Zeitschrift: Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: 41 (1967)
Heft: 4

Artikel: Neuer Berner Wohnbaukostenindex leicht rückläufig
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-849883

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

Neuer Berner Wohnbaukostenindex leicht rückläufig

Neuer Berner Wohnbaukostenindex leicht rückläufig

1. Der alte Index

Der Berner Wohnbaukostenindex ist seit Jahrzehnten halbjährlich auf Grund der von der Städtischen Hochbaudirektion erhobenen Offertpreise für die beim Bau eines Hauses vom Typ 1943/44 notwendig gewesenen Arbeiten mit den damals üblichen Baumaterialien und Baumethoden ermittelt worden. Die entsprechenden Preise von Ende 1939, dem Ausgangspunkt der Indexreihe, stellte man im nachhinein fest.

Über die Entwicklung dieses Gesamtindex und der Indices der einzelnen Baukostengruppen und Arbeitsgattungen orientieren lückenlos unsere Vierteljahresberichte, Jahrgang 1953, Heft 2, Seite 82f. (von Mitte 1944 bis Mitte 1953), ferner Jahrgang 1966, Heft 1, Seite 38f. (von Ende 1953 bis Mitte 1966) sowie Jahrgang 1967, Heft 2, Seite 71 (von Mitte 1964 bis Mitte 1967). Jede der dort abgedruckten Tabellen enthält auch die Beschreibung des bisherigen Indexhauses; die jeweilige Gestaltung seines Kubikmeterpreises ist im letztgenannten Heft, Seite 37, ersichtlich.

2. Begründung der Indexrevision

Dem Statistischen Amt war die Revision der überholten Grundlagen ein Anliegen, dem die Hochbaudirektion durch eine zeitgemässe Umstellung ihrer Baukostenerhebungen für die Indexberechnung entsprach, was sie wie folgt begründete:

«Der Baukostenindex der Stadt Bern wurde bis Mitte 1967 auf der Basis eines 1943/44 erstellten dreigeschossigen Mehrfamilienhauses berechnet. Dieses Gebäude ist von der Gemeinde Bern erbaut worden; für die Arbeitsvergebungen musste die Submissionsverordnung aus dem Jahre 1931 berücksichtigt werden.

Seit 1943/44 haben sich die Verhältnisse in bezug auf die Arbeitsmethoden, die konstruktiven Möglichkeiten und die Komfortansprüche wesentlich verändert. Zu berücksichtigen ist auch, dass damals kriegswirtschaftliche Be-

schränkungen und das damit bedingte Ausweichen auf Ersatzmaterialien einen Einfluss auf die Preisgestaltung hatten. Der bisherige Baukostenindex hat somit in den letzten Jahren immer mehr ein Zerrbild der heutigen Verhältnisse ergeben. Was 1943/44 eine normale Ausführung bedeutete, stellt heute zum Teil eine Spezialanfertigung dar, die entsprechende Auswirkungen auf den Preis ausübt.

Nachdem der Index der Konsumentenpreise auf eine neue Grundlage gestellt worden ist, erscheint es als richtig, dass auch der Baukostenindex den heutigen Verhältnissen angepasst wird.»

3. Die neuen Indexgrundlagen

Die Baukosten werden in der neuen Art und Weise wiederum auf der Basis eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses berechnet, das jedoch von privater Seite, und zwar im Jahre 1966/67 erstellt worden ist. Das neue Indexhaus entspricht – wie die Hochbaudirektion ausführt – «in konstruktiver und komfortmässiger Hinsicht den heute im allgemeinen Wohnungsbau üblichen Ansprüchen. Es wurde in Backsteinbauweise mit Eisenbetondecken erstellt, berücksichtigt somit die heute zum Teil angewendete Vorfabrikation nicht bzw. nur in bezug auf Einzelelemente wie Küchenkombinationen, Sanitärblöcke usw.

Die Fundation ist normal. Das Gebäude hat ein Satteldach und ist mit Ziegeln abgedeckt. Als Erschliessung dient eine vorhandene Strasse. Das Baugelände ist eben und bot keine Schwierigkeiten.

Das Indexhaus enthält 6 Dreieinhalb- und 3 Zweieinhalbzimmerwohnungen mit Küche, Bad/WC und den üblichen Dependenzräumen wie Waschküche, Tröckneraum, Estrich, Heizung und Luftschutzkeller. Die Küche hat einen elektrischen Herd und eine eingebaute Küchenkombination mit Kühlschrank. Die Heizung hat eine Ölfeuerung und ist mit einer zentralen Warmwasserversorgung kombiniert. In der Waschküche ist ein Waschautomat für sechs Kilogramm Trockenwäsche installiert.

Der umbaute Raum nach SIA-Norm beträgt 2935 m³. Die Voraussetzungen zu einem Vergleich mit dem Indexhaus von 1943/44 sind somit gegeben.

Die Preisberechnungen beruhen auf Unternehmerofferten. Rabatte und Skonti, die mit der Offerteingabe bekanntgegeben wurden, sind berücksichtigt. Angenommen ist eine freie Vergebung ohne finanzielle Beteiligung der Unternehmer mit allfälligen Risikozuschlägen.»

4. Die Ergebnisse der neuen Indexberechnung

Mitte 1967 fand die erste und Ende 1967 die zweite Erhebung der Kosten statt, wie sie beim Bau eines Wohnhauses vom Typ 1966/67 entstehen. Dadurch konnte erstmals für Ende 1967 auf neuen Grundlagen ein Index (Mitte 1967 = 100) errechnet werden, der eine schwache Senkung des Wohnbaukostenniveaus um 0,4% auf 99,6 Punkte anzeigt.

Eine interne Berechnung ergab, dass der Index, auch wenn er in der bisherigen Art und Weise ermittelt worden wäre, eine leichte Abnahme der Wohnbaukosten, die erste seit Mitte 1954, nachgewiesen hätte.

Wie aus der Anhangtabelle hervorgeht, werden beim neuen Index sechs Baukostengruppen unterschieden, unter denen die Rohbaukosten mit über zwei Fünftel und die Ausbaukosten mit fast drei Zehnteln am stärksten ins Gewicht fallen. Im zweiten Halbjahr 1967 stiegen nur die Ausbaukosten leicht an, die Kosten der Umgebungsarbeiten blieben unverändert, während bei den übrigen vier Gruppen eine schwache Ermässigung eintrat, am meisten bei den Installationen, deren Index auf 97,7 Punkte nachliess.

Die einzelnen Baukostengruppen zerfallen in insgesamt vierzig Arbeitsgattungen, von denen die Baumeisterarbeiten allein 30,4% der Gesamtkosten betrugen und damit für deren Gestaltung von grösster Bedeutung sind. Einen Kostenanteil von über fünf Prozent wiesen noch die Gipserarbeiten (6,5%), das Architektenhonorar (6,3%), die sanitären Anlagen (5,9%) und die elektrischen Installationen (5,2%) auf, so dass diese fünf Posten mit zusammen 54,3% ins Gewicht fielen.

In der zweiten Jahreshälfte 1967 stieg zwar der Index der Luftschutz-Lüftungen auf 109,8 und jener der Luftschutzbauteile auf 107,0 Punkte, doch wirkte sich das bei ihrer bescheidenen Rolle von 0,4 bzw. 0,2% im Rahmen der Gesamtkosten praktisch kaum aus. Dasselbe gilt aber auch für die relativ starke Verbilligung bei den Sonnenstoren, deren Index auf 94,0 Punkte sank; indessen beschränkte sich ihr Anteil Mitte 1967 auf 0,3%.

Der Kubikmeterpreis umbauten Raumes, den die Städtische Hochbaudirektion jeweils nach den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins berechnet und der sich Mitte 1967 für das alte Indexhaus auf Fr. 189.35 stellte, betrug infolge der bereits genannten geänderten Verhältnisse beim neuen Indexhaus im gleichen Zeitpunkt Fr. 164.94 und Ende 1967 mit Fr. 164.27 – wie die Gesamtkosten – um 0,4% weniger.

Er lässt sich jetzt jeweils aus der Summe der Baukostengruppen I–IV (z. B. Mitte 1967 Fr. 484 096.25 und Ende 1967 Fr. 482 137.20) dividiert durch die erwähnten 2935 m³ umbauten Raumes direkt errechnen.

5. Die Ankettung des neuen an den alten Index

Mitte 1967 wurden neben den Baukosten des neuen, nochmals jene des alten Indexhauses ermittelt, so dass der neue an den alten Index angekettet werden kann, natürlich mit dem Vorbehalt, dass es sich von jetzt ab um andere Grundlagen handelt.

Die Ankettung, die immer an den Stand von Mitte 1967 vorzunehmen ist, erfolgt nach der einfachen Formel: Ausgangsstand des alten Index mal jeweiliger Stand des neuen Index, dividiert durch 100. Für Ende 1967 ergibt die Rechnung (364,9 × 99,6) : 100 einen angeketteten Index (Dezember 1939 = 100) von 363,4 Punkten.

6. Die Anwendbarkeit des Wohnbaukostenindex und des Kubikmeterpreises

«Der Baukostenindex, besonders aber der daraus resultierende Preis für den Kubikmeter umbauten Raumes nach SIA-Norm hat nur Gültigkeit für das beschriebene Indexhaus. Bei Vergleichen mit anderen Bauobjekten ist zu berücksichtigen, dass die Konstruktionsart, die Geschosszahl, die Zweckbestimmung, der Komfortanspruch, die architektonische Gestaltung usw. den Preis wesentlich verändern können. Die Veränderungen lassen sich nur vom qualifizierten Architekten approximativ schätzen. Diese Tatsache muss bei Anwendung des Baukostenindex zu Vergleichszwecken unbedingt berücksichtigt werden.»

Diese beherzigenswerte Einschränkung der Hochbaudirektion sagt mit andern Worten, dass der Index und die Kubikmeterpreise nur den Trend der Baukosten erkennen lassen.

Die Baukosten eines 1966/67 erstellten Wohnhauses in der Stadt Bern nach Arbeitsgattungen und Baukostengruppen, Mitte und Ende 1967

Pos. Nr.	Arbeitsgattungen, Baukostengruppen	Baukosten Mitte 1967		Index (Mitte 1967 = 100)
		in Fr.	%-Anteile	Ende 1967
1	Aushubarbeiten	5 389.75	1,0	100,0
2	Baumeisterarbeiten	157 493.—	30,4	100,0
3	Zimmerarbeiten	17 412.15	3,4	100,0
4	Kunststeinarbeiten	5 478.05	1,1	99,0
5	Glaserarbeiten	13 440.—	2,6	100,0
6	Spenglerarbeiten	4 367.90	0,8	100,0
7	Dachdeckerarbeiten	9 013.70	1,7	96,4
8	Luftschutzbauteile	913.—	0,2	107,0
I/1–8	Rohbau zusammen	213 507.55	41,2	99,9
9	Elektrische Installationen	26 956.10	5,2	100,0
10	Heizungsanlage	21 478.80	4,1	91,0
11	Ölfeuerung	2 376.50	0,5	103,3
12	Tankanlagen	3 265.30	0,6	92,5
13	Luftschutz-Lüftungen	2 196.—	0,4	109,8
14	Sanitäre Anlagen	30 835.30	5,9	99,7
II/9–14	Installationen zusammen	87 108.—	16,7	97,7
15	Gipserarbeiten	33 633.30	6,5	100,0
16	Schlosserarbeiten	7 150.20	1,4	100,0
17	Schreinerarbeiten	12 106.65	2,3	100,0
18	Abschluss- und Zimmertüren	11 244.60	2,2	100,0
19	Fussleisten	2 490.50	0,5	100,0
20	Kücheneinrichtungen	17 915.—	3,5	103,8
21	Küchenventilation	1 646.40	0,3	102,4
22	Unterlagsböden	5 252.55	1,0	98,8
23	Bodenbeläge (Lino)	5 254.55	1,0	100,0
24	Parkettarbeiten	4 463.—	0,9	100,0
25	Plattenarbeiten	6 590.50	1,3	100,0
26	Terrazzoarbeiten	1 061.40	0,2	100,0
27	Tapeziererarbeiten	4 544.50	0,9	99,4
28	Rolljalousien	2 067.40	0,4	96,4
29	Jalousieläden	3 283.70	0,6	100,5
30	Sonnenstoren	1 764.—	0,3	94,0
31	Malerarbeiten	23 780.—	4,6	100,0
32	Baureinigung	1 000.—	0,2	100,0
III/27–32	Ausbau zusammen	145 248.25	28,1	100,3
33	Architekt	32 548.05	6,3	99,6
34	Ingenieur	5 684.40	1,1	100,0
IV/33–34	Honorare zusammen	38 232.45	7,4	99,7
35	Werkanschlüsse	2 000.—	0,4	100,0
36	Gartenarbeiten	11 639.45	2,2	100,0
37	Äussere Kanalisation	3 000.—	0,6	100,0
38	Architekt (Umgebung)	1 214.70	0,2	100,0
V/35–38	Umgebung zusammen	17 854.15	3,4	100,0
39	Gebühren	4 440.—	0,9	99,5
40	Baukreditzinse	12 150.—	2,3	99,8
VI/39–40	Baunebenkosten zusammen	16 590.—	3,2	99,7
	Gesamte Baukosten	518 540.40	100,0	99,6

5400 – 500 – 3. 68.