,0
30. Juni 1949	102.38	196,1
31. Dezember 1949	99.95	191,5
30. Juni 1950	96.90	185,6
31. Dezember 1950	97.92	187,6
30. Juni 1951	100.—	191,6
31. Dezember 1951	103.70	198,7
30. Juni 1952	104.80	200,8
31. Dezember 1952	104.50	200,2
30. Juni 1953	103.79	198,9
31. September 1953	103,45	198,2

0,3

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

Pos. Nr.	Arbeitsgattungen, Baukostengruppen	Baukosten 31. Dez. 1939 in Franken	Baukostenindex					
			30. Juni 1944	30. Juni 1945	31. Dez. 1945	30. Juni 1946	31. Dez. 1946	30. Juni 1947
	Erdarbeiten	4 808	*	*	*	*	*	*
1/2	Maurerarbeiten	62 128	*	*	*	*	*	*
	Eisenbetonarbeiten	4 289	*	*	*	*	*	*
	Kanalisationsarbeiten	5 901	*	*	*	*	*	*
	Zusammen	77 126	160,4	176,0	178,1	190,3	197,9	209,2
3	Kunststeinarbeiten	8 329	139,6	153,5	153,5	165,6	165,8	180,8
4	Zimmerarbeiten	29 650	157,4	162,9	164,3	178,1	181,8	209,2
5	Spenglerarbeiten	3 282	145,3	155,6	153,9	157,6	161,1	165,6
6	Dachdeckerarbeiten	4 625	137,6	150,5	150,5	158,4	158,5	166,4
	Rohbaukosten zusammen	123 012	157,0	169,8	171,4	183,6	189,4	204,5
7	Schlosserarbeiten	2 663	175,5	177,3	183,5	195,6	197,5	208,7
8	Gipserarbeiten	20 743	141,9	151,3	151,6	160,4	164,5	175,1
9	Maler- und Tapeziererarbeiten	23 605	146,9	153,4	158,4	166,5	166,7	179,1
10	Schreinerarbeiten	41 735	140,1	143,3	147,0	160,1	160,8	168,6
11	Beschlägelieferung	5 873	160,1	167,5	167,5	167,5	183,7	183,8
12	Glaserarbeiten	2 123	159,2	164,1	165,5	187,9	189,1	198,6
13	Türschoner	942	181,3	174,4	181,4	181,4	197,7	197,7
14	Boden- und Wandplatten	5 012	123,8	136,0	138,5	150,5	157,3	166,3
15	Parkettarbeiten	11 486	159,8	167,5	199,2	199,2	199,9	206,3
16	Schall- und Wärmeisolation	2 126	117,5	117,5	131,5	135,6	135,7	151,9
17	Sanitäre Installationen	26 014	149,7	152,2	154,1	165,6	165,9	173,4
18	Elektrische Installationen	18 732	150,9	157,2	161,7	166,3	170,4	176,0
20	Roll- und Jalousieladen, Storen	6 334	139,3	157,0	157,0	159,1	172,8	178,2
21	Heizungsanlage	16 026	169,5	192,3	192,8	192,5	202,0	204,0
	Innenausbaukosten zusammen	183 414	148,3	155,6	160,3	168,3	171,5	179,2
19	Umgebungsarbeiten	7 956	160,8	167,3	169,9	184,3	186,9	206,7
22	Diverses und Gebühren	5 949	138,8	144,7	144,7	156,0	156,0	159,7
23	Pläne und Bauleitung	19 104	153,1	163,1	166,1	176,2	180,1	191,0
24	Bauzinse	6 880	153,1	162,7	165,2	174,4	180,2	192,5
	Übrige Kosten zusammen	39 889	152,5	161,1	163,5	174,5	177,9	189,7
	Gesamte Baukosten	346 315	151,9	161,3	164,6	174,4	178,6	189,4

[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 Küche und Bad-W. C., Etagenheizung, einfacher Innenausbau, auf ebenem Baugelände mit normaler Fundierung.

Bern nach Arbeitsgattungen und Baukostengruppen seit 1939

31. Dezember 1939 = 100												% Erhöhung des Baukostenindex 30. Juni 1953 gegenüber		Pos. Nr.
31. Dez. 1947	30. Juni 1948	31. Dez. 1948	30. Juni 1949	31. Dez. 1949	30. Juni 1950	31. Dez. 1950	30. Juni 1951	31. Dez. 1951	30. Juni 1952	31. Dez. 1952	30. Juni 1953	30. Juni 1952	31. Dez. 1952	
*	*	*	*	*	*	*	*	233,0	239,0	239,0	239,0	—	—	
*	*	*	*	*	*	*	*	223,0	227,9	227,9	227,9	—	—	1/2
*	*	*	*	*	*	*	*	203,9	210,8	203,8	201,6	—4,4	—1,1	
*	*	*	*	*	*	*	*	183,5	188,0	188,0	188,0	—	—	
218,7	220,3	217,4	211,0	206,9	203,3	202,7	216,7	219,5	224,6	224,2	224,1	—0,2	—0,0	
192,5	187,8	187,8	187,8	184,1	177,6	177,6	177,6	177,9	181,5	181,5	181,5	—	—	3
215,0	218,8	216,5	211,5	206,0	200,6	205,0	212,4	218,7	224,8	224,8	226,0	+0,5	+0,5	4
170,1	169,7	176,3	175,9	169,4	169,5	184,2	195,0	209,3	193,8	193,8	180,0	—7,1	—7,1	5
166,4	170,1	170,1	155,7	155,7	155,7	155,7	161,8	170,4	179,0	178,8	178,8	—0,1	—	6
212,7	214,5	212,3	206,6	202,2	198,2	199,3	210,4	214,4	219,2	218,9	218,8	—0,2	—0,1	
220,4	223,8	224,6	223,8	218,9	213,0	220,6	230,0	237,6	237,6	231,2	225,6	—5,1	—2,4	7
186,5	186,9	190,8	188,9	188,9	181,2	181,2	181,2	187,8	187,6	192,4	192,4	+2,6	—	8
177,0	185,1	182,4	173,2	165,9	165,7	165,7	171,5	179,8	179,8	179,8	174,6	—2,9	—2,9	9
175,3	176,2	176,2	172,1	167,4	163,3	163,5	163,5	169,8	170,7	170,7	170,9	+0,1	+0,1	10
202,6	210,0	209,3	202,8	196,5	186,1	186,1	211,6	211,6	204,8	204,8	199,6	—2,5	—2,5	11
203,1	200,8	200,6	186,9	182,1	182,1	182,1	182,1	183,2	162,9	162,9	166,1	+2,0	+2,0	12
197,7	197,7	197,7	197,7	197,7	197,7	197,7	197,7	194,3	194,3	194,3	194,3	—	—	13
180,4	179,8	173,6	169,1	162,2	158,2	162,4	166,4	166,9	175,5	169,3	167,7	—4,4	—0,9	14
214,0	214,0	219,4	210,2	208,6	193,2	193,2	206,0	209,0	224,8	217,3	204,5	—9,0	—5,9	15
151,2	151,2	151,2	143,5	143,2	143,2	143,2	143,3	143,3	143,3	143,3	143,3	—	—	16
176,0	176,1	177,0	175,5	170,3	169,1	171,7	176,1	185,2	181,5	181,5	181,5	—	—	17
177,3	179,5	181,4	181,0	180,4	178,3	188,9	196,7	198,2	200,0	200,2	199,7	—0,2	—0,2	18
188,6	190,7	189,3	180,6	171,0	155,6	158,2	184,1	189,2	189,2	186,6	186,6	—1,4	—	20
206,4	206,6	208,4	207,8	199,7	193,0	200,7	219,3	229,8	228,6	217,5	212,1	—7,2	—2,5	21
184,5	186,4	187,1	182,9	178,5	173,7	176,2	182,7	188,8	189,3	188,1	185,9	—1,8	—1,2	
210,3	211,0	211,0	210,7	209,6	209,6	210,7	210,7	219,2	221,5	231,6	231,6	+4,6	—	19
159,7	160,5	160,5	160,5	160,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	—	—	22
197,3	199,3	199,0	194,2	189,6	185,5	187,4	195,4	200,6	198,6	202,3	201,1	+1,3	—0,6	23
198,9	200,9	200,2	195,7	191,3	186,7	188,6	196,1	207,3	203,6	202,8	201,7	—0,9	—0,5	24
194,6	196,1	195,8	192,7	189,6	185,3	186,7	191,9	198,0	196,9	200,5	199,7	+1,4	—0,4	
195,7	197,5	197,0	192,5	188,2	183,7	185,6	193,6	198,9	200,8	200,5	199,2	—0,8	—0,6	

S B V - 5400