Zeitschrift: Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: 50 (1976)
Heft: 4

Artikel: Die Entwicklung der Berner Wohnbaukosten bis Ende 1976
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-849869

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 Ende 1976

1. Gesamtkosten

Im zweiten Halbjahr 1976 blieben die Wohnbaukosten in der Stadt Bern praktisch unverändert, indem der Index nur eine minime Abschwächung um 0,1% auf den per 31. Dezember ermittelten Stand von 168,6 Punkten erfuhr. Während der ersten Hälfte des Berichtsjahres betrug der Indexrückgang 0,5%, und zwar von 169,5 Punkten Ende 1975 auf den Stand Mitte 1976 von 168,7 Punkten. Vergleichshalber sei erwähnt, dass die im zweiten Semester des Vorjahres eingetretene Baukostensenkung eine Indexverminderung um 2,6% zur Folge hatte.

Diese Indexberechnungen beruhen auf den halbjährlichen Preiserhebungen des Städtischen Bauinspektorats für die Arbeiten, wie sie beim Bau eines 1966/67 erstellten, in der Fussnote Seite 34 umschriebenen Hauses nötig waren. Es handelt sich dabei um Verbandspreise und Unternehmerofferten mit den üblichen Rabatten und Skonti.

Während der auf neuer Grundlage, d. h. ab Mitte 1967 berechnete Index inzwischen (d. h. bis Ende 1976) einen Zuwachs um 68,6% erfahren hat, ergibt sich aus der Ankettung an den alten Index (Ende 1939 = 100) ein entsprechender Endjahresstand von 615,2 Punkten. In praktisch derselben Zeitspanne erfuhr andererseits der Berner Index der Konsumentenpreise einen Anstieg auf 375,5 Punkte. Ende 1976 betrug der Indexüberhang folglich 63,8% und lag damit wesentlich unter dem Ende Juni 1974 erreichten Höchstwert von 86,8%.

Erhebungsdaten	Wohnbaukosten Index Dez. 1939 = 100	Wohnbaukosten Indexveränderung gegenüber der Vorerhebung in %	Konsumentenpreise Index Aug. 1939 = 100	Konsumentenpreise Indexveränderung 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
30. Juni 1974	643,0	+ 8,9	344,3	+ 2,5
31. Dezember 1974	638,2	— 0,7	363,7	+ 5,6
30. Juni 1975	635,3	— 0,5	371,2	+ 2,1
31. Dezember 1975	618,5	— 2,6	372,3	+ 0,3
30. Juni 1976	615,6	— 0,5	372,3	—
31. Dezember 1976	615,2	— 0,1	375,5	+ 0,9

[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.

2. *Baukostengruppen*

Entsprechend der im Laufe des Jahres 1976 bei den gesamten Wohnbaukosten eingetretenen Stabilisierung ergaben sich auch bei den einzelnen Kostengruppen nur geringe Veränderungen. Von Bedeutung sind lediglich der Rückgang der Baunebenkosten mit —3,2% im ersten und —2,7% im zweiten Semester 1976 sowie die in denselben Zeitabschnitten für Umgebungsarbeiten registrierten Kostenverminderungen von —1,6% bzw. —2,0%.

Verglichen mit dem Stand zu Beginn dieser Indexreihe, d. h. Mitte 1967, waren bis Ende des Berichtsjahres die Honorare mit 108,1%, die Baunebenkosten mit 78,3% und die Rohbaukosten mit 75,2% am stärksten angestiegen. Unterdurchschnittliche Erhöhungen erfuhren dagegen die Aufwendungen für den Ausbau (63,1%), die Umgebungsarbeiten (58,5%) und die Installationen (44,9%).

Aufgrund der unterschiedlichen Teuerungsentwicklung dieser Baukostengruppen resultierten unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung die nachstehenden Anteile am Gesamtindex: Rohbau 42,8% (Mitte 1967: 41,2%), Ausbau 27,1% (28,0%), Installationen 14,4% (16,9%), Honorare 9,1% (7,4%), Baunebenkosten 3,4% (3,2%) und Umgebungsarbeiten 3,2% (3,4%).

3. Kosten nach Arbeitsgattungen

Von den 40 Arbeitsgattungen, aus welchen die vorgenannten Baukostengruppen gebildet sind, verteuerten sich im ersten Semester 1976 noch 7, und zwar am stärksten die Aufwendungen für Luftschutzbauteile (+13,7%), die Gebühren (+10,7%), die Terrazzoarbeiten (+5,4%) und die Baureinigung (+4,8%). Eine Kostensenkung verzeichneten 13 Positionen, wovon am deutlichsten die Plattenarbeiten (—9,0%) und die Baukreditzinse (—7,5%). In der zweiten Jahreshälfte erfuhren bloss 6 Arbeitsgattungen eine mit Ausnahme der Terrazzoarbeiten (+11,9%) nur leichte Teuerung, während 8 Positionen etwas billliger wurden.

Bis Ende des Berichtsjahres sind im Vergleich zu Mitte 1967 die Kosten für Baureinigung (+284,7%), Terrazzoarbeiten (+153,6%) und Spenglerarbeiten (+113,1%) sowie die Honorare für die Architekten (+109,5%) und die Kosten für Luftschutzbauteile (+107,1%) am meisten angestiegen.

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
Mitte 1974	289.12	+ 8,9
Ende 1974	286.88	— 0,8
Mitte 1975	285.10	— 0,6
Ende 1975	278.81	— 2,2
Mitte 1976	277.78	— 0,4
Ende 1976	278.24	+ 0,2

Zusammensetzung und Veränderung der Baukosten eines 1966/67 erstellten

Pos. Nr.	Arbeitsgattungen, Baukostengruppen	Baukosten %-Anteile		Index Mitte 1967 = 100						
		Mitte 1967	Ende 1976	Ende 1968	Mitte 1969	Ende 1969	Mitte 1970	Ende 1970	Mitte 1971	Ende 1971
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Aushubarbeiten	1,0	1,0	107,9	107,9	114,3	136,8	128,2	156,9	157,5
2	Baumeisterarbeiten	30,4	31,9	103,7	105,1	109,1	116,6	118,1	134,1	134,3
3	Zimmerarbeiten	3,4	3,2	100,4	104,0	104,0	113,5	113,5	127,3	127,3
4	Kunststeinarbeiten	1,1	1,1	101,8	103,9	106,1	117,3	117,3	133,5	133,5
5	Glaserarbeiten	2,6	2,5	105,0	105,0	105,0	113,1	122,0	122,0	131,7
6	Spenglerarbeiten	0,8	1,1	104,7	109,2	109,2	119,2	119,2	129,4	129,4
7	Dachdeckerarbeiten	1,7	1,8	98,6	103,2	103,2	109,8	109,8	123,8	123,8
8	Luftschutzbauteile	0,2	0,2	107,0	167,4	169,3	182,7	182,7	182,7	182,7
	Rohbau zusammen	41,2	42,8	103,4	105,3	108,5	116,7	118,1	133,0	133,8
9	Elektrische Installationen	5,2	4,5	100,7	100,2	104,3	104,0	102,5	108,9	108,6
10	Heizungsanlage	4,1	3,1	108,2	111,6	117,0	120,9	120,9	133,2	133,2
11	Ölfeuerung	0,5	0,3	105,7	105,7	94,8	96,3	96,3	96,3	96,3
12	Tankanlagen	0,6	0,5	92,4	104,2	115,2	115,2	115,2	115,2	115,2
13	Luftschutz-Lüftungen ...	0,4	0,3	93,7	102,6	111,1	111,1	111,1	111,1	111,1
14	Sanitäre Anlagen	6,0	5,7	96,9	101,0	105,3	112,0	112,6	116,4	123,2
	Installationen zusammen .	16,9	14,4	100,9	103,7	108,1	111,4	111,1	117,5	119,8
15	Gipserarbeiten	6,1	6,6	102,0	105,9	105,9	103,4	103,4	121,9	121,9
16	Schlosserarbeiten	1,4	1,2	100,0	104,2	106,6	115,1	115,1	120,9	120,9
17	Schreinerarbeiten	2,3	2,6	102,9	105,6	106,5	115,1	116,4	127,1	127,8
18	Türen	2,2	2,3	101,9	103,7	104,6	113,3	114,6	123,4	123,9
19	Fussleisten	0,5	0,5	102,0	104,1	104,1	111,2	111,2	122,0	122,0
20	Kücheneinrichtungen ...	3,5	2,5	97,8	97,8	100,9	105,3	105,3	109,2	111,0
21	Küchenventilation	0,3	0,3	106,0	109,2	120,5	131,8	131,8	140,7	140,7
22	Unterlagsböden	1,0	1,0	98,8	97,0	97,0	103,5	103,5	114,7	114,7
23	Bodenbeläge	1,0	0,9	91,0	89,7	89,7	104,5	104,5	116,8	116,8
24	Parkettarbeiten	0,9	0,8	117,5	109,0	109,0	114,7	123,2	123,7	125,0
25	Plattenarbeiten	1,3	1,0	98,1	99,0	98,9	107,6	107,6	118,3	118,3
26	Terrazzoarbeiten	0,2	0,3	104,4	112,5	119,5	130,2	134,8	153,8	153,8
27	Tapeziererarbeiten	0,9	1,0	108,1	114,9	114,9	125,2	125,2	135,9	135,9
28	Rolljalousien	0,4	0,3	92,9	93,1	122,6	105,9	150,9	155,1	167,2
29	Jalousieläden	0,6	0,6	97,0	97,5	121,1	154,4	158,2	158,2	166,5
30	Sonnenstoren	0,3	0,3	115,0	126,5	126,5	131,0	131,0	138,5	143,0
31	Malerarbeiten	4,6	4,5	104,0	107,8	107,8	112,6	112,6	122,9	122,9
32	Baureinigung	0,2	0,4	110,0	115,0	120,0	224,0	257,6	266,0	300,9
	Ausbau zusammen	28,0	27,1	101,7	104,1	105,9	112,4	113,2	123,8	124,8
33	Architekt	6,3	7,8	102,3	132,5	136,3	144,8	145,9	160,9	162,4
34	Ingenieur	1,1	1,3	98,4	102,7	111,1	137,7	139,8	154,2	154,2
	Honorare zusammen	7,4	9,1	101,7	128,1	132,6	143,7	145,0	159,9	161,2
35	Werkanschlüsse	0,4	0,3	100,0	100,0	100,0	110,0	110,0	120,0	120,0
36	Gartenarbeiten	2,2	2,0	110,4	122,4	124,1	141,8	148,9	161,5	171,7
37	Äussere Kanalisation	0,6	0,6	100,0	100,0	102,0	112,2	114,4	127,8	127,8
38	Architekt (Umgebung) ..	0,2	0,3	107,3	146,6	148,6	168,1	174,9	190,6	199,7
	Umgebung zusammen ...	3,4	3,2	107,3	117,8	119,4	135,1	140,5	153,2	160,5
39	Gebühren	0,9	0,9	101,9	109,2	111,8	119,0	121,4	131,0	132,5
40	Baukreditzinse	2,3	2,5	102,5	106,9	109,9	127,1	128,4	141,3	142,9
	Baunebenkosten zus.	3,2	3,4	102,4	107,5	110,4	124,9	126,5	138,5	140,1
	Gesamte Baukosten	100,0	100,0	102,5	106,9	109,9	117,5	118,6	130,7	132,1

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

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

Index Mitte 1967 = 100										Pos.
Mitte 1972	Ende 1972	Mitte 1973	Ende 1973	Mitte 1974	Ende 1974	Mitte 1975	Ende 1975	Mitte 1976	Ende 1976	
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
157,5	168,3	179,1	179,1	169,1	169,1	169,1	169,1	169,1	169,1	1
146,6	146,6	162,7	162,7	176,7	176,7	176,7	176,7	176,7	176,7	2
138,8	138,8	152,2	158,9	176,0	176,0	166,3	162,5	162,5	162,5	3
151,8	151,8	173,7	178,7	196,9	183,8	183,8	175,5	173,8	173,8	4
137,2	145,8	176,2	176,2	193,8	156,5	156,5	156,5	156,5	159,5	5
143,9	143,9	179,3	182,7	196,4	196,4	213,5	213,5	213,5	213,1	6
134,6	134,6	150,6	150,6	162,4	162,4	179,4	179,4	179,4	179,4	7
182,7	182,7	196,9	196,9	206,4	214,4	214,4	186,2	211,7	207,1	8
145,4	146,2	163,6	164,1	177,9	175,3	175,6	174,9	175,0	175,2	
117,1	118,0	137,9	139,5	153,7	155,3	152,3	149,6	145,3	145,3	9
159,2	159,2	169,9	174,9	181,8	181,8	184,6	126,6	122,8	126,8	10
96,3	96,3	103,0	103,0	118,4	118,4	124,9	121,8	121,8	121,7	11
139,2	139,2	153,0	153,0	176,0	176,0	140,8	142,0	147,2	147,2	12
111,1	111,1	118,7	118,7	128,3	133,4	133,4	104,1	106,8	106,8	13
123,5	123,9	144,9	148,6	157,4	160,4	159,4	159,2	161,0	161,4	14
129,9	130,3	147,4	150,4	161,2	162,8	161,1	145,1	143,8	144,9	
136,8	136,8	152,6	152,6	176,2	176,2	171,3	171,3	171,3	171,3	15
120,9	120,9	139,0	143,2	150,4	150,4	150,4	150,4	150,4	150,4	16
142,6	145,5	164,4	167,1	187,9	187,9	192,4	191,1	187,2	187,2	17
138,7	144,6	159,2	163,2	180,5	180,5	185,1	183,9	180,3	180,3	18
135,4	136,6	152,3	152,3	167,8	167,8	172,0	171,1	167,9	167,9	19
117,0	118,1	125,1	125,6	131,6	126,1	123,2	121,9	121,9	121,9	20
161,1	161,1	175,6	184,3	171,3	171,3	171,3	171,3	171,3	171,3	21
126,7	126,7	144,4	149,9	172,9	171,9	164,9	164,9	164,9	163,1	22
116,8	116,8	141,2	141,2	160,4	155,3	151,9	154,0	151,9	146,3	23
125,0	125,0	136,5	136,5	150,5	150,5	150,5	150,5	149,7	149,7	24
127,6	127,6	139,9	139,9	156,8	156,8	167,9	149,6	136,1	136,1	25
179,4	179,4	189,9	189,9	215,0	215,0	215,0	215,0	226,6	253,6	26
148,2	148,2	167,4	167,4	192,7	192,7	192,7	192,7	192,7	192,7	27
179,7	179,7	179,7	191,1	182,6	177,1	143,0	145,1	145,1	145,1	28
174,5	203,3	203,3	209,0	214,6	203,3	170,8	170,8	170,8	170,8	29
150,1	150,1	149,9	150,0	139,5	136,6	129,7	126,9	126,9	126,9	30
134,8	134,8	150,2	150,2	167,9	167,9	162,7	162,7	162,7	162,7	31
321,6	321,6	333,5	333,5	354,1	354,1	367,1	367,1	384,7	384,7	32
135,8	137,3	151,6	152,9	169,4	168,1	165,5	164,3	163,2	163,1	
176,4	177,7	198,2	199,9	217,8	216,1	214,7	209,9	209,1	209,5	33
164,4	164,4	184,3	184,3	200,3	200,3	200,3	200,3	200,3	200,3	34
174,6	175,7	196,1	197,6	215,2	213,7	212,6	208,5	207,8	208,1	
131,5	131,5	142,0	142,0	153,0	153,0	153,0	153,0	153,0	153,0	35
171,7	171,7	181,9	181,9	196,3	183,6	168,6	158,3	154,7	150,2	36
140,6	140,6	155,5	155,5	178,8	178,8	178,8	178,8	178,8	178,8	37
204,4	204,4	218,4	218,4	238,1	226,9	213,5	204,4	201,3	197,3	38
164,2	164,2	175,5	175,5	191,3	182,3	171,6	164,3	161,7	158,5	
142,8	143,7	159,9	159,9	173,8	172,2	170,8	167,7	185,7	185,8	39
154,8	155,8	173,5	175,0	190,6	203,3	230,5	197,0	182,3	175,5	40
151,6	152,5	169,8	170,0	186,1	195,0	214,5	189,2	183,2	178,3	
143,1	144,0	160,4	161,8	176,2	174,9	174,1	169,5	168,7	168,6	

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

SBV 5400 500 4.77