

Zeitschrift: Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: 27 (1953)
Heft: 2

Artikel: Die Entwicklung der Wohnbaukosten in der Stadt Bern seit 1939
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-849969>

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: 15.03.2025

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

**Die Entwicklung
der Wohnbaukosten
in der Stadt Bern
seit 1939**

Der Berner Index der Wohnbaukosten (Ende Dezember 1939 = 100) ist von 200,5 Ende Dezember 1952 um 1,3 Punkte oder 0,6% auf 199,2 Ende Juni 1953 gesunken. Die im vorhergehenden Halbjahr noch kaum merkbare rückläufige Tendenz des Baukostenindex hat demnach eine etwas deutlichere Fortsetzung gefunden.

Gegenüber 1939 sind die Baukosten eines dem Berner Indexhaus entsprechenden Wohngebäudes noch immer rund doppelt so hoch. Schon im Juni 1948 erreichte der Berner Baukostenindex 197,5 Punkte. Dann folgte ein Rückgang des Index um fast 7% auf 183,7 im Juni 1950, an den sich ein neuerlicher Anstieg um über 9% auf 200,8 im Juni 1952 reihte.

Die Berechnung stützt sich auf die im Juni 1944 vom Städtischen Bauinspektorat ermittelten Baukosten eines 1943/44 erstellten Wohnhausblocks (Einzelheiten über das Indexhaus siehe Fußnote 1, Seite 82). Seit Juni 1945 werden halbjährlich die Offertpreise für die bei diesem Bau entstandenen Arbeiten erhoben. Vergleichsweise sind s. Z. auch die Offertpreise für Dezember 1939 eingeholt worden; von ihnen geht die Indexreihe aus.

Der leichten Senkung der Wohnbaukosten laufen Preisabschläge bei verschiedenen Baumaterialien parallel, zu denen allerdings auch gewisse Preiserhöhungen kommen. Die einschlägigen Löhne sind in dieser Zeit im allgemeinen unverändert geblieben. Dasselbe dürfte auch von den Konkurrenzverhältnissen gelten.

Unter den drei Baukostengruppen blieben die Rohbaukosten im 1. Semester 1953 nahezu gleich; ihr Index betrug Ende Juni 1953 218,8, ein halbes Jahr vorher 218,9. Der Index der Innenausbaukosten ging um 1,2% auf 185,9 zurück. Die leichte Ermäßigung der „Übrigen Kosten“ kommt in der Senkung ihres Index um 0,4% auf 199,7 zum Ausdruck.

Die überdurchschnittliche Steigerung der Rohbaukosten gegenüber der Vorkriegszeit führte zur Erhöhung ihres Anteils an den Gesamtkosten, der Ende Juni 1953 39,0% an Stelle von 35,5% Ende Dezember 1939 betrug. Infolge der geringeren Verteuerung des Innenausbaus — der nach wie vor die größte Ausgabengruppe bildet — entfallen auf ihn nur mehr 49,5 statt 53,0% der Kosten, während sich der Anteil der „Übrigen Kosten“ Ende Juni 1953 wie in der Vorkriegszeit auf 11,5% belief.

Von den einzelnen Arbeitsgattungen trug am meisten die Verbilligung der Maler- und Tapezierer- sowie der Parkettarbeiten zur Senkung der Baukosten des Indexhauses gegenüber der Vorerhebung bei. Die stärkste Kostenverminderung wiesen jedoch, neben den Parkettarbeiten (Index $-5,9\%$), die nicht sehr umfangreichen Spenglerarbeiten mit $7,1\%$ auf. Die merkbarste Kostenerhöhung trat bei den Glaserarbeiten mit $2,0\%$ ein.

Im Vergleich zu 1939 haben sich die Erdarbeiten am meisten ($139,0\%$) und die Schall- und Wärmeisolation ($43,3\%$) am wenigsten verteuert; beide spielen jedoch für das Indexhaus eine untergeordnete Rolle. Die größte Ausgabe beim Bau von Wohnhäusern dieses Typs verursachten schon Ende Dezember 1939 die Maurerarbeiten mit $17,9\%$; infolge ihrer Verteuerung um $127,9\%$ betrug der Anteil Ende Juni 1953 sogar $20,5\%$. In weitem Abstand folgen die Kosten für Schreinerarbeiten; da sie weniger stark anstiegen ($70,9\%$), sank ihr Anteil von $12,1\%$ (Ende Dezember 1939) auf $10,3\%$ (Ende Juni 1953). Die Zimmerarbeiten stehen an dritter Stelle; sie beanspruchten im Dezember 1939 $8,6\%$ und im Juni 1953 $9,7\%$ der Gesamtkosten. Zusammen entfallen auf die genannten Arbeiten rund $\frac{2}{5}$ der Kosten.

Der Preis des umbauten Raumes (Gesamtkosten ohne Aufwendungen für Kanalisation außer dem Hause, Umgebungsarbeiten, Gebühren, Bauzins) wird vom Städtischen Bauinspektorat jeweils nach den Normalien des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) berechnet; er ermäßigte sich beim 6206 m^3 umfassenden Berner Indexhaus von Fr. 104.50 pro Kubikmeter Ende Dezember 1952 um Fr. 0.71 oder $0,7\%$ auf Fr. 103.79 Ende Juni 1953.

Auch im Vergleich zu 1939 hat sich der Kubikmeterpreis umbauten Raumes in ähnlicher Weise verändert wie die gesamten Wohnbaukosten und stellt sich heute ebenfalls rund doppelt so hoch wie damals (Ende Dezember 1939 = Fr. 52.20).

| | Berner Indexhaus Kubikmeterpreis umbauten Raumes | |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|
| | in Franken | Index (31. 12. 1939 = 100) |
| 31. Dezember 1939 | 52.20 | . |
| 30. Juni 1944 | 79.60 | 152,5 |
| 30. Juni 1945 | 84.70 | 162,3 |
| 31. Dezember 1945 | 86.40 | 165,5 |
| 30. Juni 1946 | 91.— | 174,3 |
| 31. Dezember 1946 | 96.— | 183,9 |
| 30. Juni 1947 | 101.50 | 194,4 |

| | Berner Indexhaus | |
|--------------------------|---------------------------------|----------------------|
| | Kubikmeterpreis umbauten Raumes | Index |
| | in Franken | (31. 12. 1939 = 100) |
| 31. Dezember 1947 | 104.30 | 199,8 |
| 30. Juni 1948 | 105.20 | 201,5 |
| 31. Dezember 1948 | 104.90 | 201,0 |
| 30. Juni 1949 | 102.38 | 196,1 |
| 31. Dezember 1949 | 99.95 | 191,5 |
| 30. Juni 1950 | 96.90 | 185,6 |
| 31. Dezember 1950 | 97.92 | 187,6 |
| 30. Juni 1951 | 100.— | 191,6 |
| 31. Dezember 1951 | 103.70 | 198,7 |
| 30. Juni 1952 | 104.80 | 200,8 |
| 31. Dezember 1952 | 104.50 | 200,2 |
| 30. Juni 1953 | 103.79 | 198,9 |
| 31. September 1953 - - - | 103,45 | 198,2 |

0,3

Index der Baukosten eines 1943/44 erstellten Wohnhauses ¹⁾ in der Stadt

| Pos. Nr. | Arbeitsgattungen, Baukostengruppen | Baukosten 31. Dez. 1939 in Franken | Baukostenindex | | | | | |
|----------|-------------------------------------|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | | 30. Juni 1944 | 30. Juni 1945 | 31. Dez. 1945 | 30. Juni 1946 | 31. Dez. 1946 | 30. Juni 1947 |
| 1/2 | Erdarbeiten | 4 808 | * | * | * | * | * | * |
| | Maurerarbeiten | 62 128 | * | * | * | * | * | * |
| | Eisenbetonarbeiten | 4 289 | * | * | * | * | * | * |
| | Kanalisationsarbeiten | 5 901 | * | * | * | * | * | * |
| | Zusammen | 77 126 | 160,4 | 176,0 | 178,1 | 190,3 | 197,9 | 209,2 |
| 3 | Kunststeinarbeiten | 8 329 | 139,6 | 153,5 | 153,5 | 165,6 | 165,8 | 180,8 |
| 4 | Zimmerarbeiten | 29 650 | 157,4 | 162,9 | 164,3 | 178,1 | 181,8 | 209,2 |
| 5 | Spenglerarbeiten | 3 282 | 145,3 | 155,6 | 153,9 | 157,6 | 161,1 | 165,6 |
| 6 | Dachdeckerarbeiten | 4 625 | 137,6 | 150,5 | 150,5 | 158,4 | 158,5 | 166,4 |
| | Rohbaukosten zusammen | 123 012 | 157,0 | 169,8 | 171,4 | 183,6 | 189,4 | 204,5 |
| 7 | Schlosserarbeiten | 2 663 | 175,5 | 177,3 | 183,5 | 195,6 | 197,5 | 208,7 |
| 8 | Gipsarbeiten | 20 743 | 141,9 | 151,3 | 151,6 | 160,4 | 164,5 | 175,1 |
| 9 | Maler- und Tapeziererarbeiten | 23 605 | 146,9 | 153,4 | 158,4 | 166,5 | 166,7 | 179,1 |
| 10 | Schreinerarbeiten | 41 735 | 140,1 | 143,3 | 147,0 | 160,1 | 160,8 | 168,6 |
| 11 | Beschlägelieferung | 5 873 | 160,1 | 167,5 | 167,5 | 167,5 | 183,7 | 183,8 |
| 12 | Glaserarbeiten | 2 123 | 159,2 | 164,1 | 165,5 | 187,9 | 189,1 | 198,6 |
| 13 | Türschoner | 942 | 181,3 | 174,4 | 181,4 | 181,4 | 197,7 | 197,7 |
| 14 | Boden- und Wandplatten | 5 012 | 123,8 | 136,0 | 138,5 | 150,5 | 157,3 | 166,3 |
| 15 | Parkettarbeiten | 11 486 | 159,8 | 167,5 | 199,2 | 199,2 | 199,9 | 206,3 |
| 16 | Schall- und Wärmeisolation | 2 126 | 117,5 | 117,5 | 131,5 | 135,6 | 135,7 | 151,9 |
| 17 | Sanitäre Installationen | 26 014 | 149,7 | 152,2 | 154,1 | 165,6 | 165,9 | 173,4 |
| 18 | Elektrische Installationen | 18 732 | 150,9 | 157,2 | 161,7 | 166,3 | 170,4 | 176,0 |
| 20 | Roll- und Jalousieläden, Storen ... | 6 334 | 139,3 | 157,0 | 157,0 | 159,1 | 172,8 | 178,2 |
| 21 | Heizungsanlage | 16 026 | 169,5 | 192,3 | 192,8 | 192,5 | 202,0 | 204,0 |
| | Innenausbaukosten zusammen | 183 414 | 148,3 | 155,6 | 160,3 | 168,3 | 171,5 | 179,2 |
| 19 | Umgebungsarbeiten | 7 956 | 160,8 | 167,3 | 169,9 | 184,3 | 186,9 | 206,7 |
| 22 | Diverses und Gebühren | 5 949 | 138,8 | 144,7 | 144,7 | 156,0 | 156,0 | 159,7 |
| 23 | Pläne und Bauleitung | 19 104 | 153,1 | 163,1 | 166,1 | 176,2 | 180,1 | 191,0 |
| 24 | Bauzins | 6 880 | 153,1 | 162,7 | 165,2 | 174,4 | 180,2 | 192,5 |
| | Übrige Kosten zusammen | 39 889 | 152,5 | 161,1 | 163,5 | 174,5 | 177,9 | 189,7 |
| | Gesamte Baukosten | 346 315 | 151,9 | 161,3 | 164,6 | 174,4 | 178,6 | 189,4 |

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 Küche und Bad-W. C., Etagenheizung, einfacher Innenausbau, auf ebenem Baugelände mit normaler Fundierung.

Bern nach Arbeitsgattungen und Baukostengruppen seit 1939

| 31. Dezember 1939 = 100 | | | | | | | | | | | | % Erhöhung des Bau- kostenindex 30. Juni 1953 gegenüber | | Pos. Nr. |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|
| 31. Dez. 1947 | 30. Juni 1948 | 31. Dez. 1948 | 30. Juni 1949 | 31. Dez. 1949 | 30. Juni 1950 | 31. Dez. 1950 | 30. Juni 1951 | 31. Dez. 1951 | 30. Juni 1952 | 31. Dez. 1952 | 30. Juni 1953 | 30. Juni 1952 | 31. Dez. 1952 | |
| * | * | * | * | * | * | * | * | 233,0 | 239,0 | 239,0 | 239,0 | — | — | 1/2 |
| * | * | * | * | * | * | * | * | 223,0 | 227,9 | 227,9 | 227,9 | — | — | |
| * | * | * | * | * | * | * | * | 203,9 | 210,8 | 203,8 | 201,6 | -4,4 | -1,1 | |
| * | * | * | * | * | * | * | * | 183,5 | 188,0 | 188,0 | 188,0 | — | — | |
| 218,7 | 220,3 | 217,4 | 211,0 | 206,9 | 203,3 | 202,7 | 216,7 | 219,5 | 224,6 | 224,2 | 224,1 | -0,2 | -0,0 | |
| 192,5 | 187,8 | 187,8 | 187,8 | 184,1 | 177,6 | 177,6 | 177,6 | 177,9 | 181,5 | 181,5 | 181,5 | — | — | 3 |
| 215,0 | 218,8 | 216,5 | 211,5 | 206,0 | 200,6 | 205,0 | 212,4 | 218,7 | 224,8 | 224,8 | 226,0 | +0,5 | +0,5 | 4 |
| 170,1 | 169,7 | 176,3 | 175,9 | 169,4 | 169,5 | 184,2 | 195,0 | 209,3 | 193,8 | 193,8 | 180,0 | -7,1 | -7,1 | 5 |
| 166,4 | 170,1 | 170,1 | 155,7 | 155,7 | 155,7 | 155,7 | 161,8 | 170,4 | 179,0 | 178,8 | 178,8 | -0,1 | — | 6 |
| 212,7 | 214,5 | 212,3 | 206,6 | 202,2 | 198,2 | 199,3 | 210,4 | 214,4 | 219,2 | 218,9 | 218,8 | -0,2 | -0,1 | |
| 220,4 | 223,8 | 224,6 | 223,8 | 218,9 | 213,0 | 220,6 | 230,0 | 237,6 | 237,6 | 231,2 | 225,6 | -5,1 | -2,4 | 7 |
| 186,5 | 186,9 | 190,8 | 188,9 | 188,9 | 181,2 | 181,2 | 181,2 | 187,8 | 187,6 | 192,4 | 192,4 | +2,6 | — | 8 |
| 177,0 | 185,1 | 182,4 | 173,2 | 165,9 | 165,7 | 165,7 | 171,5 | 179,8 | 179,8 | 179,8 | 174,6 | -2,9 | -2,9 | 9 |
| 175,3 | 176,2 | 176,2 | 172,1 | 167,4 | 163,3 | 163,5 | 163,5 | 169,8 | 170,7 | 170,7 | 170,9 | +0,1 | +0,1 | 10 |
| 202,6 | 210,0 | 209,3 | 202,8 | 196,5 | 186,1 | 186,1 | 211,6 | 211,6 | 204,8 | 204,8 | 199,6 | -2,5 | -2,5 | 11 |
| 203,1 | 200,8 | 200,6 | 186,9 | 182,1 | 182,1 | 182,1 | 182,1 | 183,2 | 162,9 | 162,9 | 166,1 | +2,0 | +2,0 | 12 |
| 197,7 | 197,7 | 197,7 | 197,7 | 197,7 | 197,7 | 197,7 | 197,7 | 194,3 | 194,3 | 194,3 | 194,3 | — | — | 13 |
| 180,4 | 179,8 | 173,6 | 169,1 | 162,2 | 158,2 | 162,4 | 166,4 | 166,9 | 175,5 | 169,3 | 167,7 | -4,4 | -0,9 | 14 |
| 214,0 | 214,0 | 219,4 | 210,2 | 208,6 | 193,2 | 193,2 | 206,0 | 209,0 | 224,8 | 217,3 | 204,5 | -9,0 | -5,9 | 15 |
| 151,2 | 151,2 | 151,2 | 143,5 | 143,2 | 143,2 | 143,2 | 143,3 | 143,3 | 143,3 | 143,3 | 143,3 | — | — | 16 |
| 176,0 | 176,1 | 177,0 | 175,5 | 170,3 | 169,1 | 171,7 | 176,1 | 185,2 | 181,5 | 181,5 | 181,5 | — | — | 17 |
| 177,3 | 179,5 | 181,4 | 181,0 | 180,4 | 178,3 | 188,9 | 196,7 | 198,2 | 200,0 | 200,2 | 199,7 | -0,2 | -0,2 | 18 |
| 188,6 | 190,7 | 189,3 | 180,6 | 171,0 | 155,6 | 158,2 | 184,1 | 189,2 | 189,2 | 186,6 | 186,6 | -1,4 | — | 20 |
| 206,4 | 206,6 | 208,4 | 207,8 | 199,7 | 193,0 | 200,7 | 219,3 | 229,8 | 228,6 | 217,5 | 212,1 | -7,2 | -2,5 | 21 |
| 184,5 | 186,4 | 187,1 | 182,9 | 178,5 | 173,7 | 176,2 | 182,7 | 188,8 | 189,3 | 188,1 | 185,9 | -1,8 | -1,2 | |
| 210,3 | 211,0 | 211,0 | 210,7 | 209,6 | 209,6 | 210,7 | 210,7 | 219,2 | 221,5 | 231,6 | 231,6 | +4,6 | — | 19 |
| 159,7 | 160,5 | 160,5 | 160,5 | 160,5 | 150,5 | 150,5 | 150,5 | 150,5 | 150,5 | 150,5 | 150,5 | — | — | 22 |
| 197,3 | 199,3 | 199,0 | 194,2 | 189,6 | 185,5 | 187,4 | 195,4 | 200,6 | 198,6 | 202,3 | 201,1 | +1,3 | -0,6 | 23 |
| 198,9 | 200,9 | 200,2 | 195,7 | 191,3 | 186,7 | 188,6 | 196,1 | 207,3 | 203,6 | 202,8 | 201,7 | -0,9 | -0,5 | 24 |
| 194,6 | 196,1 | 195,8 | 192,7 | 189,6 | 185,3 | 186,7 | 191,9 | 198,0 | 196,9 | 200,5 | 199,7 | +1,4 | -0,4 | |
| 195,7 | 197,5 | 197,0 | 192,5 | 188,2 | 183,7 | 185,6 | 193,6 | 198,9 | 200,8 | 200,5 | 199,2 | -0,8 | -0,6 | |

SBV - 5400