

Zeitschrift: Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: 37 (1963)
Heft: 2

Artikel: Von der Entwicklung der Berner Wohnbaukosten
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-866511>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.02.2025

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

**Von der Entwicklung
der Berner Wohnbaukosten**

Von der Entwicklung der Berner Wohnbaukosten

Die Wohnbaukosten haben im 1. Halbjahr 1963 in der Bundesstadt eine Rekorderhöhung erfahren, ist doch ihr Gesamtindex (Dezember 1939 = 100) von 270,0 Punkten um 9,2% auf 294,8 Punkte angestiegen.

Als Grundlage dienen der Berner Indexberechnung jeweils die Baukosten eines 1943/44 erstellten gemeindeeigenen Wohnhausblocks (Baubeschreibung siehe Fußnote 1 zur Anhangtabelle), sowie die von der Städtischen Baudirektion II nachträglich ermittelten Kosten im Dezember 1939 und die von ihr halbjährlich seit Mitte 1945 eingeholten Offertpreise für diese Arbeiten.

Die Wohnbaukosten waren – wie die folgende zeitliche Übersicht und die graphische Darstellung im einzelnen zeigen – bereits bis Juni 1944 um die Hälfte und bis Mitte 1948 auf das Doppelte angestiegen. Auf einen Rückschlag von 7,0% bis Juni 1950 folgte ein Wiederanstieg bis zu über 200 Punkten Mitte 1952. Nach einer zweiten Senkung von allerdings bloß 1,5% bis Juni 1954 kam es zu einer bisher nicht mehr unterbrochenen, neuestens – wie gezeigt – sogar krassen Kostenvermehrung.

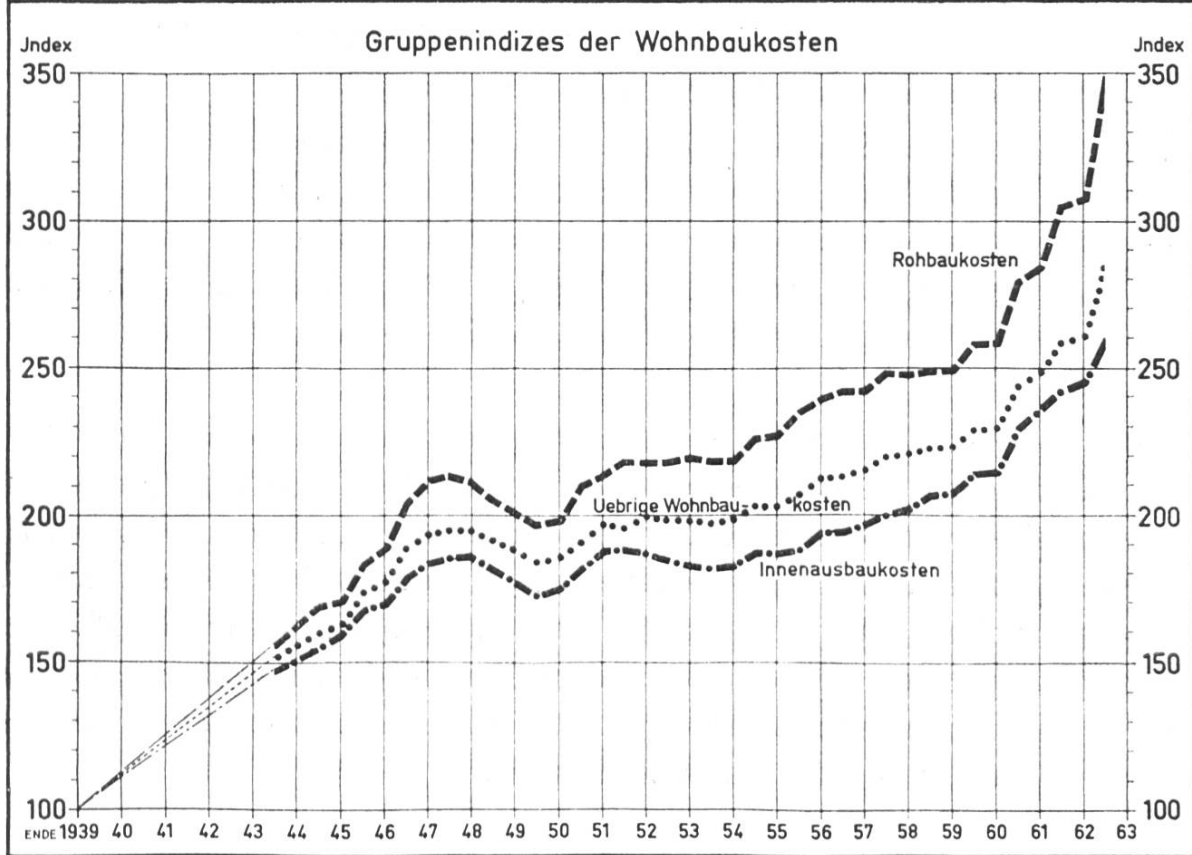
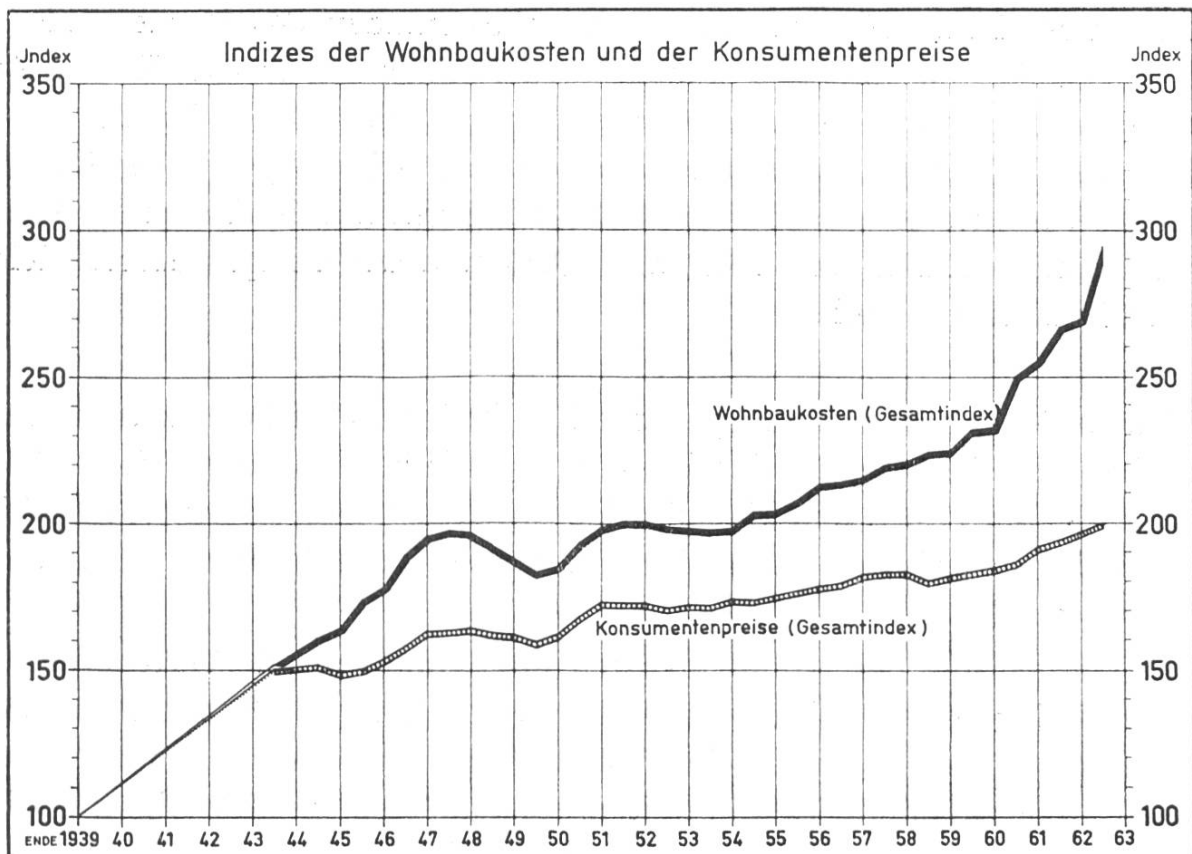
In allen Erhebungszeitpunkten wiesen die Wohnbaukosten eine stärkere Erhöhung gegenüber der Vorkriegszeit als die Konsumentenpreise auf. Die Differenz schwankte zwischen 1,1% Mitte 1944 und 37,2% im Juni 1962, um neuestens 47,3% zu erreichen.

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	177,9	178,6	154,0
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

Erhebungsdaten	Rohbaukosten	Innenausbaukosten	Übrige Kosten	Baukosten insgesamt	Konsumentenpreise (Lebenshaltungskosten)
		Index 31. Dezember 1939 = 100			Index August 1939 = 100
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

Unter den drei Gruppenindizes zeigte jener für die Rohbaukosten deren außerordentlichen Auftrieb von 308,4 Punkten um 13,3% auf 349,5 Punkte in der 1. Hälfte 1963 an. Der Index der Innenausbaukosten stieg mit 5,8% von 246,0 auf 260,3 weit weniger, während die Vermehrung der übrigen Wohnbaukosten die Mitte hielt, nahm doch ihr Index von 261,5 um 9,1% auf 285,3 zu.

Entsprechend der Verschiedenheit ihres Gewichts und ihrer Steigerung, trugen die Rohbaukosten 58,6%, die Innenausbaukosten 30,4% und die übrigen Kosten 11,0% zur Erhöhung des Niveaus des Wohnbauaufwands bei.



Gegenüber Ende 1939 hat der Rohbaukostenindex 34,3% mehr als der Innenausbaukosten- und 22,5% mehr als der Index der übrigen Kosten Auftrieb erlangt, während der Anstieg des letzteren jenen des Index der Innenausbaukosten um 9,6% übertraf. Damit erhöhte sich die Quote der Rohbau an den Gesamtkosten von 35,5 auf 42,1%; dagegen ließ der Index der Innenausbaukosten deutlich von 53,0 auf 46,8% und der übrigen Kosten leicht von 11,5 auf 11,1% nach.

Was die 26 Arbeitsgattungen betrifft, die in 24 Positionen zusammengefaßt sind, verzeichneten 25 eine Verteuerung, die bei den Erdarbeiten 24,5%, Maurerarbeiten 17,0% und Kanalisationsarbeiten 16,5% erreichte; bei weiteren neun lag sie zwischen 11,6 und 9,2%. Nur der Preis der Beschlägelieferung blieb unverändert.

Zur Vermehrung der Wohnbaukosten insgesamt trug die Verteuerung der Maurerarbeiten, obwohl sie erst an zweiter Stelle kam, 38,1% und damit weit aus am meisten bei, da ihnen beim Wohnhausbau eine besondere, nachstehend gezeigte Rolle zukommt. Erst in weitem Abstand steuerten die Gipserarbeiten (7,9%), Schreinerarbeiten (6,6%), Zimmerarbeiten (6,5%), Maler- und Tapeziererarbeiten (6,4%), sowie die Pläne- und Bauleitungskosten (5,7%) das ihre zur Erhöhung des Gesamtniveaus in der 1. Hälfte 1963 bei.

Ein Vergleich mit 1939 läßt erkennen, daß die Kosten der Erdarbeiten seit damals um 306,0% und der Maurer-, Kanalisations-, Zimmer-, Gipser- und Schlosserarbeiten, wie sie das Berner Indexhaus erforderte, um rund 271–234% angezogen haben. Am bescheidensten ist der Auftrieb bei den Schall- und Wärmeisolationen und der Position «Diverses und Gebühren» mit 60 bzw. 55%.

In der gleichen Zeit ist der Kostenanteil der Maurerarbeiten von 18,0 auf 22,6% gestiegen, der Schreinerarbeiten von 12,1 auf 10,3% gesunken, der Zimmerarbeiten von 8,6 auf 10,2% und der Gipserarbeiten von 6,0 auf 7,0% gewachsen, der sanitären Installationen von 7,6 auf 6,7% und der Maler- und Tapeziererarbeiten von 6,8 auf 5,8% zurückgegangen, sowie der Pläne und Bauleitung leicht von 5,5 auf 5,6% vergrößert worden. Insgesamt verursachten diese sieben hauptsächlichen Arbeitsgattungen im Dezember 1939 schon 64,6% der Wohnbaukosten; jetzt sind es 68,2%.

Der Kubikmeterpreis umbauten Raumes schließt vom Gesamtaufwand bloß die Kosten der Kanalisation außer dem Haus, der Umgebungsarbeiten sowie der Gebühren und Bauzinse nicht ein. Kein Wunder, daß er eine den Totalkosten ähnliche Entwicklung nahm; im Dezember 1939 betrug

er erst 52.20 Fr.; neuestens hat er von 141.— Fr., Ende 1962, auf 154.— Fr. Mitte 1963 scharf angezogen.

Erhebungsdaten	Berner Indexhaus		Erhebungsdaten	Berner Indexhaus	
	Kubikmeterpreis umbauten Raumes in Franken	Index (31. 12. 1939 = 100)		Kubikmeterpreis umbauten Raumes in Franken	Index (31. 12. 1939 = 100)
31. Dezember 1939	52.20	.	30. Juni 1954	102.95	197,2
30. Juni 1944	79.60	152,5	31. Dezember 1954	103.23	197,7
30. Juni 1945	84.70	162,3	30. Juni 1955	106.21	203,5
31. Dezember 1945	86.40	165,5	31. Dezember 1955	106.26	203,6
30. Juni 1946	91.—	174,3	30. Juni 1956	108.23	207,3
31. Dezember 1946	96.—	183,9	31. Dezember 1956	111.05	212,7
30. Juni 1947	101.50	194,4	30. Juni 1957	111.63	213,9
31. Dezember 1947	104.30	199,8	31. Dezember 1957	112.43	215,4
30. Juni 1948	105.20	201,5	30. Juni 1958	114.68	219,7
31. Dezember 1948	104.90	201,0	31. Dezember 1958	115.18	220,7
30. Juni 1949	102.38	196,1	30. Juni 1959	117.—	224,1
31. Dezember 1949	99.95	191,5	31. Dezember 1959	117.27	224,7
30. Juni 1950	96.90	185,6	30. Juni 1960	121.—	231,8
31. Dezember 1950	97.92	187,6	31. Dezember 1960	121.36	232,5
30. Juni 1951	100.—	191,6	30. Juni 1961	130.60	250,2
31. Dezember 1951	103.70	198,7	31. Dezember 1961	133.35	255,5
30. Juni 1952	104.80	200,8	30. Juni 1962	139.35	267,0
31. Dezember 1952	104.50	200,2	31. Dezember 1962	141.—	270,1
30. Juni 1953	103.79	198,8	30. Juni 1963	154.—	295,0
31. Dezember 1953	103.45	198,2			

Index der Baukosten eines 1943/44 erstellten Wohnhauses¹⁾ 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	
1/2	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	
	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	Gipsarbeiten	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. Jalousielad., 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 zusam.	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, 100 Liter-Elektroboiler, Etagenheizung, einfacher Innenausbau, Dampfwaschmaschine, Wäschzentrifuge 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 1963²⁾

Baukostenindex 31. Dezember 1939 = 100											% Erhöhung des Baukosten- index 30. Juni 1963 gegenüber		Pos. Nr.
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	30. Juni 1962	31. Dez. 1962	
260,1	260,1	261,3	261,3	266,0	266,4	302,1	302,3	326,2	326,2	406,0	24,5	24,5	
258,4	258,3	261,4	261,8	272,3	272,8	296,4	298,6	316,9	316,9	370,8	17,0	17,0	
226,8	224,6	225,1	225,1	240,6	243,4	257,1	256,0	265,1	265,1	295,8	11,6	11,6	
217,6	217,6	220,1	220,1	232,5	232,5	250,2	284,4	311,4	311,4	362,9	16,5	16,5	
253,7	253,4	256,2	256,6	267,2	267,7	291,0	295,4	314,2	314,2	368,2	17,2	17,2	1/2
201,6	201,6	201,6	201,6	215,8	215,8	219,7	219,7	244,6	244,6	269,7	10,3	10,3	3
262,3	261,6	259,7	259,8	263,6	264,5	284,1	294,6	319,9	331,6	350,3	9,5	5,6	4
198,7	199,9	199,9	199,9	199,9	200,8	222,4	226,9	229,2	234,4	241,4	5,3	3,0	5
201,7	201,7	201,7	201,7	207,5	207,5	217,5	217,5	231,7	231,7	253,1	9,2	9,2	6
248,8	248,5	249,8	250,0	258,8	259,4	279,9	285,3	305,5	308,4	349,5	14,4	13,3	
267,2	267,2	275,1	275,1	275,1	283,2	299,9	305,9	314,9	324,6	334,3	6,2	3,0	7
227,3	227,3	237,2	237,2	251,4	252,8	306,0	310,1	310,1	310,1	342,7	10,5	10,5	8
179,3	183,3	190,3	190,3	194,1	194,1	209,6	213,8	221,7	226,2	249,7	12,6	10,4	9
200,5	200,5	206,0	207,0	213,2	213,2	223,2	230,4	240,1	240,1	253,7	5,7	5,7	10
208,1	208,1	208,1	206,7	207,0	207,0	210,4	210,4	210,4	210,4	210,4	—	—	11
187,1	187,2	187,2	190,4	190,9	190,9	190,9	190,9	216,5	224,9	247,3	14,2	10,0	12
194,3	194,3	194,3	194,3	194,3	196,6	196,6	196,6	196,6	196,6	205,3	4,4	4,4	13
175,6	180,6	183,7	183,3	187,0	187,0	203,2	206,3	216,6	216,6	227,4	5,0	5,0	14
198,4	199,8	198,6	198,4	198,4	202,0	202,0	209,7	215,3	223,5	229,1	6,4	2,5	15
143,2	143,2	143,2	143,2	143,2	143,2	147,5	147,5	155,0	155,0	159,7	3,0	3,0	16
199,8	203,7	207,8	207,8	213,0	213,0	225,8	237,1	244,2	249,1	261,5	7,1	5,0	17
184,4	191,5	201,1	206,5	210,7	210,7	221,2	225,6	225,6	225,6	234,7	4,0	4,0	18
190,1	190,9	190,9	192,6	209,0	215,3	223,5	221,9	227,5	234,2	241,6	6,2	3,2	20
230,6	230,2	229,1	229,1	239,0	239,0	256,5	262,2	264,6	273,8	278,3	5,2	1,6	21
200,9	202,9	207,8	208,6	214,8	215,5	231,3	237,1	242,9	246,0	260,3	7,2	5,8	
264,6	264,6	264,6	264,6	271,8	271,8	285,4	289,7	305,3	305,3	337,7	10,6	10,6	19
150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	150,5	155,0	3,0	3,0	22
222,4	223,5	227,1	227,6	234,8	235,4	253,4	258,8	270,1	273,2	298,9	10,7	9,4	23
223,9	227,6	229,2	229,5	236,1	237,0	254,6	264,2	271,9	274,4	299,7	10,2	9,2	24
220,4	221,5	223,5	223,8	229,8	230,3	244,6	249,7	259,6	261,5	285,3	10,0	9,1	
220,1	221,2	224,5	225,0	232,1	232,8	250,1	255,7	267,1	270,0	294,8	10,4	9,2	