Zeitschrift: Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: 32 (1958)
Heft: 4

Artikel: Die Entwicklung der Wohnbaukosten in der Bundesstadt
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-849935

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 Bundesstadt

Der Berner Index der Wohnbaukosten (Dezember 1939 = 100) ist im Jahre 1958 um 2,5% auf 221,2 gestiegen. Da er Mitte 1958 bereits 220,1 Punkte erreichte, hat er im 2. Semester bloß um 0,5% zugenommen.

Die Beobachtung der Berner Wohnbaukosten geht von den Mitte 1944 durch die Städtische Baudirektion II ermittelten Baukosten eines 1943/44 erstellten Wohnhausblocks aus (Einzelheiten über das Berner Indexhaus liefert die Fußnote zur Anhangtabelle Seite 163). Damals sind auch die entsprechenden Preise vom Dezember 1939 nachträglich festgestellt worden. Seit Mitte 1945 werden die Offertpreise der Arbeiten, wie sie bei der Erstellung eines Wohngebäudes vom Typ des genannten Indexhauses vorkommen, halbjährlich ermittelt.

Die gesamten Baukosten stellten sich nach diesen Erhebungen gegenüber der Vorkriegszeit schon Mitte 1944 um rund die Hälfte höher und Mitte 1948 hatten sie sich fast verdoppelt. Der folgende Rückgang betrug nur 7,0% (Mitte 1950), während der Wiederanstieg die Kosten bis Mitte 1952 noch über den ersten Höhepunkt hinauftrieb. Er wurde abermals von einer Verbilligung abgelöst, die sich jedoch auf 1,5% beschränkte. Seit Mitte 1954 hält die neuerliche Verteuerung an: bis Ende 1958 erreichte sie gegenüber 1939 bereits 121,2%.

Die Wohnbaukosten wiesen bisher in allen Erhebungszeitpunkten eine stärkere Erhöhung als die Berner Konsumentenpreise seit der Vorkriegszeit auf: Das Plus schwankte zwischen 1,1% Mitte 1944 und 20,6% Mitte 1948; im Jahre 1958 reichte es mit 19,7% im Juni und 20,3% im Dezember nahe an das bisherige Maximum heran.

Von den drei unterschiedenen Baukostengruppen zeigten 1958 die Rohbaukosten eine Erhöhung um 2,3%, so daß ihr Indexstand am Jahresende 248,5 Punkte betrug; dies obwohl im 2. Semester ein Rückgang von 0,1% eingetreten war. Der Index der Innenausbaukosten stieg um 2,6 (im 2. Halbjahr allein um 1,0) % auf 202,9, während sich jener der übrigen Kosten nach einem Auftrieb von 2,6 (0,5) % auf 221,5 Punkte stellte.

Durch die überdurchschnittliche Vermehrung der Rohbaukosten ist ihr Gesamtkostenanteil im Vergleich zu 1939 von 35,5 auf 39,9% gestiegen,

während die Vorrangstellung der Innenausbaukosten eine Einbusse von 53,0 auf 48,6% verzeichnet und auf die übrigen Kosten Ende 1958 wie s. Z. 11,5% entfallen.

Der Beitrag zur leichten Erhöhung des Kostenniveaus im Jahre 1958 betrug seitens der Rohbaukosten 36,3 (im 2. Semester –8,8) %, der

Erhebungsdaten	Rohbaukosten	Innenausbaukosten	Übrige Kosten	Baukosten insgesamt	Konsumentenpreise (Lebenshaltungskosten)
		Bertäge 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
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

Innenausbaukosten jedoch 51,3 (96,6) % und der übrigen Kosten 12,4 (12,2) %: Hierin kommt neben dem verschiedenen Grad der Verteuerung das differenzierte Gewicht der Faktoren zum Ausdruck.

Der Preis des umbauten Raumes erreichte beim 6203 m³ umfassenden Berner Indexhaus Mitte 1958 Fr. 114.68 und am Jahresende Fr. 115.18 pro Kubikmeter.

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 1951	103.70	198,7
30. Juni 1944	79.60	152,5	30. Juni 1952	104.80	200,8
30. Juni 1945	84.70	162,3	31. Dezember 1952	104.50	200,2
31. Dezember 1945	86.40	165,5	30. Juni 1953	103.79	198,8
30. Juni 1946	91.—	174,3	31. Dezember 1953	103.45	198,2
31. Dezember 1946	96.—	183,9	30. Juni 1954	102.95	197,2
30. Juni 1947	101.50	194,4	31. Dezember 1954	103.23	197,7
31. Dezember 1947	104.30	199,8	30. Juni 1955	106.21	203,5
30. Juni 1948	105.20	201,5	31. Dezember 1955	106.26	203,6
31. Dezember 1948	104.90	201,0	30. Juni 1956	108.23	207,3
30. Juni 1949	102.38	196,1	31. Dezember 1956	111.05	212,7
31. Dezember 1949	99.95	191,5	30. Juni 1957	111.63	213,9
30. Juni 1950	96.90	185,6	31. Dezember 1957	112.43	215,4
31. Dezember 1950	97.92	187,6	30. Juni 1958	114.68	219,7
30. Juni 1951	100.—	191,6	31. Dezember 1958	115.18	220,7

Im Vergleich zu 1939 hat sich der Kubikmeterpreis umbauten Raumes in ähnlicher Weise wie die gesamten Wohnbaukosten verändert, von denen er ja auch bloß die Aufwendungen für Kanalisation außer dem Hause, Umgebungsarbeiten, Gebühren und Bauzinse nicht umfaßt.

Unter den einzelnen Arbeitsgattungen traten 1958 die größten Kostensteigerungen bei den elektrischen Installationen (5,9%), Maler- und Tapeziererarbeiten (4,3%), Glaserarbeiten (4,3%), sanitären Installationen (4,0%), Bauzinsen (3,7%) sowie Erd-, Maurer- und Umgebungsarbeiten (je 3,5%) in Erscheinung. Nur 4 Gattungen blieben preislich unverändert, während sich die Parkettarbeiten sogar verbilligten. Die meisten Verteuerungen fielen gänzlich oder zur Hauptsache in die 1. Jahreshälfte, vereinzelt kam es in der Folge sogar zu geringen Kostensenkungen (siehe hiezu die Anhangtabelle Seite 163).

Im Vergleich zur Vorkriegszeit zeigte sich die größte Verteuerung bei den Schlosser-, Umgebungs-, Zimmer-, Erd- und Maurerarbeiten, deren Indices

Ende 1958 auf 267,2 bis 258,3 Punkte zu stehen kamen, während der Index für Schall- und Wärmeisolation bloß mit 143,3 notierte.

Der Kostenanteil verschob sich gegenüber 1939 bei den Maurerarbeiten von 18,0 auf 20,9%, Schreinerarbeiten von 12,1 auf 11,0%, Zimmerarbeiten von 8,6 auf 10,1%, so daß der Aufwand für diese drei gewichtigsten Arbeitsgattungen von 38,7 auf 42,0% Ende 1958 gestiegen ist.

Zur Gesamtkostenerhöhung trugen 1958 zufolge ihrer Verteuerung und ihrer Bedeutung am meisten die Maurerarbeiten mit 29,7 (2. Semester allein: –2,0) %, Schreinerarbeiten mit 12,1 (–) %, sanitären Installationen mit 11,1 (27,0) % und die elektrischen Installationen mit 10,8 (34,4) % oder zusammen mit 63,7 (59,4) % bei; in der 2. Jahreshälfte fielen zudem die Maler- und Tapeziererarbeiten mit 24,9% für die Gesamtverteuerung ins Gewicht.

Baukosten eines 1943/44 erstellten Wohnhauses [1]) in der Stadt Bern nach Arbeitsgattungen und Baukostengruppen seit 1939

Arbeitsgattungen, Baukostengruppen	Baukosten 31. Dez. 1939 in Fr.	Baukostenindex 31. Dezember 1939 = 100			Prozentuale Erhöhung des Baukostenindex 31. Dez. 1958 gegenüber	
		31. Dez. 1957	30. Juni 1958	31. Dez. 1958	31. Dez. 1957	30. Juni 1958
1./2. Erdarbeiten	4 808	251,2	260,1	260,1	+ 3,5	—
1./2. Maurerarbeiten	62 128	249,5	258,4	258,3	+ 3,5	— 0,0
1./2. Eisenbetonarbeiten	4 289	224,3	226,8	224,6	+ 0,1	— 1,0
1./2. Kanalisationsarbeiten	5 901	213,5	217,6	217,6	+ 1,9	—
Zusammen	77 126	245,4	253,7	253,4	+ 3,3	— 0,1
3. Kunststeinarbeiten	8 329	199,0	201,6	201,6	+ 1,3	—
4. Zimmerarbeiten	29 650	261,0	262,3	261,6	+ 0,2	— 0,3
5. Spenglerarbeiten	3 282	195,7	198,7	199,9	+ 2,1	+ 0,6
6. Dachdeckerarbeiten	4 625	201,1	201,7	201,7	+ 0,3	—
Rohbaukosten zusammen	123 012	243,0	248,8	248,5	+ 2,3	— 0,1
7. Schlosserarbeiten	2 663	260,3	267,2	267,2	+ 2,7	—
8. Gipserarbeiten	20 743	222,8	227,3	227,3	+ 2,0	—
9. Maler- u. Tapeziererarbeit.	23 605	175,7	179,3	183,3	+ 4,3	+ 2,2
10. Schreinerarbeiten	41 735	195,1	200,5	200,5	+ 2,8	—
11. Beschlägelieferung	5 873	208,1	208,1	208,1	—	—
12. Glaserarbeiten	2 123	179,5	187,1	187,2	+ 4,3	+ 0,1
13. Türschoner	942	194,3	194,3	194,3	—	—
14. Boden- und Wandplatten	5 012	175,6	175,6	180,6	+ 2,8	+ 2,8
15. Parkettarbeiten	11 486	204,1	198,4	199,8	— 2,1	+ 0,7
16. Schall- u. Wärmeisolation	2 126	143,2	143,2	143,2	—	—
17. Sanitäre Installationen	26 014	195,8	199,8	203,7	+ 4,0	+ 2,0
18. Elektrische Installationen	18 732	180,8	184,4	191,5	+ 5,9	+ 3,9
20. Roll- und Jalousieladen, Storen	6 334	186,3	190,1	190,9	+ 2,5	+ 0,4
21. Heizungsanlage	16 026	229,6	230,6	230,2	+ 0,3	— 0,2
Innenausbaukosten zusam.	183 414	197,7	200,9	202,9	+ 2,6	+ 1,0
19. Umgebungsarbeiten	7 956	255,7	264,6	264,6	+ 3,5	—
22. Diverses und Gebühren	5 949	150,5	150,5	150,5	—	—
23. Pläne und Bauleitung	19 104	218,2	222,4	223,5	+ 2,4	+ 0,5
24. Bauzinse	6 880	219,5	223,9	227,6	+ 3,7	+ 1,7
Übrige Kosten zusammen	39 889	215,8	220,4	221,5	+ 2,6	+ 0,5
Gesamte Baukosten	346 315	215,9	220,1	221,2	+ 2,5	+ 0,5

[1]) Gemeindeeigene Bauzeile Standstraße Nr. 20, 22 und Wylerfeldstraße Nr. 29, 1943/44 erstellt, ohne Grund und Boden, enthaltend 3 Mehrfamilienhäuser zu je 6 Dreizimmerwohnungen mit Küche und Bad-W. C., Etagenheizung, einfacher Innenausbau, auf ebenem Baugelände mit normaler Fundierung. Umbauter Raum 6203 m³.