Zeitschrift: Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: 47 (1973)
Heft: 4

Artikel: Die Entwicklung der Berner Wohnbaukosten bis Ende 1973
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-849868

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: 24.08.2025

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

Die Entwicklung der Berner Wohnbaukosten bis Ende 1973

1. Gesamtkosten

Die Berner Wohnbaukosten stiegen im zweiten Halbjahr 1973 um 0,9%, womit per 31. Dezember ein Indexstand von 161,8 Punkten (Mitte 1967 = 100) erreicht wurde. Wie in allen vorangegangenen Jahren seit 1958, erfolgte auch diesmal der Kostenanstieg vorwiegend in der ersten Jahreshälfte, und zwar mit der bisher höchsten Zuwachsrate von 11,4%. Demzufolge kletterte der Ende 1972 noch bei 144,0 liegende Index auf den Mitteljahreswert pro 1973 von 160,4 Punkten.

Erhebungsdaten	Wohnbaukosten		Konsumentenpreise	
	Index Dez. 1939 = 100	Indexerhöhung gegenüber der Vorerhebung in %	Index Aug. 1939 = 100	Indexerhöhung gegenüber der ausgewiesenen Vorerhebung in %
30. Juni 1944	151,9	.	150,3	.
30. Juni 1945	161,3	+ 6,2	152,1	+ 1,2
31. Dezember 1945	164,6	+ 2,0	149,6	— 1,6
30. Juni 1946	174,4	+ 6,0	150,5	+ 0,6
31. Dezember 1946	178,6	+ 2,4	154,0	+ 2,3
30. Juni 1947	189,4	+ 6,0	158,6	+ 3,0
31. Dezember 1947	195,7	+ 3,3	163,6	+ 3,2
30. Juni 1948	197,5	+ 0,9	163,8	+ 0,1
31. Dezember 1948	197,0	— 0,3	164,4	+ 0,4
30. Juni 1949	192,5	— 2,3	163,1	— 0,8
31. Dezember 1949	188,2	— 2,2	162,2	— 0,6
30. Juni 1950	183,7	— 2,4	160,0	— 1,4
31. Dezember 1950	185,6	+ 1,0	162,6	+ 1,6
30. Juni 1951	193,6	+ 4,3	168,4	+ 3,6
31. Dezember 1951	198,9	+ 2,7	173,4	+ 3,0
30. Juni 1952	200,8	+ 1,0	173,7	+ 0,2
31. Dezember 1952	200,5	— 0,1	173,1	— 0,3
30. Juni 1953	199,2	— 0,6	171,8	— 0,8
31. Dezember 1953	198,7	— 0,3	172,5	+ 0,4
30. Juni 1954	197,8	— 0,5	172,6	+ 0,1
31. Dezember 1954	198,3	+ 0,3	174,4	+ 1,0
30. Juni 1955	203,9	+ 2,8	174,3	— 0,1
31. Dezember 1955	204,0	+ 0,0	175,5	+ 0,7
30. Juni 1956	207,9	+ 1,9	177,1	+ 0,9
31. Dezember 1956	213,3	+ 2,6	178,8	+ 1,0
30. Juni 1957	214,3	+ 0,5	180,0	+ 0,7
31. Dezember 1957	215,9	+ 0,7	182,9	+ 1,6
30. Juni 1958	220,1	+ 1,9	183,8	+ 0,5
31. Dezember 1958	221,2	+ 0,5	183,9	+ 0,1
30. Juni 1959	224,5	+ 1,5	181,0	— 1,6
31. Dezember 1959	225,0	+ 0,2	182,5	+ 0,8
30. Juni 1960	232,1	+ 3,2	183,8	+ 0,7
31. Dezember 1960	232,8	+ 0,3	185,3	+ 0,8
30. Juni 1961	250,1	+ 7,4	187,0	+ 0,9
31. Dezember 1961	255,7	+ 2,2	192,1	+ 2,7
30. Juni 1962	267,1	+ 4,5	194,7	+ 1,4
31. Dezember 1962	270,0	+ 1,1	197,3	+ 1,3
30. Juni 1963	294,8	+ 9,2	200,1	+ 1,4
31. Dezember 1963	303,5	+ 3,0	204,2	+ 2,0
30. Juni 1964	314,3	+ 3,6	206,9	+ 1,3
31. Dezember 1964	322,6	+ 2,6	210,2	+ 1,6
30. Juni 1965	337,8	+ 4,7	215,9	+ 2,7
31. Dezember 1965	338,9	+ 0,3	221,1	+ 2,4
30. Juni 1966	351,3	+ 3,7	225,2	+ 1,9
31. Dezember 1966	352,5	+ 0,3	230,2[2])	+ 2,2
30. Juni 1967	364,9	+ 3,5	234,3	+ 1,8
31. Dezember 1967	363,4[1])	— 0,4	238,4	+ 1,7
30. Juni 1968	366,4	+ 0,8	239,1	+ 0,3
31. Dezember 1968	374,0	+ 2,1	242,9	+ 1,6
30. Juni 1969	390,1	+ 4,3	245,4	+ 1,0
31. Dezember 1969	401,0	+ 2,8	248,4	+ 1,2
30. Juni 1970	428,8	+ 6,9	252,7	+ 1,7
31. Dezember 1970	432,8	+ 0,9	262,2	+ 3,8
30. Juni 1971	476,9	+ 10,2	270,5	+ 3,2
31. Dezember 1971	482,0	+ 1,1	280,3	+ 3,6
30. Juni 1972	522,2	+ 8,3	288,4	+ 2,9
31. Dezember 1972	525,5	+ 0,6	301,1	+ 4,4
30. Juni 1973	585,3	+ 11,4	313,7	+ 4,2
31. Dezember 1973	590,4	+ 0,9	335,9	+ 7,1

[1]) Erstmalige Fortführung des alten durch Ankettung des neuen Baukostenindex.
[2]) Fortführung des alten durch Ankettung des neuen Index der Konsumentenpreise (September 1966 = 100) seit Oktober 1966.

Die Indexberechnungen basieren auf den halbjährlichen Preiserhebungen des Städtischen Bauinspektorats für die Arbeiten, wie sie beim Bau eines 1966/67 erstellten, in der Fussnote zur ersten Anhangtabelle umschriebenen Hauses nötig waren. Es handelt sich dabei um Verbandspreise und Unternehmerofferten mit den üblichen Rabatten und Skonti.

Wenn der auf neuer Grundlage, d. h. ab Mitte 1967, berechnete Index inzwischen um 61,8% (per Ende 1973) gestiegen ist, so ergibt sich durch Ankettung an den alten Index (Dezember 1939 = 100) ein Wert von 590,4 Punkten, also nahezu das Sechsfache innert 34 Jahren. In praktisch derselben Zeitspanne erfuhr vergleichsweise der Berner Index der Konsumentenpreise einen Zuwachs von 335,9 Punkten bzw. eine gut dreifache Erhöhung. Der Indexüberhang belief sich somit Ende 1973 auf 75,8%; am grössten war er Mitte 1971 mit 76,3%.

2. *Baukostengruppen*

Im Laufe des ersten Semesters 1973 erhöhten sich die Wohnbaukosten, wie bereits erwähnt, um 11,4%. Nach den sechs Kostengruppen betrachtet, lagen bloss die Installationsarbeiten mit einer Verteuerung von 13,1% merklich über und jene der Umgebungsarbeiten mit 6,9% deutlich unter dem obgenannten Mittelwert. In der zweiten Jahreshälfte trat bei diesen Gruppenindices – abgesehen von den 2,0% für Installationsarbeiten – nur noch eine geringe Steigerung ein.

Verglichen mit dem Stand am Ausgangspunkt dieser Indexreihe, d. h. Mitte 1967, sind bis Ende 1973 die Honorare mit 97,6%, die Aufwendungen für Umgebungsarbeiten mit 75,5% und die Baunebenkosten mit 70,9% am stärksten angestiegen, gefolgt von den Rohbaukosten mit einer Zuwachsrate von 64,1%. Unterdurchschnittliche Erhöhungen erfuhren dagegen die Aufwendungen für den Ausbau (52,9%) sowie die Installationen (50,4%).

Aus der unterschiedlichen Teuerungsentwicklung dieser Baukostengruppen ergaben sich unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung folgende Anteile am Gesamtindex: Rohbau 41,8% (+1,5% gegenüber Mitte 1967), Ausbau 26,5% (−5,4%), Installationen 15,6% (−7,7%), Honorare 9,0% (+21,6%), Umgebungsarbeiten 3,7% (+8,8%) und Baunebenkosten 3,4% (+6,3%).

3. *Kosten nach Arbeitsgattungen*

Von den 40 Arbeitsgattungen, welche die 6 Baukostengruppen bilden, haben sich im ersten Halbjahr 1973 37 verteuert; die restlichen 3 blieben praktisch unverändert. Am stärksten zogen die Aufwendungen für Spengler- (+24,6%),

Glaser- (+20,9%) und Bodenbelagsarbeiten (+20,9%) an, gefolgt von den Kosten für elektrische Installationen (+16,9%) und sanitäre Anlagen (+16,9%) sowie für Schlosserarbeiten (+15,0%), Kunststeinarbeiten (+14,4%) und für Unterlagsböden (+14,0%). Weitere 12 Positionen erfuhren eine Verteuerung von über 10%.

Bis Ende Jahr sind im Vergleich zu Mitte 1967 vor allem die Kosten der Baureinigung (+233,5%), die Architektenhonorare (+118,4%) und die Kosten für Jalousieläden (+109,0%) fühlbar angestiegen. Eine Verbilligung war bei keiner Arbeitsgattung festzustellen.

4. *Kubikmeterpreis*

Im Kubikmeterpreis umbauten Raumes, berechnet nach den Normen des SIA, sind von den vorgenannten Wohnbaukosten bloss die Umgebungsarbeiten und Baunebenkosten nicht berücksichtigt. Seine Entwicklung muss daher jener des gesamten Bauaufwandes sehr ähnlich sein.

Erhebungsdatum	Kubikmeterpreis umbauten Raumes	
	in Franken	Prozentuale Veränderung gegenüber der Vorerhebung
Mitte 1967	164.94	.
Ende 1967	164.27	— 0,4
Mitte 1968	165.15	+ 0,5
Ende 1968	168.68	+ 2,1
Mitte 1969	175.56	+ 4,1
Ende 1969	180.67	+ 2,9
Mitte 1970	192.28	+ 6,4
Ende 1970	193.83	+ 0,8
Mitte 1971	213.73	+10,3
Ende 1971	215.72	+ 0,9
Mitte 1972	234.28	+ 8,6
Ende 1972	235.88	+ 0,7
Mitte 1973	263.11	+11,2
Ende 1973	265.44	+ 0,9

Zusammensetzung und Veränderung der Baukosten eines 1966/67 erstellten

Pos. Nr.	Arbeitsgattungen, Baukostengruppen	Baukosten %-Anteile		Index Mitte 1967						
		Mitte 1967	Ende 1973	Ende 1967	Mitte 1968	Ende 1968	Mitte 1969	Ende 1969	Mitte 1970	Ende 1970
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Aushubarbeiten	1,0	1,2	100,0	100,0	107,9	107,9	114,3	136,8	128,2
2	Baumeisterarbeiten	30,4	30,5	100,0	100,0	103,7	105,1	109,1	116,6	118,1
3	Zimmerarbeiten	3,4	3,3	100,0	100,4	100,4	104,0	104,0	113,5	113,5
4	Kunststeinarbeiten	1,1	1,2	99,0	101,0	101,8	103,9	106,1	117,3	117,3
5	Glaserarbeiten	2,6	2,8	100,0	100,0	105,0	105,0	105,0	113,1	122,0
6	Spenglerarbeiten	0,8	1,0	100,0	104,7	104,7	109,2	109,2	119,2	119,2
7	Dachdeckerarbeiten	1,7	1,6	96,4	98,6	98,6	103,2	103,2	109,8	109,8
8	Luftschutzbauteile	0,2	0,2	107,0	107,0	107,0	167,4	169,3	182,7	182,7
I	Rohbau zusammen	41,2	41,8	99,9	100,1	103,4	105,3	108,5	116,7	118,1
9	Elektrische Installationen	5,2	4,5	100,0	99,9	100,7	100,2	104,3	104,0	102,5
10	Heizungsanlage	4,1	4,5	91,0	101,1	108,2	111,6	117,0	120,9	120,9
11	Ölfeuerung	0,5	0,3	103,3	100,7	105,7	105,7	94,8	96,3	96,3
12	Tankanlagen	0,6	0,6	92,5	89,0	92,4	104,2	115,2	115,2	115,2
13	Luftschutz-Lüftungen	0,4	0,3	109,8	93,7	93,7	102,6	111,1	111,1	111,1
14	Sanitäre Anlagen	6,0	5,4	99,7	97,8	96,9	101,0	105,3	112,0	112,6
II	Installationen zusammen	16,9	15,6	97,7	98,9	100,9	103,7	108,1	111,4	111,1
15	Gipserarbeiten	6,4	6,1	100,0	102,0	102,0	105,9	105,9	103,4	103,4
16	Schlosserarbeiten	1,4	1,2	100,0	100,0	100,0	104,2	106,6	115,1	115,1
17	Schreinerarbeiten	2,3	2,4	100,0	102,9	102,9	105,6	106,5	115,1	116,4
18	Türen	2,2	2,2	100,0	101,9	101,9	103,7	104,6	113,3	114,6
19	Fussleisten	0,5	0,5	100,0	102,0	102,0	104,1	104,1	111,2	111,2
20	Kücheneinrichtungen	3,5	2,7	103,8	96,8	97,8	97,8	100,9	105,3	105,3
21	Küchenventilation	0,3	0,4	102,4	103,6	106,0	109,2	120,5	131,8	131,8
22	Unterlagsböden	1,0	0,9	98,8	98,8	98,8	97,0	97,0	103,5	103,5
23	Bodenbeläge	1,0	0,9	100,0	91,0	91,0	89,7	89,7	104,5	104,5
24	Parkettarbeiten	0,9	0,7	100,0	102,0	117,5	109,0	109,0	114,7	123,2
25	Plattenarbeiten	1,3	1,1	100,0	98,1	98,1	99,0	98,9	107,6	107,6
26	Terrazzoarbeiten	0,2	0,2	100,0	104,4	104,4	112,5	119,5	130,2	134,8
27	Tapeziererarbeiten	0,9	0,9	99,4	104,7	108,1	114,9	114,9	125,2	125,2
28	Rolljalousien	0,4	0,5	96,4	97,0	92,9	93,1	122,6	105,9	150,9
29	Jalousieläden	0,6	0,8	100,5	97,0	97,0	97,5	121,1	154,4	158,2
30	Sonnenstoren	0,3	0,3	94,0	94,0	115,0	126,5	126,5	131,0	131,0
31	Malerarbeiten	4,6	4,3	100,0	104,0	104,0	107,8	107,8	112,6	112,6
32	Baureinigung	0,2	0,4	100,0	100,0	110,0	115,0	120-0	224-0	257,6
III	Ausbau zusammen	28,0	26,5	100,3	100,9	101,7	104,1	105,9	112,4	113,2
33	Architekt	6,3	7,8	99,6	100,1	102,3	132,5	136,3	144,8	145,9
34	Ingenieur	1,1	1,2	100,0	100,0	98,4	102,7	111,1	137,7	139,8
IV	Honorare zusammen	7,4	9,0	99,7	100,1	101,7	128,1	132,6	143,7	145,0
35	Werkanschlüsse	0,4	0,3	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	110,0	110,0
36	Gartenarbeiten	2,2	2,5	100,0	110,4	110,4	122,4	124,1	141,8	148,9
37	Äussere Kanalisation	0,6	0,6	100,0	100,0	100,0	100,0	102,0	112,2	114,4
38	Architekt (Umgebung)	0,2	0,3	100,0	107,3	107,3	146,6	148,6	168,1	174,9
V	Umgebung zusammen	3,4	3,7	100,0	107,3	107,3	117,8	119,4	135,1	140,5
39	Gebühren	0,9	0,8	99,5	99,7	101,9	109,2	111,8	119,0	121,4
40	Baukreditzinse	2,3	2,6	99,8	100,5	102,5	106,9	109,9	127,1	128,4
VI	Baunebenkosten zus.	3,2	3,4	99,7	100,3	102,4	107,5	110,4	124,9	126,5
I-VI	Gesamte Baukosten	100,0	100,0	99,6	100,4	102,5	106,9	109,9	117,5	118,6

[1]) Ohne Grund und Boden. Das dreigeschossige (zweistöckige) Indexhaus enthält 6 Dreieinhalb- und 3 Zweieinhalbzimmerwohnungen mit Küche (elektrischer Herd, eingebaute Küchenkombination mit Kühlschrank), Wasch-

Wohnhauses[1]) *in der Stadt Bern nach Arbeitsgattungen und Baukostengruppen*

= 100						Indexsteigerung gegenüber der Vorerhebung in %					Pos.
Mitte 1971	Ende 1971	Mitte 1972	Ende 1972	Mitte 1973	Ende 1973	Ende 1971	Mitte 1972	Ende 1972	Mitte 1973	Ende 1973	
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
156,9	157,5	157,5	168,3	179,1	179,1	+ 0,4	—	+ 6,9	+ 6,4	—	1
134,1	134,3	146,6	146,6	162,7	162,7	+ 0,1	+ 9,2	—	+11,0	—	2
127,3	127,3	138,8	138,8	152,2	158,9	—	+ 9,0	—	+ 9,7	+ 4,4	3
133,5	133,5	151,8	151,8	173,7	178,7	—	+13,7	—	+14,4	+ 2,9	4
122,0	131,7	137,2	145,8	176,2	176,2	+ 8,0	+ 4,2	+ 6,3	+20,9	—	5
129,4	129,4	143,9	143,9	179,3	182,7	—	+11,2	—	+24,6	+ 1,9	6
123,8	123,8	134,6	134,6	150,6	150,6	—	+ 8,7	—	+11,9	—	7
182,7	182,7	182,7	182,7	196,9	196,9	—	—	—	+ 7,8	—	8
133,0	133,8	145,4	146,2	163,6	164,1	+ 0,6	+ 8,7	+ 0,6	+11,9	+ 0,3	I
108,9	108,6	117,1	118,0	137,9	139,5	— 0,3	+ 7,8	+ 0,8	+16,9	+ 1,2	9
133,2	133,2	159,2	159,2	169,9	174,9	—	+19,5	—	+ 6,7	+ 2,9	10
96,3	96,3	96,3	96,3	103,0	103,0	—	—	—	+ 7,0	—	11
115,2	115,2	139,2	139,2	153,0	153,0	—	+20,8	—	+ 9,9	—	12
111,1	111,1	111,1	111,1	118,7	118,7	—	—	—	+ 6,8	—	13
116,4	123,2	123,5	123,9	144,9	148,6	+ 5,8	+ 0,2	+ 0,3	+16,9	+ 2,6	14
117,5	119,8	129,9	130,3	147,4	150,4	+ 2,0	+ 8,4	+ 0,3	+13,1	+ 2,0	II
121,9	121,9	136,8	136,8	152,6	152,6	—	+12,2	—	+11,5	—	15
120,9	120,9	120,9	120,9	139,0	143,2	—	—	—	+15,0	+ 3,0	16
127,1	127,8	142,6	145,5	164,4	167,1	+ 0,6	+11,6	+ 2,0	+13,0	+ 1,6	17
123,4	123,9	138,7	144,6	159,2	163,2	+ 0,4	+11,9	+ 4,3	+10,1	+ 2,5	18
122,0	122,0	135,4	136,6	152,3	152,3	—	+11,0	+ 0,9	+11,5	—	19
109,2	111,0	117,0	118,1	125,1	125,6	+ 1,6	+ 5,4	+ 0,9	+ 5,9	+ 0,4	20
140,7	140,7	161,1	161,1	175,6	184,3	—	+14,5	—	+ 9,0	+ 5,0	21
114,7	114,7	126,7	126,7	144,4	149,9	—	+10,5	—	+14,0	+ 3,8	22
116,8	116,8	116,8	116,8	141,2	141,2	—	—	—	+20,9	—	23
123,7	125,0	125,0	125,0	136,5	136,5	+ 1,1	—	—	+ 9,2	—	24
118,3	118,3	127,6	127,6	139,9	139,9	—	+ 7,1	—	+ 9,6	—	25
153,8	153,8	179,4	179,4	189,9	189,9	—	+16,6	—	+ 5,9	—	26
135,9	135,9	148,2	148,2	167,4	167,4	—	+ 9,1	—	+13,0	—	27
155,1	167,2	179,7	179,7	179,7	191,1	+ 7,8	+ 7,5	—	—	+ 6,3	28
158,2	166,5	174,5	203,3	203,3	209,0	+ 5,2	+ 4,8	+16,5	—	+ 2,8	29
138,5	143,0	150,1	150,1	149,9	150,0	+ 3,2	+ 5,0	—	— 0,1	+ 0,1	30
122,9	122,9	134,8	134,8	150,2	150,2	—	+ 9,7	—	+11,4	—	31
266,0	300,9	321,6	321,6	333,5	333,5	+13,1	+ 6,9	—	+ 3,7	—	32
123,8	124,8	135,8	137,3	151,6	152,9	+ 0,8	+ 8,8	+ 1,1	+10,4	+ 0,9	III
160,9	162,4	176,4	177,7	198,2	199,9	+ 0,9	+ 8,6	+ 0,7	+11,5	+ 0,9	33
154,2	154,2	164,4	164,4	184,3	184,3	—	+ 6,6	—	+12,1	—	34
159,9	161,2	174,6	175,7	196,1	197,6	+ 0,8	+ 8,3	+ 0,6	+11,6	+ 0,8	IV
120,0	120,0	131,5	131,5	142,0	142,0	—	+ 9,6	—	+ 8,0	—	35
161,5	171,7	171,7	171,7	181,9	181,9	+ 6,3	—	—	+ 5,9	—	36
127,8	127,8	140,6	140,6	155,5	155,5	—	+10,0	—	+10,6	—	37
190,6	199,7	204,4	204,4	218,4	218,4	+ 4,8	+ 2,4	—	+ 6,8	—	38
153,2	160,5	164,2	164,2	175,5	175,5	+ 4,8	+ 2,3	—	+ 6,9	—	V
131,0	132,5	142,8	143,7	159,9	159,9	+ 1,1	+ 7,8	+ 0,6	+11,3	—	39
141,3	142,9	154,8	155,8	173,5	175,0	+ 1,1	+ 8,3	+ 0,6	+11,4	+ 0,9	40
138,5	140,1	151,6	152,5	169,8	170,9	+ 1,1	+ 8,2	+ 0,6	+11,3	+ 0,6	VI
130,7	132,1	143,1	144,0	160,4	161,8	+ 1,1	+ 8,3	+ 0,6	+11,4	+ 0,9	I-VI

küche (Waschautomat für 6 kg Trockenwäsche), Tröckneraum, Estrich, Heizung (Ölfeuerung) kombiniert mit zentraler Warmwasserversorgung, Luftschutzkeller. Umbauter Raum: 2935 m³.

SBV 5400 600 4.74