Zeitschrift: Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: 42 (1968)
Heft: 4

Artikel: Steigende Berner Wohnbaukosten
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-849912

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

Steigende
Berner Wohnbaukosten

Die Berner Wohnbaukosten sind in der 2. Hälfte 1968 um 2,1% gestiegen, zog doch ihr Index (Mitte 1967 = 100) von 100,4 Punkten Mitte 1968 auf 102,5 Punkte Ende 1968 an.

Diese an sich nicht alarmierende Erhöhung ist die erste merkliche in der noch kurzen Reihe der neuberechneten Indexziffern, ergab sich ja – wie die Anhangtabelle zeigt – gleich im 2. Halbjahr 1967 ein schwacher Rückschlag, dem in der 1. Hälfte 1968 ein Anstieg folgte, durch den die Ausgangslage von Mitte 1967 kaum überschritten wurde.

Die halbjährlichen Preiserhebungen der Städtischen Hochbaudirektion, auf denen unser Index basiert, betreffen die Arbeiten, welche die Erstellung des in der Fussnote zur Anhangtabelle umschriebenen modernen Indexhauses erfordert. Die Preisberechnungen beruhen auf Unternehmerofferten. Rabatte und Skonti sind berücksichtigt. Angenommen ist eine freie Vergebung, ohne finanzielle Beteiligung der Unternehmer mit allfälligen Risikozuschlägen.

Praktische Bedürfnisse verlangen eine weiter als der neue Index zurückreichende Orientierung über die Entwicklung des Wohnbaukostenniveaus. Sie wird durch Ankettung des neuen an den alten Index ermöglicht, der auf den Preisermittlungen für die Arbeiten bei der Erstellung eines Wohnhauses vom Typ 1943/44 basierte, wobei jene für Ende 1939 nachträglich vorgenommen wurden.

Die Ankettung ist nur für den Gesamtindex und nur unter dem Vorbehalt möglich, dass die Berechnungen jetzt auf anderen Grundlagen beruhen. Sie erfolgt jeweils an den Stand des alten Index (Dezember 1939 = 100) bei seiner letzten Erhebung Mitte 1967, der 364,9 Punkte betrug. Bis Ende 1967 senkte sich, so gerechnet, der Index auf 363,4, um 1968 zur Jahresmitte 366,4 und am Jahresende 374,0 Punkte zu erreichen.

Das Konsumentenpreisniveau ist vergleichsweise in der jüngsten Zeit nicht wie die Wohnbaukosten vorübergehend gesunken, sondern fortgesetzt leicht gestiegen. So erhöhte sich der auf schweizerischen Verbrauchsgrundlagen, aber mit den örtlichen Preisen berechnete Berner Index der Konsumentenpreise (September 1966 = 100) nur von 103,6 Punkten im Juni 1967 auf 105,4 (Dezember 1967), 105,7 (Juni 1968) und 107,4 (Dezember 1968); der Auftrieb von Juni 1967 bis Dezember 1968 betrug demnach 3,7%. Früher war die Entwicklung wesentlich anders, wies doch der alte erstmals für Mitte 1944 ausgewiesene

Index Wohnbaukosten (Dezember 1939 = 100) in allen Erhebungszeitpunkten einen höheren Stand als der alte Konsumentenpreisindex (August 1939 = 100) auf, wobei der Überhang zwischen 1,1% im Juni 1944 und 56,5% im Juni 1965 schwankte.

Von den nunmehr unterschiedenen sechs Kostengruppen verzeichnete in der 2. Hälfte 1968 der Rohbau die stärkste Vergrösserung, was in dessen Indexsteigerung um 3,3% auf 103,4 Punkte zum Ausdruck kommt. Der Index der Baunebenkosten zog um 2,1% auf 102,4 an, jener der Installationen um 2,0% auf 100,9, der Index der Honorare war am Jahresende mit 101,7 bloss 1,6% und der Index des Ausbaus mit 101,7 sogar nur 0,8% höher als zur Jahresmitte. Die Umgebungskosten vergrösserten sich diesmal nicht, nachdem ihr Index bereits im vorangegangenen Halbjahr von 100,0 auf 107,3 gestiegen war, was die stärkste Erhöhung unter allen Kostengruppen gegenüber dem Beginn der neuen Indexreihe (Mitte 1967) wiederspiegelt.

Diese Verteuerungen fallen allerdings je nach der Bedeutung der einzelnen Kostengruppen sehr verschieden ins Gewicht. So trug die Erhöhung der Rohbaukosten, weil sie die grösste Rolle spielen, 64,6% zur gesamten Wohnbaukostensteigerung bei. Der 2,0prozentige Auftrieb der Installationskosten war mit 15,8% am Gesamtanstieg beteiligt, die 2,1prozentige Erhöhung der gering zu Buche stehenden Baunebenkosten dagegen nur mit 3,1%. Den drittgrössten Anteil an der Verteuerung hatten die nur schwach angezogenen Ausbaukosten mit 10,7%, da sie den zweiten Posten nach dem Rohbau bilden; die prozentual doppelt so grosse Erhöhung der Honorare wirkte sich dagegen nur mit 5,8% im Gesamtanstieg aus. Die Umgebungsarbeiten blieben – wie erwähnt – preislich gleich.

Die variierende Verteuerung führte nur zu leichten Änderungen des Anteils der Kostengruppen seit dem Beginn der neuen Indexberechnung Mitte 1967 (der damalige Stand ist aus der Anhangtabelle, Spalte 2, ersichtlich). Jener des Rohbaus erreicht 41,6%, auf den Ausbau trifft es noch 27,8%, auf die Installationen 16,5% und die Honorare 7,3%, die Gruppe Umgebung fällt mit 3,6% etwas mehr ins Gewicht, während die Rolle der Baunebenkosten mit 3,2% gleich blieb.

Unter den insgesamt vierzig Arbeitsgattungen, in welche die Baukostengruppen zerfallen, wiesen 1968 in der 1. Jahreshälfte 16 eine Verteuerung auf, 21 blieben unverändert und bloss 3 verbilligten sich.

Die grössten Preiserhöhungen zeigten sich mit 22,3% bei den Sonnenstoren und mit 15,2% bei den Parkettarbeiten, beide von der Materialseite her bedingt.

Danach verdient die Verteuerung der Baureinigung um 10,0%, der Aushubarbeiten um 7,9% (Lohnfaktor!), der Heizungsanlage (Material!) um 7,0% sowie der Glaserarbeiten und – materialbedingt – der Ölfeuerung um je 5,0% besonderer Erwähnung.

Auch bei den einzelnen Arbeitsgattungen zeigt sich deutlich, wie sehr ihre Bedeutung die Auswirkung ihrer Verteuerung auf den Gesamtaufwand beeinflusst: Die 3,7prozentige Preiserhöhung bei den weitaus am meisten ins Gewicht fallenden Baumeisterarbeiten verursachte 54,1% der Baukostensteigerung. Die 7,0prozentige Verteuerung bei der Heizungsanlage war mit 14,1% am Gesamtkostenanstieg beteiligt. Die Erhöhung der Architektenhonorare um 2,2% wirkte sich mit 6,7% aus, die genannte 15,2prozentige Steigerung der Parkettarbeitskosten dagegen mit 6,4% und die Verteuerung der Glaserarbeiten mit 6,2%. Demnach verursachten diese fünf Posten 87,5% des Baukostenauftriebs.

Von den relativ bescheidenen Kostenverschiebungen im Vergleich zur Ausgangslage von Mitte 1967 seien das Ansteigen des Anteils der Baumeisterarbeiten von 30,4 auf 30,7%, der Heizungsanlage von 4,1 auf 4,3% und der Gartenarbeiten von 2,2 auf 2,4% ebenso erwähnt wie die Rückläufigkeit des Kostenanteils der sanitären Anlagen von 5,9 auf 5,6% und der Kücheneinrichtungen von 3,5 auf 3,3%.

Der Kubikmeterpreis umbauten Raumes, nach den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins berechnet, stellte sich beim neuen Indexhaus Mitte 1967 auf Fr. 164.94. Am Jahresende war er mit Fr. 164.27 um 0,4% geringer, um 1968 in der ersten Hälfte um 0,5% auf Fr. 165.15 und in der zweiten Hälfte um weitere 2,1% auf Fr. 168.68 anzuziehen. Die Bewegung war also ähnlich wie bei den gesamten Wohnbaukosten, von denen hier ja bloss die Umgebungs- und die Baunebenkosten ausser Betracht bleiben. Ende 1968 notierte der Kubikmeterpreis 2,3% höher als bei seiner ersten Berechnung auf neuer Basis Mitte 1967.

Baukosten eines 1966/67 erstellten Wohnhauses[1]) in der Stadt Bern nach Arbeitsgattungen und Baukostengruppen

Pos. Nr.	Arbeitsgattungen, Baukostengruppen	Baukosten Mitte 1967		Index Mitte 1967 = 100		
		in Fr.	%-Anteile	Ende 1967	Mitte 1968	Ende 1968
1	Aushubarbeiten	5 389.75	1,0	100,0	100,0	107,9
2	Baumeisterarbeiten	157 493.—	30,4	100,0	100,0	103,7
3	Zimmerarbeiten	17 412.15	3,4	100,0	100,4	100,4
4	Kunststeinarbeiten	5 478.05	1,1	99,0	101,0	101,8
5	Glaserarbeiten	13 440.—	2,6	100,0	100,0	105,0
6	Spenglerarbeiten	4 367.90	0,8	100,0	104,7	104,7
7	Dachdeckerarbeiten	9 013.70	1,7	96,4	98,6	98,6
8	Luftschutzbauteile	913.—	0,2	107,0	107,0	107,0
I/1–8	Rohbau zusammen	213 507.55	41,2	99,9	100,1	103,4
9	Elektrische Installationen	26 956.10	5,2	100,0	99,9	100,7
10	Heizungsanlage	21 478.80	4,1	91,0	101,1	108,2
11	Ölfeuerung	2 376.50	0,5	103,3	100,7	105,7
12	Tankanlagen	3 265.30	0,6	92,5	89,0	92,4
13	Luftschutz-Lüftungen	2 196.—	0,4	109,8	93,7	93,7
14	Sanitäre Anlagen	30 835.30	5,9	99,7	97,8	96,9
II/9–14	Installationen zusammen	87 108.—	16,7	97,7	98,9	100,9
15	Gipserarbeiten	33 633.30	6,5	100,0	102,0	102,0
16	Schlosserarbeiten	7 150.20	1,4	100,0	100,0	100,0
17	Schreinerarbeiten	12 106.65	2,3	100,0	102,9	102,9
18	Abschluss- und Zimmertüren	11 244.60	2,2	100,0	101,9	101,9
19	Fussleisten	2 490.50	0,5	100,0	102,0	102,0
20	Kücheneinrichtungen	17 915.—	3,5	103,8	96,8	96,8
21	Küchenventilation	1 646.40	0,3	102,4	103,6	106,0
22	Unterlagsböden	5 252.55	1,0	98,8	98,8	98,8
23	Bodenbeläge (Lino)	5 254.55	1,0	100,0	91,0	91,0
24	Parkettarbeiten	4 463.—	0,9	100,0	102,0	117,5
25	Plattenarbeiten	6 590.50	1,3	100,0	98,1	98,1
26	Terrazzoarbeiten	1 061.40	0,2	100,0	104,4	104,4
27	Tapeziererarbeiten	4 544.50	0,9	99,4	104,7	108,1
28	Rolljalousien	2 067.40	0,4	96,4	97,0	92,9
29	Jalousieläden	3 283.70	0,6	100,5	97,0	97,0
30	Sonnenstoren	1 764.—	0,3	94,0	94,0	115,0
31	Malerarbeiten	23 780.—	4,6	100,0	104,0	104,0
32	Baureinigung	1 000.—	0,2	100,0	100,0	110,0
III/15–32	Ausbau zusammen	145 248.25	28,1	100,3	100,9	101,7
33	Architekt	32 548.05	6,3	99,6	100,1	102,3
34	Ingenieur	5 684.40	1,1	100,0	100,0	98,4
IV/33–34	Honorare zusammen	38 232.45	7,4	99,7	100,1	101,7
35	Werkanschlüsse	2 000.—	0,4	100,0	100,0	100,0
36	Gartenarbeiten	11 639.45	2,2	100,0	110,4	110,4
37	Äussere Kanalisation	3 000.—	0,6	100,0	100,0	100,0
38	Architekt (Umgebung)	1 214.70	0,2	100,0	107,3	107,3
V/35–38	Umgebung zusammen	17 854.15	3,4	100,0	107,3	107,3
39	Gebühren	4 440.—	0,9	99,5	99,7	101,9
40	Baukreditzinse	12 150.—	2,3	99,8	100,5	102,5
VI/39–40	Baunebenkosten zusammen	16 590.—	3,2	99,7	100,3	102,4
	Gesamte Baukosten	518 540.40	100,0	99,6	100,4	102,5

[1]) Ohne Grund und Boden. Das dreigeschossige (zweistöckige) Indexhaus enthält 6 Dreieinhalb- und 3 Zweieinhalbzimmerwohnungen mit Küche (elektrischer Herd, eingebaute Küchenkombination mit Kühlschrank), Waschküche (Waschautomat für 6 kg Trockenwäsche), Tröckneraum, Estrich, Heizung (Ölfeuerung) kombiniert mit zentraler Warmwasserversorgung, Luftschutzkeller. Umbauter Raum: 2935 m³.

5400 500 – 3. 69