Der Berner Wohnbaukostenindex Mitte 1944-Mitte 1965

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern**

Band (Jahr): **39 (1965)**

Heft 2

PDF erstellt am: **26.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-849893

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Der Berner Wohnbaukostenindex

Mitte 1944—Mitte 1965

Der Berner Wohnbaukostenindex Mitte 1944—Mitte 1965

Die Berner Wohnbaukosten sind in der ersten Hälfte 1965 um 4,7% gestiegen, zog doch ihr Gesamtindex (31. Dezember 1939 = 100) von 322,6 Punkten Ende 1964 auf 337,8 Punkte Mitte 1965 an.

Die Berechnungen beruhen auf den von der Städtischen Hochbaudirektion halbjährlich erhobenen Offertenpreisen für die Arbeiten, welche die Erstellung eines Wohnhauses nach der 1943/44 üblichen Bauweise erfordern; die einschlägigen Kosten im Dezember 1939 wurden nachträglich ermittelt. Die Beschreibung des Indexhauses, dessen ursprüngliche Baukosten die Grundlagen für unseren Index bilden, ist in der Anhangtabelle (Fussnote) enthalten.

Eine Rückschau auf die Entwicklung des Wohnbauaufwands seit dem ersten Kriegsjahr zeigt, dass er sich Mitte 1944 schon um die Hälfte erhöht und im Juni 1948 beinahe verdoppelt hatte. Die anschliessende Rückbildung bis Mitte 1950 beschränkte sich auf sieben Prozent. Im Juni 1952 war die Verdopplung überschritten und nach einer Abschwächung von bloss 1,5% bis Mitte 1954 folgte eine seither ununterbrochene Verteuerung; Ende 1963 stellten sich die Wohnbaukosten bereits mehr als dreimal so hoch wie am Ausgangspunkt der Indexreihe. Im letzten Jahrfünft (Mitte 1960–Mitte 1965) allein sind sie um 45,5% gestiegen und neuestens mit 4,7% wieder mehr als in den drei vorhergegangenen Halbjahren (2. Hälfte 1964: 2,6%, 1. Hälfte 1964: 3,6%, 2. Hälfte 1963: 3,0%, 1. Hälfte 1963: 9,2%).

Ein Vergleich des Index der Wohnbaukosten mit jenem der Konsumentenpreise ergibt, dass ersterer bisher in allen Erhebungszeitpunkten einen höheren Stand aufwies, wobei der Überhang zwischen 1,1% im Juni 1944 und 56,5% im Juni 1965 variiert.

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	171,9	178,6	154,0

Erhebungsdaten	Rohbaukosten	Innenausbaukosten	Übrige Kosten	Baukosten insgesamt	Konsumentenpreise (Lebenshaltungskosten)
	Index 31. Dezember 1939 = 100				Index August 1939 = 100
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
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
31. Dezember 1964 ...	383,6	284,5	309,5	322,6	210,2
30. Juni 1965	405,0	295,6	324,4	337,8	215,9

Was die Wohnbaukostengruppen betrifft, stieg der Index für den Rohbau im ersten Halbjahr 1965 von 383,6 um 5,6% auf 405,0 Punkte, weniger dagegen der Index für den Innenausbau, der von 284,5 um 3,9% auf 295,6 anzog. Der Zuwachs der übrigen Kosten hielt mit 4,8% die Mitte, wie sich aus deren Indexauftrieb von 309,5 auf 324,4 Punkte ergab.

Zur Gesamterhöhung des Bauaufwands tragen die Verteuerungen der einzelnen Gruppen je nach deren Bedeutung bei, diesmal die Rohbaukosten mit 50,1% die Innenausbaukosten mit 38,7% und die übrigen Kosten mit 11,2%.

Gegenüber 1939 haben die Rohbaukosten weitaus am meisten und die Innenausbaukosten weniger als die übrigen Kosten angezogen. Dadurch fallen die Rohbaukosten heute mit 42,6% an Stelle von 35,5% fast ebenso sehr ins Gewicht wie der Aufwand für den Innenausbau, dessen Prozentsatz jetzt 46,3 statt der ursprünglichen 53,0 beträgt, während jener der übrigen Kosten auf 11,1 (1939: 11,5) nachliess.

Von den 26 Arbeitsgattungen, die in 24 Positionen zusammengefasst wurden, weisen neuestens die Kanalisationsarbeiten mit 12,6%, die Roll- und Jalousieladenausstattung mit 10,5%, die Kunststeinarbeiten mit 10,4%, die Dachdeckerarbeiten mit 6,8%, die Bauzinse mit 6,1%, die Boden- und Wandplattenausstattung mit 6,0% und die Maurerarbeiten mit 5,9% die grösste Verteuerung auf. Insgesamt stiegen die Preise von 20 Arbeitsgattungen, nur von 6 blieben sie unverändert.

Für die Gesamterhöhung des Wohnbauaufwands sind die Arbeitsgattungen nach ihrer Verteuerung unter Berücksichtigung ihres Gewichts verantwortlich. So trugen in der 1. Hälfte 1965 die Maurerarbeiten wegen ihrer grossen Bedeutung 28,8% zu ihr bei, obwohl sie – wie erwähnt – nur um 5,9% angezogen hatten, die Schreinerarbeiten 8,6%, die Zimmerarbeiten 7,0% und die Gipserarbeiten, sanitären Installationen, Pläne und Bauleitung sowie die Kanalisationsarbeiten je 6,6 bis 5,6%; diese sieben Arbeitsgattungen daher insgesamt 68,4%.

Verglichen mit 1939 erreicht heute die Verteuerung der Erdarbeiten rund 375%, der Kanalisationsarbeiten 350% und der Maurerarbeiten 341%, während sich diejenige der Schall- und Wärmeisolation auf 73% und der Position «Diverses und Gebühren» auf 56% beschränkt.

Der schwankende Preisanstieg, verbunden mit der verschiedenen Bedeutung der Arbeitsgattungen, führte dazu, dass jetzt der Anteil der Maurerarbeiten am gesamten Wohnbauaufwand 23,4 (Ende 1939: 18,0)% beträgt, jener der Schreinerarbeiten 9,9 (12,1)%, der Zimmerarbeiten 9,5 (8,6)%, der Gipserarbeiten 6,9 (6,0)%, der sanitären Installationen 6,7 (7,6)% sowie der Maler- und Tapeziererarbeiten 6,0 (6,8)%, das sind zusammen 62,4 (59,1)%.

Der Kubikmeterpreis umbauten Raumes nahm in der ersten Hälfte 1965 von Fr. 168.45 um 4,6% auf Fr. 176.20 zu. Da er Ende 1939 erst Fr. 52.20 betrug, ist der Kubikmeterpreisindex gegenüber damals (=100) bis auf 337,5 Punkte gestiegen. Die weitgehend dem Wohnbaukostenindex entsprechende Entwicklung hängt damit zusammen, dass er nur die Kanalisationskosten ausserhalb des Hauses, die Umgebungsarbeiten sowie die Gebühren und Bauzinse unberücksichtigt lässt.

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	30. Juni 1955	106.21	203,5
30. Juni 1944	79.60	152,5	31. Dezember 1955	106.26	203,6
30. Juni 1945	84.70	162,3	30. Juni 1956	108,23	207,3
31. Dezember 1945	86.40	165,5	31. Dezember 1956	111.05	212,7
30. Juni 1946	91.—	174,3	30. Juni 1957	111.63	213,9
31. Dezember 1946	96.—	183,9	31. Dezember 1957	112.43	215,4
30. Juni 1947	101.50	194,4	30. Juni 1958	114.68	219,7
31. Dezember 1947	104.30	199,8	31. Dezember 1958	115.18	220,7
30. Juni 1948	105.20	201,5	30. Juni 1959	117.—	224,1
31. Dezember 1948	104.90	201,0	31. Dezember 1959	117,27	224,7
30. Juni 1949	102.38	196,1	30. Juni 1960	121.—	231,8
31. Dezember 1949	99.95	191,5	31. Dezember 1960	121.36	232,5
30. Juni 1950	96.90	185,6	30. Juni 1961	130.60	250,2
31. Dezember 1950	97.92	187,6	31. Dezember 1961	133.35	255,5
30. Juni 1951	100.—	191,6	30. Juni 1962	139.35	267,0
31. Dezember 1951	103.70	198,7	31. Dezember 1962	141.—	270,1
30. Juni 1952	104.80	200,8	30. Juni 1963	154.—	295,0
31. Dezember 1952	104.50	200,2	31. Dezember 1963	158.60	303,8
30. Juni 1953	103.79	198,8	30. Juni 1964	164.20	314,6
31. Dezember 1953	103.45	198,2	31. Dezember 1964	168.45	322,7
30. Juni 1954	102.95	197,2	30. Juni 1965	176.20	337,8
31. Dezember 1954	103.23	197,7			

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. Jalousieladen, 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 zusammen	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

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	31. Dez. 1964	30. Juni 1965
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	460,1	475,3
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	416,1	440,5
226,8	244,6	225,1	225,1	240,6	243,4	257,1	256,0	265,1	265,1	295,8	295,8	316,6	316,6	324,7
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	399,8	450,1
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	412,1	437,0
201,6	201,6	201,6	206,1	215,8	215,8	219,7	219,7	244,6	244,6	269,7	304,3	304,3	304,4	336,1
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	364,2	376,7
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	260,9	260,9
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	263,0	280,8
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	383,6	405,0
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	373,2	373,2
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	372,6	389,4
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	286,2	296,2
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	267,2	278,1
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	226,5	226,5
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	306,9	306,9
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	215,8	215.8
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	248,4	263,3
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	261,9	268,6
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	169,4	172,8
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	287,9	300,0
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	252,6	260,7
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	241,6	266,9
230,6	230,2	299,1	229,1	239,0	239,0	256,5	262,2	264,6	273,8	278,3	299,2	300,5	311,9	325,3
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	284,5	295,6
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	366,5	385,1
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	156,5	156,5
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	326,8	342,8
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	328,1	348,2
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	309,5	324,4
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	322,6	337,8

5400 – 500 – 10. 65