Zeitschrift: Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: 38 (1964)
Heft: 2

Artikel: Die Entwicklung der Berner Wohnbaukosten bis Mitte 1964
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-849886

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 Berner Wohnbaukosten bis Mitte 1964

Die Entwicklung der Berner Wohnbaukosten bis Mitte 1964

Das Niveau der Berner Wohnbaukosten hat sich in der 1. Hälfte 1964 weiter erhöht, was im Anstieg ihres Gesamtindex (Ende 1939 = 100) von 303,5 um 3,6% auf 314,3 Punkte zum Ausdruck kommt.

Die Berechnung basiert auf den von der Städtischen Hochbaudirektion halbjährlich erhobenen Offertpreisen für die bei der Erstellung eines Wohnhauses vom Bautyp 1943/44 notwendigen Arbeiten; die entsprechenden Ermittlungen für 1939 wurden nachträglich vorgenommen. Das Indexhaus ist in der Fußnote zur Anhangtabelle beschrieben.

Blickt man an Hand nachstehender Übersicht weiter zurück, so zeigt sich, daß die Wohnbaukosten schon bis Juni 1944 um mehr als die Hälfte gestiegen waren und sich Mitte 1948 fast verdoppelt hatten. An einen Rückgang um 7,0% bis Juni 1950 schloß sich eine neue Erhöhung auf über das Doppelte bis Mitte 1952 und eine leichte Senkung von 1,5% bis Ende 1954 an. Seither haben wir es mit einer ununterbrochenen Verteuerung zu tun, so daß Ende 1963 erstmals die Verdreifachung der Wohnbaukosten überschritten wurde. Allein in den viereinhalb Jahren seit Ende 1959 haben sie um zwei Fünftel zugenommen.

Verglichen mit den Konsumentenpreisen zeigten die Wohnbaukosten in Bern bisher in allen Erhebungszeitpunkten einen größeren Auftrieb gegenüber der Vorkriegszeit; am geringsten war die Diskrepanz Mitte 1944 mit 1,1% und am größten im Juni 1964 mit 51,9%, nachdem sie bereits Mitte und Ende 1963 47,3 und 48,6% erreicht hatte.

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
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

Erhebungsdaten	Rohbaukosten	Innenausbaukosten	Übrige Kosten	Baukosten insgesamt	Konsumentenpreise (Lebenshaltungskosten)
	Index 31. Dezember 1939 = 100				Index August 1939 = 100
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
30. Juni 1963	349,5	260,3	285,3	294,8	200,1
31. Dezember 1963 ..	357,0	270,1	292,5	303,5	204,2
30. Juni 1964	375,1	276,0	302,8	314,3	206,9

Von den drei unterschiedenen Baukostengruppen erhöhten sich – wie in der ersten Vorjahreshälfte – die Rohbaukosten am meisten, zog doch ihr Index von 357,0 um 5,1% auf 375,1 an. Der Index der Innenausbaukosten nahm dem-

gegenüber von 270,1 um 2,2% auf 276,0 zu, während der Anstieg der übrigen Wohnbaukosten mit 3,5% von 292,5 auf 302,8 wiederum die Mitte hielt.

Unter Berücksichtigung ihres Gewichtes, trug diese Vergrößerung der Rohbaukosten 59,7%, der Innenausbaukosten 29,2% und der übrigen Kosten 11,1% zur Erhöhung der gesamten Wohnbaukosten bei.

Seit der Vorkriegszeit hat sich der Rohbau um 35,9 bzw. 23,9% mehr als der Innenausbau und der übrige Wohnbau verteuert und letzterer um 9,7% mehr als der Innenausbau. Dadurch stieg der Anteil der Rohbaukosten von 35,5 auf 42,4% des gesamten Bauaufwands, während jener der Innenausbaukosten stark von 53,0 auf 46,5% und der übrigen Kosten leicht von 11,5 auf 11,1% zurückging.

Unter den 26 Arbeitsgattungen, die in 24 Positionen zusammengefaßt sind, verteuerten sich in der ersten Hälfte 1964 neunzehn, und zwar am meisten die Glaserarbeiten (+24,1%), Erdarbeiten (+13,3%), Beschlägelieferung (+7,7%), Eisenbetonarbeiten (+7,0%), Kanalisationsarbeiten (+6,2%) und Maurerarbeiten (+5,7%). Die Kosten von sieben Arbeitsgattungen blieben die gleichen.

Der Beitrag zur Gesamterhöhung wird aber auch von der Bedeutung der Einzelposten für den Wohnbau bestimmt, so daß die Maurerarbeiten 35,7%, die Schreinerarbeiten 10,5%, die Zimmerarbeiten 9,8%, die Erdarbeiten 7,0%, Pläne und Bauleitung 5,8%, das heißt zusammen bereits 68,8% der Verteuerung verursachten.

Gegenüber 1939 sind die Kosten der Erdarbeiten rund 360%, der Maurerarbeiten 301%, der Kanalisationsarbeiten 286%, der Zimmerarbeiten 264%, der Umgebungsarbeiten 258%, der Gipserarbeiten 257% und der Schlosserarbeiten 248% gestiegen, am wenigsten dagegen jene der Schall- und Wärmeisolation mit 63% und der Position «Diverses und Gebühren» mit 55%.

Der verschiedene Grad der Verteuerung brachte gleichzeitig gewisse Anteilverschiebungen der Arbeitsgattungen an den Wohnbaukosten, so der Maurerarbeiten von 18,0 auf 23,0%, Schreinerarbeiten von 12,1 auf 10,2%, Zimmerarbeiten von 8,6 auf 10,0%, Glaserarbeiten von 6,0 auf 6,8%, sanitären Installationen von 7,6 auf 6,6%, Maler- und Tapeziererarbeiten von 6,8 auf 6,0%, Pläne und Bauleitung von 5,5 auf 5,6% und der elektrischen Installationen von 7,6 auf 6,6%. Insgesamt erhöhte sich aber das Gewicht dieser acht Hauptposten nur von 70,0 auf 72,4%.

Der Kubikmeterpreis umbauten Raumes nahm im ersten Semesten 1964 von Fr. 158.60 um 3,5% auf Fr. 164.20 zu; gegenüber den Fr. 52.20 vor

Ende 1939 (= 100) ergibt sich ein Kubikmeterpreisindex von 314,6. Die zu den Gesamtkosten fast parallele Entwicklung folgt daraus, daß hier nur die Kosten der Kanalisationsarbeiten außer dem Hause, der Umgebungsarbeiten und die Gebühren und Bauzinse nicht in Betracht fallen.

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	100,0	31. Dezember 1954	103.23	197,7
30. Juni 1944	79.60	152,5	30. Juni 1955	106.21	203,5
30. Juni 1945	84.70	162,3	31. Dezember 1955	106.26	203,6
31. Dezember 1945	86.40	165,5	30. Juni 1956	108.23	207,3
30. Juni 1946	91.—	174,3	31. Dezember 1956	111.05	212,7
31. Dezember 1946	96.—	183,9	30. Juni 1957	111.63	213,9
30. Juni 1947	101.50	194,4	31. Dezember 1957	112.43	215,4
31. Dezember 1947	104.30	199,8	30. Juni 1958	114.68	219,7
30. Juni 1948	105.20	201,5	31. Dezember 1958	115.18	220,7
31. Dezember 1948	104.90	201,0	30. Juni 1959	117.—	224,1
30. Juni 1949	102.38	196,1	31. Dezember 1959	117.27	224,7
31. Dezember 1949	99.95	191,5	30. Juni 1960	121.—	231,8
30. Juni 1950	96.90	185,6	31. Dezember 1960	121.36	232,5
31. Dezember 1950	97.92	187,6	30. Juni 1961	130.60	250,2
30. Juni 1951	100.—	191,6	31. Dezember 1961	133.35	255,5
31. Dezember 1951	103.70	198,7	30. Juni 1962	139.35	267,0
30. Juni 1952	104.80	200,8	31. Dezember 1962	141.—	270,1
31. Dezember 1952	104.50	200,2	30. Juni 1963	154.—	295,0
30. Juni 1953	103.79	198,8	31. Dezember 1963	158.60	303,8
31. Dezember 1953	103.45	198,2	30. Juni 1964	164.20	314,6
30. Juni 1954	102.95	197,2			

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. Juni 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,, freistehende Badewanne, 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—Mitte 1964[2])

Baukostenindex 31. Dezember 1939 = 100													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	30. Juni 1963	31. Dez. 1963	30. Juni 1964	
260,1	260,1	261,3	261,3	266,0	266,4	302,1	302,3	326,2	326,2	406,0	406,0	460,1	
258,4	258,3	261,4	261,8	272,3	272,8	296,4	298,6	316,9	316,9	370,8	379,8	401,4	
226,8	224,6	225,1	225,1	240,6	243,4	257,1	256,0	265,1	265,1	295,8	295,8	316,6	
217,6	217,6	220,1	220,1	232,5	232,5	250,2	284,4	311,4	311,4	362,9	363,0	385,6	
253,7	253,4	256,2	256,6	267,2	267,7	291,0	295,4	314,2	314,2	368,2	375,5	399,1	1/2
201,6	201,6	201,6	201,6	215,8	215,8	219,7	219,7	244,6	244,6	269,7	304,3	304,3	3
262,3	261,6	259,7	259,8	263,6	264,5	284,1	294,6	319,9	331,6	350,3	351,8	364,2	4
198,7	199,9	199,9	199,9	199,9	200,8	222,4	226,9	229,2	234,4	241,4	248,7	248,7	5
201,7	201,7	201,7	201,7	207,5	207,5	217,5	217,5	231,7	231,7	253,1	253,1	263,0	6
248,8	248,5	249,8	250,0	258,8	259,4	279,9	285,3	305,5	308,4	349,5	357,0	375,1	
267,2	267,2	275,1	275,1	275,1	283,2	299,9	305,9	314,9	324,6	334,3	341,2	348,1	7
227,3	227,3	237,2	237,2	251,4	252,8	306,0	310,1	310,1	310,1	342,7	349,6	356,6	8
179,3	183,3	190,3	190,3	194,1	194,1	209,6	213,8	221,7	226,2	249,7	270,8	276,1	9
200,5	200,5	206,0	207,0	213,2	213,2	223,2	230,4	240,1	240,1	253,7	256,2	265,6	10
208,1	208,1	208,1	206,7	207,0	207,0	210,4	210,4	210,4	210,4	210,4	210,4	226,5	11
187,1	187,2	187,2	190,4	190,9	190,9	190,9	190,9	216,5	224,9	247,3	247,3	306,9	12
194,3	194,3	194,3	194,3	194,3	196,6	196,6	196,6	196,6	196,6	205,3	205,3	205,3	13
175,6	180,6	183,7	183,3	187,0	187,0	203,2	206,3	216,6	216,6	227,4	232,0	241,3	14
198,4	199,8	198,6	198,4	198,4	202,0	202,0	209,7	215,3	223,5	229,1	242,9	247,0	15
143,2	143,2	143,2	143,2	143,2	143,2	147,5	147,5	155,0	155,0	159,7	162,9	162,9	16
199,8	203,7	207,8	207,8	213,0	213,0	225,8	237,1	244,2	249,1	261,5	274,6	277,4	17
184,4	191,5	201,1	206,5	210,7	210,7	221,2	225,6	225,6	225,6	234,7	244,0	244,0	18
190,1	190,9	190,9	192,6	209,0	215,3	223,5	221,9	227,5	234,2	241,6	241,6	241,6	20
230,6	230,2	229,1	229,1	239,0	239,0	256,5	262,2	264,6	273,8	278,3	299,2	300,5	21
200,9	202,9	207,8	208,6	214,8	215,5	231,3	237,1	242,9	246,0	260,3	270,1	276,0	
264,6	264,6	264,6	264,6	271,8	271,8	285,4	289,7	305,3	305,3	337,7	344,4	358,2	19
150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	155,0	155,0	155,0	22
222,4	223,5	227,1	227,6	234,8	235,4	253,4	258,8	270,1	273,2	298,9	307,8	319,1	23
223,9	227,6	229,2	229,5	236,1	237,0	254,6	264,2	271,9	274,4	299,7	308,7	321,5	24
220,4	221,5	223,5	223,8	229,8	230,3	244,6	249,7	259,6	261,5	285,3	292,5	302,8	
220,1	221,2	224,5	225,0	232,1	232,8	250,1	255,7	267,1	270,0	294,8	303,5	314,3	

5400 – 500 – 9.64