



Kurzbericht

Bern, im Juli 1999

Der Berner Index der Wohnbaukosten vom 1. April 1999

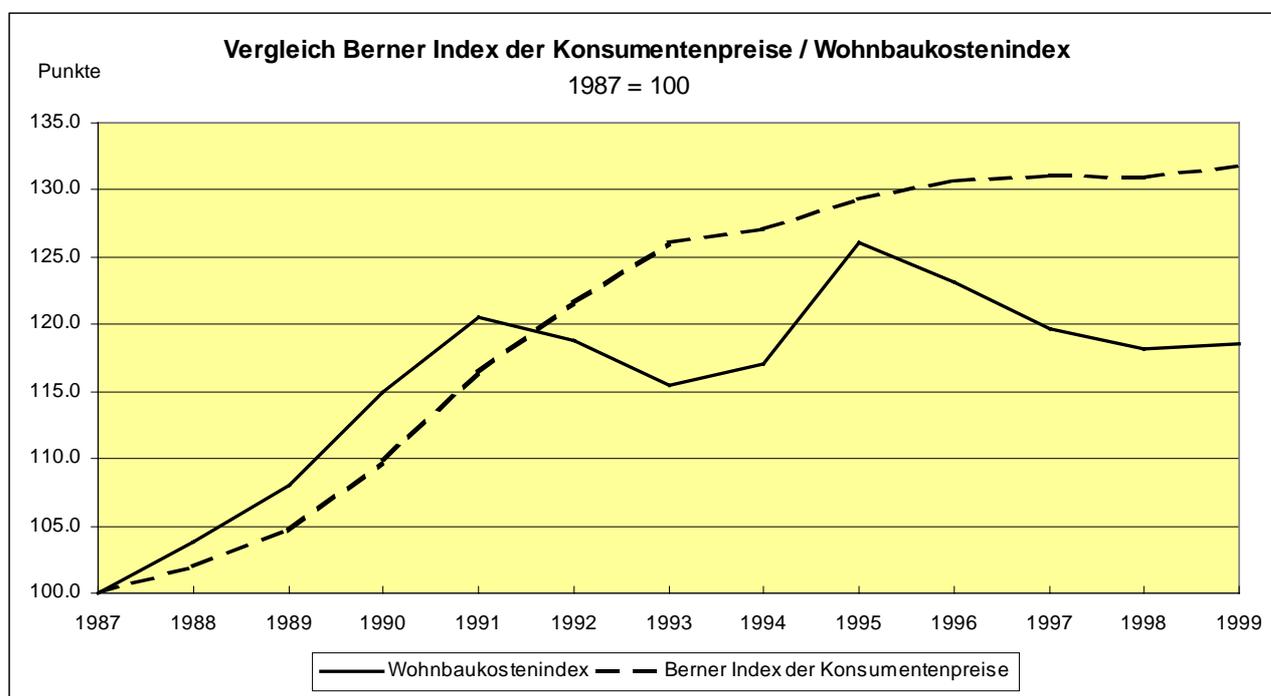
Übersicht

Der Berner Wohnbaukostenindex (Basis 1987=100) stieg am 1. April 1999 gegenüber der Vorjahresehebung um 0,2 % auf 118,5 Punkte. Im gleichen Zeitraum stieg der Berner Konsumentenpreisindex um 0,7 %.

Für die Zunahme zeichneten alle Hauptgruppen verantwortlich: Gebäude +0,2 %, Umgebung +0,1% und die Baunebenkosten +0,2 %. Die Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes um 1 % wurde also nur zum Teil weitergegeben.

Preise nach Kubik- und Quadratmeter

Der Kubikmeterpreis umbauten Raumes beträgt Fr. 502.– Für den Quadratmeterpreis wurden Fr. 1 431.28 berechnet.



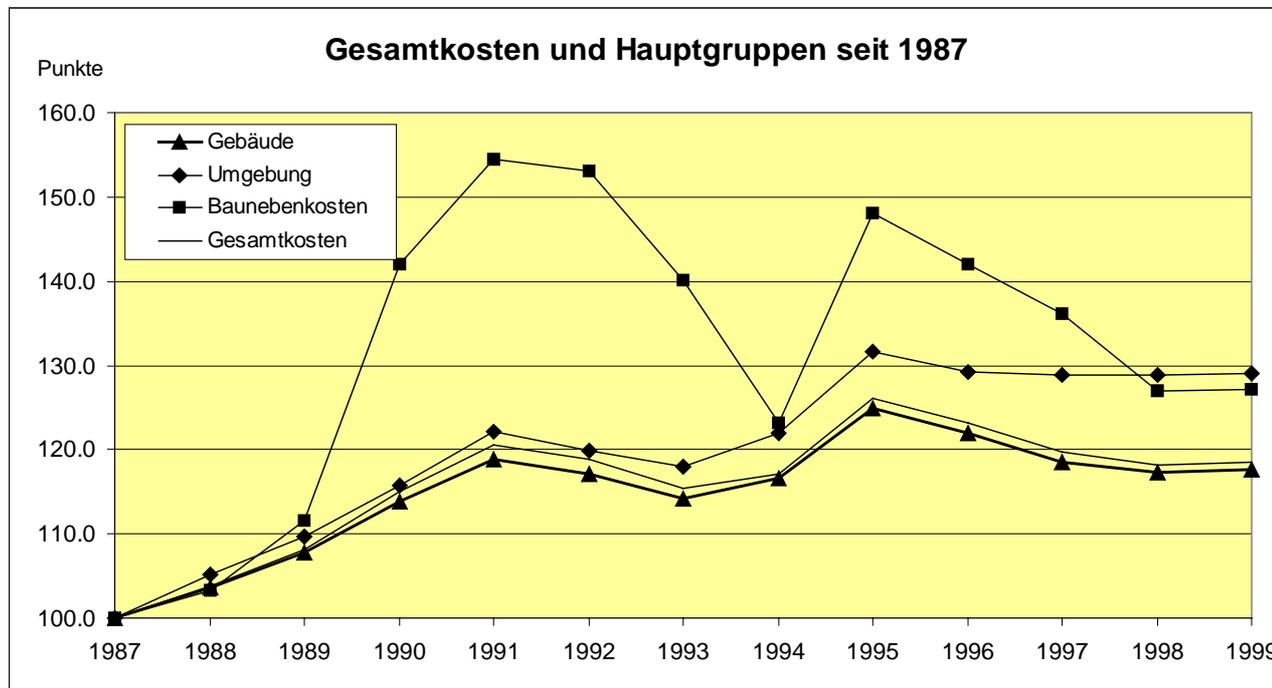
Entwicklung der Einzelpositionen

Die grössten Aufschläge bei den Einzelpositionen verzeichneten die Schliessanlagen mit 8,4 %, die Verputzarbeiten und Beschichtungen mit 4,3 %, Kanalisationen im Gebäude mit 3,9 % und Dämmungen mit 3,8 %.

Deutlich billiger wurde die Bauzeitversicherung mit 19,9 %, vor allem wegen der Herabsetzung des Versicherungssatzes. Die Liberalisierung scheint hier eine gewisse Rolle zu spielen. Ebenfalls billiger wurden die Spenglerarbeiten mit 5,7 %, die Lüftungsanlagen mit 4,7 % und die Sanitärinstallationen mit 4,4 %.

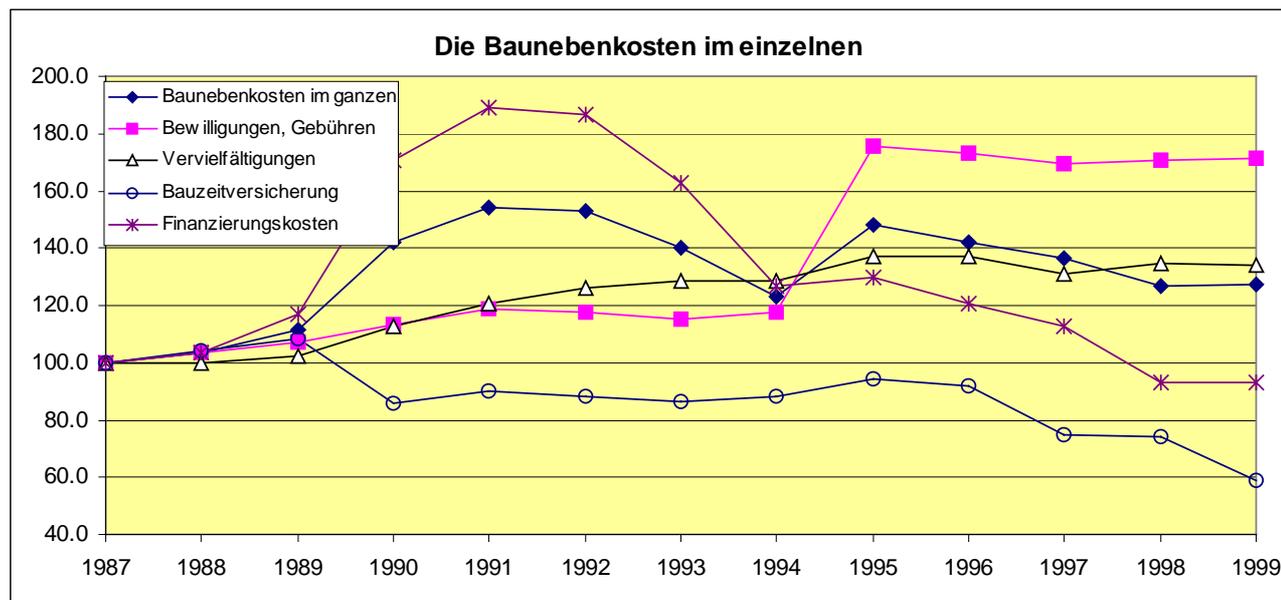
Praktisch unverändert blieben die Finanzierungskosten. Die Hypothekarzinsenkungen auf den 1. Mai 1999 hatten auf die Erhebung mit Stichtag 1. April 1999 noch keinen Einfluss.

Von den insgesamt 73 BKP¹⁾-Positionen waren 47 % höher als im Jahr 1998.



Übersicht über längere Perioden

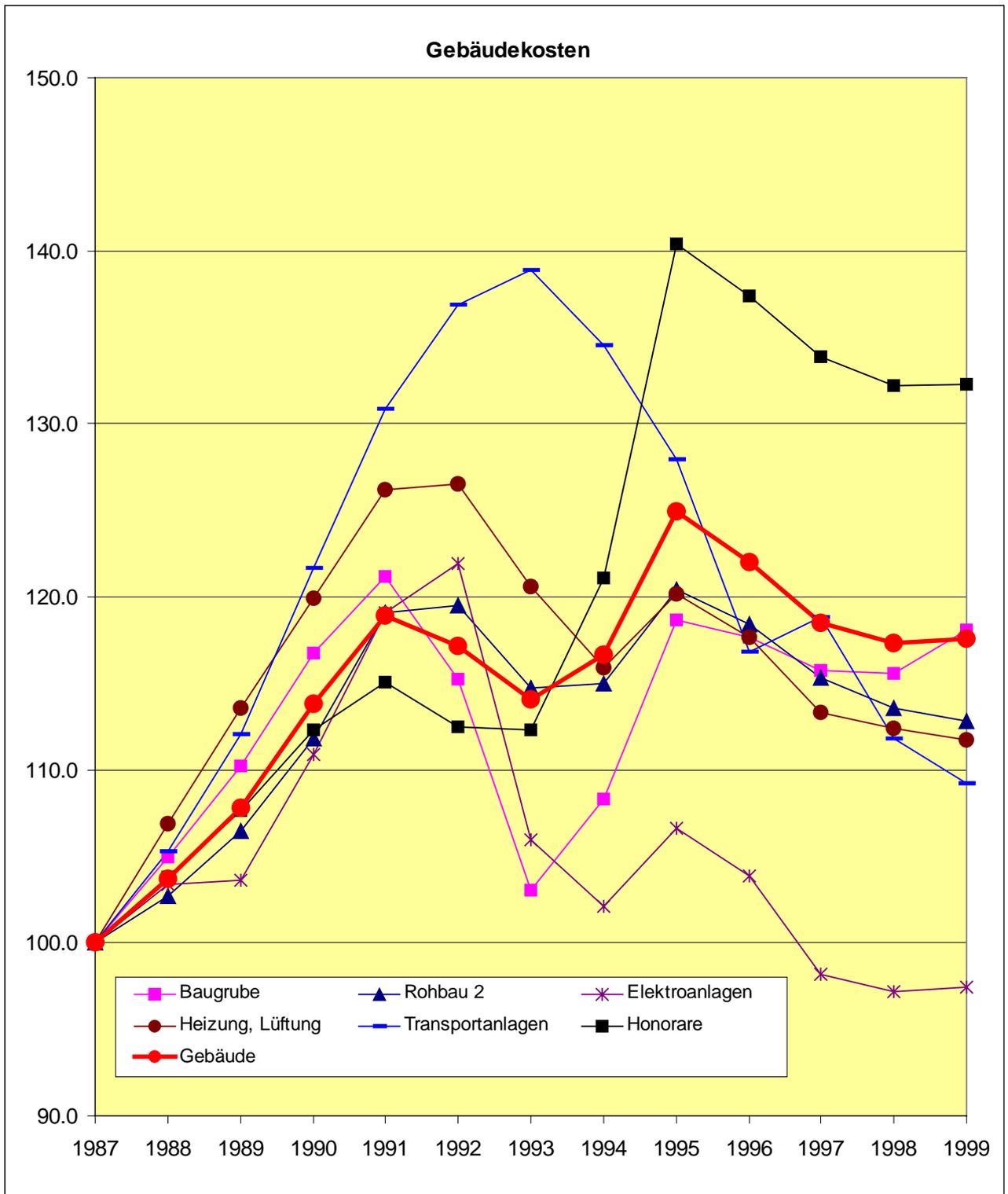
Nachdem in der Vorerhebung ein Preisabschlag von 1,2 % zu vermerken war, ist nun ein geringer Preisanstieg zu verzeichnen. Die Preise bewegen sich aber immer noch auf dem Niveau von 1994. Von den insgesamt 73 BKP¹⁾-Positionen waren 66 % höher als vor 2 Jahren. Trotzdem soll erwähnt werden, dass die Offerten für das Indexhaus nicht direkt dem scharfen Konkurrenzdruck unterliegen, der bei der Eingabe für ein realisierbares Projekt herrschen würde.



¹⁾ Baukostenplan (Ausgabe 1989) der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB), Zürich

Im Zweijahresvergleich weisen die Gesamtkosten ein Minus von 1,0 % aus. Die Spenglerarbeiten verbilligten sich um 8,6 %, der Montagebau in Holz 5,5 %, Fugendichtungen 6,3 % und Bodenbeläge aus Holz 4,0 %. Die Bauzeitversicherung war sogar 20,8 % billiger.

Deutlich über den Preisen von 1997 lagen indessen die Schliessanlagen mit 8,6 %, die Kanalisationen im Gebäude mit 7,9 %, die Verputzarbeiten und Beschichtungen mit 5,7 % und Regearbeiten mit 4,1 %.



Verkettung mit früheren Indexreihen

Die Verknüpfung des aktuellen Wohnbaukostenindex mit der früheren Indexreihe ergab für die Basis 1967=100 einen Stand am 1. April 1998 von 276,3 Punkten, resp. 1008,1 für 1939=100.

Tabelle 1: Indexstand und Indexentwicklung nach Kostenarten

BKP-Nr.	Kostenart	Indexstand (Basis 1.4.1987 = 100)			Veränderung in %	
		1.4.97	1.4.98	1.4.99	1.4.97 bis 1.4.98	1.4.98 bis 1.4.99
	GESAMTKOSTEN (BKP 2, 4, 5)	119.7	118.2	118.5	-1.2	+0.2
2	GEBÄUDE	118.5	117.3	117.6	-1.0	+0.2
20	Baugrube	115.7	115.6	118.1	-0.1	+2.1
21	Rohbau 1	118.3	117.6	119.1	-0.6	+1.3
211	Baumeisterarbeiten	118.6	118.0	120.3	-0.5	+1.9
211.0	Baustelleneinrichtung	109.9	104.1	104.1	-5.3	+0.1
211.1	Fassadengerüste	93.3	89.9	87.6	-3.7	-2.5
211.3	Baumeisteraushub	131.3	126.0	130.1	-4.0	+3.2
211.4	Kanalisationen im Gebäude	122.8	127.6	132.6	+3.9	+3.9
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	116.7	118.8	121.1	+1.8	+2.0
211.6	Maurerarbeiten	120.3	117.1	119.5	-2.7	+2.0
211.8	Verputzarbeiten, Beschichtungen	126.1	127.8	133.4	+1.4	+4.3
211.9	Regiearbeiten	160.4	162.6	167.1	+1.4	+2.8
212.2	Elemente in Beton	116.5	117.9	120.2	+1.2	+2.0
214	Montagebau in Holz	117.0	115.1	110.6	-1.6	-3.9
216.1	Kunststeinarbeiten	115.0	114.1	116.0	-0.8	+1.7
22	Rohbau 2	115.3	113.6	112.8	-1.5	-0.7
221	Fenster, Aussentüren, Tore	128.2	129.6	128.9	+1.1	-0.5
222	Spenglerarbeiten	88.1	85.4	80.5	-3.1	-5.7
224	Bedachungsarbeiten	109.5	109.9	109.1	+0.3	-0.7
224.0	Steildach	109.4	109.5	108.4	+0.0	-0.9
224.1	Flachdach	109.9	111.3	111.4	+1.3	+0.1
225.1	Fugendichtungen	112.0	105.6	104.9	-5.7	-0.6
226	Fassadenisolierungen verputzt	112.5	109.6	109.0	-2.5	-0.6
227.1	Äussere Malerarbeiten	119.4	118.1	119.2	-1.1	+1.0
228	Äussere Abschl., Sonnenstoren	115.1	106.9	107.5	-7.2	+0.6
23	Elektroanlagen	98.2	97.2	97.4	-1.0	+0.2
24	Heizung, Lüftung	113.3	112.4	111.7	-0.8	-0.6
241-243	Heizungsanlagen	112.3	111.1	111.6	-1.1	+0.5
244	Lüftungsanlagen	113.9	113.5	108.2	-0.3	-4.7
247	Kamine, Schutzraumbelüftung	117.3	116.9	117.9	-0.4	+0.8
25	Sanitäranlagen	116.6	115.8	113.6	-0.7	-1.9
251-254	Sanitärinstallationen	110.7	109.5	104.7	-1.1	-4.4
255	Dämmungen	100.8	94.2	97.8	-6.5	+3.8
258	Kücheneinrichtungen	127.4	127.5	129.9	+0.1	+1.9
26	Transportanlagen (Lift)	118.8	111.8	109.2	-5.9	-2.3
27	Ausbau 1	115.5	115.1	115.7	-0.4	+0.6
271	Gipserarbeiten	94.3	93.4	94.0	-1.0	+0.7
272	Metallbauarbeiten	140.6	138.2	140.4	-1.7	+1.6
273	Schreinerarbeiten	129.1	129.6	129.7	+0.4	+0.1
275	Schliessanlagen	143.0	143.3	155.3	+0.2	+8.4

Indexstand und Indexentwicklung nach Kostenarten (Schluss)

BKP-Nr.	Kostenart	Indexstand			Veränderung in %	
		(Basis 1.4.1987 = 100)			1.4. 97	1.4. 98
		1.4.97	1.4.98	1.4.99	bis 1.4.98	bis 1.4.99
28	Ausbau 2	119.2	117.7	118.9	-1.2	+1.0
281	Bodenbeläge	122.3	120.9	122.2	-1.2	+1.1
281.0	Unterlagsböden	109.7	109.3	110.2	-0.3	+0.8
281.2	Bodenbeläge aus Textilien	123.0	122.3	124.0	-0.5	+1.3
281.5	Bodenbeläge aus Kunststein	122.7	122.7	126.2	0.0	+2.9
281.6	Bodenbeläge Plattenarbeiten	119.3	116.0	117.1	-2.7	+0.9
281.7	Bodenbeläge aus Holz	146.7	142.3	140.9	-3.0	-1.0
281.9	Sockel (Fussleisten aus Holz)	128.7	128.7	128.6	+0.0	-0.1
282	Wandbeläge	117.3	115.0	116.2	-1.9	+1.0
282.1	Tapezierarbeiten	132.6	132.7	134.9	+0.1	+1.7
282.4	Wandbeläge Plattenarbeiten	111.5	108.4	109.2	-2.8	+0.7
284	Hafnerarbeiten	129.7	127.7	129.4	-1.6	+1.4
285.1	Innere Malerarbeiten	110.1	109.1	109.8	-0.8	+0.6
287	Baureinigung	113.9	114.1	116.6	+0.2	+2.1
29	Honorare	133.9	132.2	132.3	-1.3	+0.1
291	Architekt	135.8	133.4	133.4	-1.7	-0.0
292	Bauingenieur	136.3	137.3	140.8	+0.7	+2.5
293-295	Elektro-, HLKK-, Sanitär- ingenieur	121.9	121.0	118.8	-0.7	-1.9
4	UMGEBUNG	128.8	128.9	129.0	+0.1	+0.1
41	Roh- und Ausbauarbeiten	130.5	130.3	132.8	-0.1	+1.9
42	Gartenanlagen	116.5	115.5	116.7	-0.9	+1.1
45	Erschliessung durch Leitungen	134.0	135.3	135.2	+1.0	-0.0
453	Elektrozuleitung (Werkanschluss)	133.4	134.9	134.7	+1.1	-0.2
454	Gaszuleitung (Werkanschluss)	141.3	142.2	142.6	+0.7	+0.3
455	Wasserzuleitung (Werkanschluss)	127.3	128.8	128.5	+1.2	-0.3
46	Kleinere Trassenbauten	131.6	132.7	129.4	+0.9	-2.5
49	Honorare (Architekt)	147.9	146.9	146.9	-0.7	-0.0
5	BAUNESENKOSTEN	136.2	127.0	127.2	-6.7	+0.2
51	Bewilligungen, Gebühren	169.7	170.5	171.5	+0.5	+0.6
52	Vervielfältigungen	130.9	134.6	134.2	+2.8	-0.3
53	Bauzeitversicherung	74.6	73.9	59.1	-0.9	-19.9
54	Finanzierungskosten	112.6	93.1	93.1	-17.4	+0.1

Tabelle 2: Promilleverteilung der Kosten

BKP-Nr.	Kostenarten	Promilleanteile					
		Gesamtkosten			Gebäudekosten		
		1.4. 87	1.4.98	1.4.99	1.4. 87	1.4.98	1.4.99
	Gesamtkosten (BKP 2, 4, 5)	1 000.000	1 000.000	1 000.000	...	...	...
2	Gebäude	917.341	910.377	910.467	1 000.000	1 000.000	1 000.000
20	Baugrube	13.440	12.299	12.532	14.651	13.510	13.764
201	Baugrubenaushub	13.440	12.299	12.532	14.651	13.510	13.764
201.1	Erdarbeiten	13.440	12.299	12.532	14.651	13.510	13.764
21	Rohbau 1	269.763	263.563	266.270	294.071	289.509	292.454
211	Baumeisterarbeiten	228.328	223.659	227.508	248.902	245.678	249.880
211.0	Baustelleneinrichtung	14.049	10.759	10.743	15.315	11.819	11.800
211.1	Fassadengerüste	7.752	5.672	5.519	8.451	6.231	6.062
211.3	Baumeisteraushub	10.662	10.994	11.325	11.623	12.076	12.439
211.4	Kanalisationen im Gebäude	6.392	6.985	7.243	6.968	7.672	7.955
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	106.749	104.803	106.624	116.368	115.120	117.109
211.6	Maurerarbeiten	75.519	75.156	76.500	82.324	82.555	84.023
211.8	Verputzarbeiten, Beschichtungen	1.818	1.905	1.983	1.982	2.092	2.178
211.9	Regiearbeiten	5.387	7.385	7.571	5.872	8.112	8.315
212	Montagebau in Beton	3.447	3.431	3.491	3.758	3.769	3.834
212.2	Elemente in Beton	3.447	3.431	3.491	3.758	3.769	3.834
214	Montagebau in Holz	32.049	30.967	29.685	34.937	34.015	32.604
216	Natur- und Kunststeinarbeiten	5.939	5.505	5.586	6.474	6.047	6.135
216.1	Kunststeinarbeiten	5.939	5.505	5.586	6.474	6.047	6.135
22	Rohbau 2	135.244	127.329	126.115	147.430	139.864	138.516
221	Fenster, Aussentüren, Tore	42.993	44.462	44.134	46.867	48.839	48.474
	<i>Fenster in Holz</i>	31.741	34.017	33.968	34.601	37.366	37.309
	<i>Aussentüren in Holz</i>	4.005	4.218	4.240	4.366	4.633	4.657
	<i>Aussentüren in Metall</i>	6.770	1.887	1.874	7.380	2.072	2.058
	<i>Spez. lichtdurchlässige Bauteile</i>	0.479	0.445	0.444	0.522	0.488	0.488
	<i>Tore in Metall</i>	...	3.897	3.608	...	4.280	3.963
222	Spenglerarbeiten	13.314	9.399	8.843	14.514	10.325	9.712
224	Bedachungsarbeiten	19.458	17.986	17.823	21.211	19.757	19.575
224.0	Steildach	14.970	13.601	13.445	16.319	14.940	14.767
224.1	Flachdach	4.488	4.385	4.378	4.892	4.817	4.808
225	Dichtungen und Dämmungen	0.412	0.369	0.366	0.449	0.405	0.402
225.1	Fugendichtungen	0.412	0.369	0.366	0.449	0.405	0.402
226.2	Fassadenisolierungen verputzt	35.210	32.565	32.290	38.383	35.770	35.466
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	5.829	5.767	5.809	6.354	6.335	6.381
227.1	Äussere Malerarbeiten	5.829	5.767	5.809	6.354	6.335	6.381
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenstoren	18.028	16.780	16.850	19.652	18.432	18.507
	<i>Rolläden, Lamellenstoren</i>	15.906	14.736	14.772	17.340	16.187	16.224
	<i>Sonnenstoren</i>	2.121	2.044	2.078	2.313	2.245	2.282
23	Elektroanlagen	39.527	32.490	32.493	43.089	35.688	35.688
231-236	Elektroanlagen	39.527	32.490	32.493	43.089	35.688	35.688
24	Heizung, Lüftung	34.049	33.761	33.475	37.117	37.085	36.767
241-243	Heizungsanlagen	22.109	22.011	22.061	24.101	24.178	24.231
244	Lüftungsanlagen	7.365	7.370	7.009	8.029	8.096	7.698
247	Kamine, Schutzraumbelüftung	4.575	4.380	4.405	4.987	4.811	4.838
	<i>Schutzraumbelüftung</i>	1.132	0.968	0.969	1.233	1.063	1.064
	<i>Kaminanlagen</i>	3.444	3.412	3.436	3.754	3.748	3.774
25	Sanitäranlagen	95.415	94.003	92.195	104.013	103.257	101.261
251-254	Sanitärinstallationen	60.625	53.603	51.101	66.088	58.880	56.126
255	Dämmungen	0.882	0.777	0.805	0.961	0.853	0.884
258	Kücheneinrichtungen	33.908	39.623	40.290	36.963	43.523	44.252
26	Transportanlagen	15.600	16.832	16.409	17.006	18.489	18.023
261	Aufzüge	15.600	16.832	16.409	17.006	18.489	18.023

Promilleverteilung der Kosten (Schluss)

Kostenarten	Promilleanteile					
	Gesamtkosten			Gebäudekosten		
	1.4. 87	1.4.98	1.4.99	1.4. 87	1.4.98	1.4.99
Ausbau 1	98.214	97.962	98.288	107.064	107.606	107.953
Gipserarbeiten	42.004	35.922	36.082	45.789	39.459	39.631
Metallbauarbeiten	10.047	11.663	11.818	10.952	12.811	12.981
<i>Metallbaufertigteile</i>	...	3.297	3.377	...	3.622	3.709
<i>Allg. Schlosserarbeiten</i>	...	7.783	7.859	...	8.550	8.632
<i>Schutzraumbauteile</i>	...	0.582	0.582	...	0.639	0.639
Schreinerarbeiten	45.296	49.315	49.239	49.377	54.169	54.081
<i>Innentüren in Holz</i>	...	12.284	12.265	...	13.493	13.471
<i>Wandschränke</i>	...	11.456	11.438	...	12.583	12.562
<i>Allg. Schreinerarbeiten</i>	...	25.575	25.536	...	28.093	28.047
Schliessanlagen	0.867	1.062	1.148	0.945	1.167	1.261
Ausbau 2	91.469	92.472	93.228	99.711	101.576	102.396
Bodenbeläge	50.925	51.713	52.156	55.514	56.804	57.284
Unterlagsböden	12.220	11.614	11.679	13.321	12.757	12.828
Bodenbeläge aus Textilien	6.898	7.144	7.222	7.520	7.847	7.932
Bodenbeläge aus Kunststein	12.223	12.660	12.996	13.324	13.907	14.274
Bodenbeläge Plattenarbeiten	10.401	9.762	9.831	11.338	10.724	10.797
Bodenbeläge aus Holz	6.571	7.669	7.573	7.163	8.424	8.318
Sockel (Fussleisten aus Holz)	2.612	2.864	2.855	2.847	3.146	3.136
Wandbeläge	19.062	18.771	18.925	20.780	20.619	20.786
Tapezierarbeiten	5.198	6.341	6.432	5.666	6.965	7.064
Wandbeläge Plattenarbeiten	13.864	12.431	12.493	15.113	13.654	13.722
Hafnerarbeiten	2.973	3.853	3.898	3.241	4.232	4.281
Innere Oberflächenbehandlung	15.396	14.847	14.900	16.783	16.309	16.365
Innere Malerarbeiten	15.396	14.847	14.900	16.783	16.309	16.365
Baureinigung	3.113	3.287	3.350	3.394	3.611	3.679
Honorare	124.620	139.667	139.463	135.849	153.417	153.177
Architekt	90.607	102.437	102.171	98.771	112.522	112.219
Bauingenieur	16.662	19.259	19.698	18.163	21.155	21.635
Elektro-, HLKK-, Sanitäringenieur	17.351	17.971	17.594	18.914	19.740	19.324
Umgebung	41.561	45.349	45.268	...	...	...
Roh- und Ausbauarbeiten	4.415	4.829	4.909	...	...	...
Baumeisterarbeiten	5.415	4.829	4.909	...	...	...
Gartenanlagen	13.792	13.524	13.640	...	...	...
Gärtnerarbeiten	14.792	13.524	13.640	...	...	...
Erschliessung durch Leitungen	11.615	13.268	13.234	...	...	...
Elektrozuleitung (Werkanschluss)	2.259	2.573	2.562	...	...	...
Gaszuleitung (Werkanschluss)	4.579	5.497	5.500	...	...	...
Wasserzuleitung (Werkanschluss)	4.777	5.198	5.171	...	...	...
Kleinere Trassenbauten	7.476	8.418	8.188	...	...	...
Erd- und Unterbau, Oberbau	7.476	8.418	8.188	...	...	...
Honorare	4.263	5.311	5.297	...	...	...
Architekt	5.263	5.311	5.297	...	...	...
Baunebenkosten	41.098	44.274	44.265	...	...	...
Bewilligungen, Gebühren	15.832	22.798	22.879	...	...	...
Vervielfältigungen, Dokumentation	4.155	4.868	4.842	...	...	...
Vervielfältigungen	4.155	4.868	4.842	...	...	...
Versicherungen	0.303	0.188	0.150	...	...	...
Bauzeitversicherung	0.303	0.188	0.150	...	...	...
Finanzierungskosten	20.808	16.420	16.393	...	...	...

Tabelle 3: Durchschnittspreise und Spannweite¹⁾ in Franken

BKP-Nr.	Kostenarten	Anzahl Offerten	Durch- schnitts- preis	Spannweite
Gesamtkosten (BKP 2, 4, 5)				
2	Gebäude	... 2)	...	...
20	Baugrube	...	...	...
201	Baugrubenaushub	...	...	...
201.1	Erdarbeiten	4	34 380	5 913
21	Rohbau 1	...	...	...
211	Baumeisterarbeiten	...	...	...
211	Baustelleneinrichtung	5	29 473	12 624
211.1	Fassadengerüste	5	15 141	1 469
211.3	Baumeisteraushub	5	31 070	8 678
211.4	Kanalisationen im Gebäude	5	19 870	6 532
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	5	292 518	24 306
211.6	Maurerarbeiten	5	209 873	45 304
211.8	Verputzarbeiten, Beschichtungen	5	5 439	1 448
211.9	Regiearbeiten	5	20 770	362
212	Montagebau in Beton	4	9 578	4 935
212.2	Elemente in Beton	...	...	...
214	Montagebau in Holz	6	81 440	6 946
216	Natur- und Kunststeinarbeiten	...	...	...
216.1	Kunststeinarbeiten	4	15 324	2 143
22	Rohbau 2	...	...	...
221	Fenster, Aussentüren, Tore	...	...	...
221	Fenster in Holz	5	93 190	14 875
221.5	Aussentüren in Holz	5	11 633	1 220
221.6	Aussentüren in Metall	5	5 141	2 740
221.8	Spez. lichtdurchlässige Bauteile	5	1 218	836
221.9	Tore in Metall	4	9 898	4 721
222	Spenglerarbeiten	6	24 259	5 170
224	Bedachungsarbeiten	...	...	...
224	Steildach	5	36 886	5 568
224.1	Flachdach	5	12 010	3 134
225	Dichtungen und Dämmungen	...	...	...
225.1	Fugendichtungen	3	1 004	234
226.2	Fassadenisolierungen verputzt	3	88 587	8 588
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	...	...	...
227.1	Äussere Malerarbeiten	4	15 938	3 096
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenstoren	...	...	...
228.1 / 2	Rolläden, Lamellenstoren	3	40 525	9 971
228.3	Sonnenstoren	5	5 701	1 925
23	Elektroanlagen	...	...	...
231-236	Elektroanlagen	6	89 143	15 899

1) Unter Spannweite wird die Differenz zwischen kleinstem und grösstem Wert verstanden

2) (. . .) Zahl nicht bekannt, gegenstandslos oder aus statistischen Gründen nicht aufgeführt

Durchschnittspreise und Spannweite (Fortsetzung)

BKP-Nr.	Kostenarten	Anzahl Offerten	Durch- schnitts- preis	Spannweite
24	Heizung, Lüftung	...	...	...
241-243	Heizungsanlagen	4	60 524	12 890
244	Lüftungsanlagen	5	19 228	8 409
247	Kamine, Schutzraumbelüftung	...	...	...
247.4	Schutzraumbelüftung	5	2 658	572
247.5	Kaminanlagen	5	9 427	4 708
25	Sanitäranlagen	...	...	...
251-254	Sanitärinstallationen	5	140 192	54 822
255	Dämmungen	4	2 207	247
258	Kücheneinrichtungen	4	110 533	16 935
26	Transportanlagen	...	...	...
261	Aufzüge	5	45 017	13 147
27	Ausbau 1	...	...	...
271	Gipserarbeiten	4	98 990	16 781
272	Metallbauarbeiten	...	...	...
272.1	Metallbaufertigteile	...	...	...
272.2	Allg. Schlosserarbeiten	4	21 560	3 019
272.4	Schutzraumbauteile	5	1 597	357
273	Schreinerarbeiten	...	...	...
273	Innentüren in Holz	6	33 649	5 357
273.1	Wandschränke	6	31 378	4 965
273.3	Allg. Schreinerarbeiten	5	70 057	11 930
275	Schliessenanlagen	4	3 150	1 287
28	Ausbau 2	...	...	...
281	Bodenbeläge	...	...	...
281	Unterlagsböden	3	32 042	4 558
281.2	Bodenbeläge aus Textilien	4	19 813	1 599
281.5	Bodenbeläge aus Kunststein	...	...	...
281.6	Bodenbeläge Plattenarbeiten	4	26 970	3 447
281.7	Bodenbeläge aus Holz	3	20 776	4 490
281.9	Sockel (Fussleisten aus Holz)	5	7 832	1 703
282	Wandbeläge	...	...	...
282.1	Tapezierarbeiten	4	17 646	5 817
282.4	Wandbeläge Plattenarbeiten	4	34 274	5 096
284	Hafnerarbeiten	...	...	...
285	Innere Oberflächenbehandlung	...	...	...
285.1	Innere Malerarbeiten	4	40 877	9 237
287	Baureinigung	5	9 189	1 514
29	Honorare	...	...	...
291	Architekt	...	280 302	...
292	Bauingenieur	...	54 039	...
293-295	Elektro-, HLKK-, Sanitäringenieur	...	48 268	...
4	Umgebung	...	...	...
41	Roh- und Ausbaurbeiten	...	...	...
411	Baumeisterarbeiten	5	13 468	2 269
42	Gartenanlagen	...	...	...
421	Gärtnerarbeiten	5	37 422	3 970

Durchschnittspreise und Spannweite (Schluss)

BKP-Nr.	Kostenarten	Anzahl Offerten	Durch- schnitts- preis	Spannweite
45	Erschliessung durch Leitungen	...	...	...
453	Elektrozuleitung (Werkanschluss)	...	7 030	...
454	Gaszuleitung (Werkanschluss)	...	15 089	...
455	Wasserzuleitung (Werkanschluss)	...	14 186	...
46	Kleinere Trassenbauten	...	...	...
461, 463	Erd- und Unterbau, Oberbau	6	22 464	5 735
49	Honorare	...	...	...
491	Architekt	...	14 532	...
5	Baunebenkosten	...	...	...
51	Bewilligungen, Gebühren	...	8 457	...
52	Vervielfältigungen, Dokumentation	...	...	...
524	Vervielfältigungen	3	13 285	1 691
53	Versicherungen	...	...	...
531	Bauzeitversicherung	...	412	...
54	Finanzierungskosten	...	44 975	...

Tabelle 4: Kubikmeterpreis umbauten Raumes, Quadratmeterpreis der Geschossfläche seit 1987¹⁾

Erhebungszeitpunkt	Kubikmeterpreis		Quadratmeterpreis		
	Absolut in Franken	%-Veränderung gegenüber Vorerhebung	Absolut in Franken	%-Veränderung gegenüber Vorerhebung	
1987	1. April	426.85	... ²⁾	1 217.00	... ²⁾
	1. Oktober	430.35	+ 0.8	1 226.96	+ 0.8
1988	1. April	442.85	+ 2.9	1 262.85	+ 2.9
	1. Oktober	446.65	+ 0.9	1 273.70	+ 0.9
1989	1. April	460.35	+ 3.1	1 312.80	+ 3.1
	1. Oktober	463.40	+ 0.7	1 321.45	+ 0.7
1990	1. April	485.55	+ 4.8	1 384.60	+ 4.8
	1. Oktober	486.60	+ 0.2	1 387.65	+ 0.2
1991	1. April	507.75	+ 4.3	1 447.90	+ 4.3
	1. Oktober	500.40	- 1.4	1 426.95	- 1.4
1992	1. April	500.40	-	1 426.95	-
	1. Oktober	490.00	- 2.1	1 397.10	- 2.1
1993	1. April	487.15	- 0.6	1 388.95	- 0.6
	1. Oktober	485.80	- 0.3	1 385.05	- 0.3
1994	1. April	497.80	+ 2.5	1 419.25	+ 2.5
	1. Oktober	505.34	+ 1.5	1 440.79	+ 1.5
1995	1. April	533.19	+ 5.5	1 520.19	+ 5.5
1996	1. April	520.80	- 2.3	1 484.86	- 2.3
1997	1. April	505.87	- 2.9	1 442.30	- 2.9
1998	1. April	500.87	- 1.0	1 428.04	- 1.0
1999	1. April	502.00	+ 0.2	1 431.28	+ 0.2

¹⁾ Die Preisangaben werden primär für die Berechnung von Indexreihen verwendet. Die absoluten Beträge beziehen sich nur auf das Indexobjekt, daher ist bei der Interpretation dieser Angaben Vorsicht geboten

²⁾ Wegen Verwendung eines neuen Indexobjektes ist ein Vergleich mit der Vorerhebung nicht möglich

Tabelle 5: Berner Index der Wohnbaukosten, Basis April 1987 = 100

Erhebungszeitpunkt		Indexstand	Erhebungszeitpunkt		Indexstand
1987	1. April	100.0	1992	1. Oktober	116.3
	1. Oktober	100.8	1993	1. April	115.4
1988	1. April	103.8		1. Oktober	114.5
	1. Oktober	104.7	1994	1. April	117.1
1989	1. April	108.1		1. Oktober	118.9
	1. Oktober	109.0	1995	1. April	126.1
1990	1. April	115.0	1996	1. April	123.1
	1. Oktober	115.2	1997	1. April	119.7
1991	1. April	120.5	1998	1. April	118.2
	1. Oktober	118.8	1999	1. April	118.5
1992	1. April	118.8			

Der Index wird ab 1995 nur noch jährlich erhoben

Tabelle 6: Berner Index der Wohnbaukosten, Basis Mitte 1967 = 100

Um die Bewegung der Baupreise über einen längeren Zeitraum verfolgen zu können, wird der Gesamtindex auf die frühere Basis 1967=100 umgerechnet.

Erhebungszeitpunkt		Indexstand	Erhebungszeitpunkt		Indexstand
1967	Mitte	100.0			
1968	Mitte	100.4	1983	Mitte	219.9
	Ende	102.5		Ende	218.8
1969	Mitte	106.9	1984	Mitte	220.4
	Ende	109.9		Ende	218.6
1970	Mitte	117.5	1985	Mitte	222.1
	Ende	118.6		Ende	225.1
1971	Mitte	133.7	1986	Mitte	228.9
	Ende	132.1		Ende	228.7
1972	Mitte	143.1	1987	1. April	233.2
	Ende	144.0		1. Oktober	235.1
1973	Mitte	160.4	1988	1. April	242.1
	Ende	161.8		1. Oktober	244.2 ¹⁾
1974	Mitte	176.2	1989	1. April	252.1
	Ende	174.9		1. Oktober	254.2
1975	Mitte	174.1	1990	1. April	268.2
	Ende	169.5		1. Oktober	268.6
1976	Mitte	168.7	1991	1. April	281.0
	Ende	168.6		1. Oktober	277.0
1977	Mitte	172.1	1992	1. April	277.0
	Ende	172.1		1. Oktober	271.2
1978	Mitte	175.3	1993	1. April	269.1
	Ende	176.4		1. Oktober	267.0
1979	Mitte	181.0	1994	1. April	273.1
	Ende	184.4		1. Oktober	277.3
1980	Mitte	190.6	1995	1. April	294.2
	Ende	194.4	1996	1. April	287.2
1981	Mitte	203.7	1997	1. April	279.1
	Ende	206.3	1998	1. April	275.7
1982	Mitte	213.1	1999	1. April	276.3
	Ende	215.1			

¹⁾ Ab 1. Oktober 1987 Verknüpfung der alten Indexreihe mit dem neuen Index

Tabelle 5: Entwicklung nach den wichtigsten Baugruppen ab April 1992 (1.4.1987 = 100)

Kostenarten	Erhebungsdatum										
	01.04.92	01.10.92	01.04.93	01.10.93	01.04.94	01.10.94	01.04.95	01.04.96	01.04.97	01.04.98	01.04.99
2 Gebäude	117.2	114.8	114.1	113.8	116.6	118.4	124.9	122.0	118.5	117.3	117.6
20 Baugrube	115.2	110.8	103.0	105.4	108.3	112.4	118.7	117.7	115.7	115.6	118.1
21 Rohbau 1	114.5	110.2	111.0	113.1	117.4	121.8	126.3	122.3	118.3	117.6	119.1
22 Rohbau 2	119.5	117.1	114.7	113.0	115.0	115.5	120.4	118.4	115.3	113.6	112.8
23 Elektroanlagen	121.9	114.3	106.0	105.9	102.1	101.2	106.6	103.9	98.2	97.2	97.4
24 Heizung, Lüftung	126.5	127.3	120.6	117.1	115.9	117.3	120.2	117.7	113.3	112.4	111.7
25 Sanitäranlagen	116.2	117.6	117.8	114.8	116.7	117.3	122.8	121.1	116.6	115.8	113.6
26 Transportanlagen	136.9	138.9	138.9	137.4	134.5	134.6	127.9	116.8	118.8	111.8	109.2
27 Ausbau 1	118.7	117.7	116.9	115.3	115.2	114.9	120.5	118.5	115.5	115.1	115.7
28 Ausbau 2	119.1	116.9	116.7	116.2	116.9	117.6	123.3	121.2	119.2	117.7	118.9
29 Honorare	112.5	110.5	112.3	112.0	121.1	122.7	140.4	137.4	133.9	132.2	132.3
4 Umgebung	119.8	116.9	118.0	118.5	121.9	124.6	131.6	129.3	128.8	128.9	129.0
41 Roh- und Ausbauarbeiten	122.6	118.7	117.7	121.4	127.3	132.3	137.7	132.8	130.5	130.3	132.8
42 Gartenanlagen	117.3	116.4	113.0	112.2	112.5	115.2	121.9	118.2	116.5	115.5	116.7
45 Erschliessung durch Leitungen	124.0	118.8	127.6	128.4	128.1	128.1	132.5	133.4	134.0	135.3	135.2
46 Kleinere Trassenbauten	119.3	116.1	113.6	113.7	123.5	128.9	133.8	130.9	131.6	132.7	129.4
49 Honorare (Architekt)	115.0	112.5	116.4	116.9	127.6	130.0	150.1	147.8	147.9	146.9	146.9
5 Baunebenkosten	153.1	150.3	140.2	125.4	123.3	124.9	148.1	142.1	136.2	127.0	127.2
51 Bewilligungen, Gebühren	117.5	115.3	115.0	114.7	117.6	119.3	175.7	172.9	169.7	170.5	171.5
52 Vervielfältigungen	126.4	126.4	128.4	128.4	128.4	128.4	137.4	136.8	130.9	134.6	134.2
53 Bauzeitversicherung	88.4	86.6	86.5	86.3	88.5	89.8	94.3	92.1	74.6	73.9	59.1
54 Finanzierungskosten	186.4	182.6	162.6	133.5	127.0	129.0	130.0	120.5	112.6	93.1	93.1
Gesamtkosten	118.8	116.3	115.4	114.5	117.1	118.9	126.1	123.1	119.7	118.2	118.5

Die Erhebung

Der **Berner Wohnbaukostenindex** wird im April bei den Statistikdiensten und dem Hochbauamt der Stadt Bern berechnet, mit dem Ziel, einen Richtwert für die **Preisentwicklung** bei Wohnbauten (ohne Landerwerbskosten) anzugeben, die bezüglich der Lage, Bauart und Ausstattung dem Indexhaus nahe kommen.²⁾

Der Index wird nach der **Formel von Laspeyres** berechnet: ein gewogenes arithmetisches Mittel von Elementarindizes. Das relative Gewicht bleibt im Zeitablauf unverändert. Qualitätsänderungen bei den Baumaterialien und relative Verschiebungen innerhalb der Indexexpositionen werden bei Bedarf den aktuellen Verhältnissen angepasst.

Als **Berechnungsgrundlage** dient ein 1981/82 erstelltes dreigeschossiges 8-Familienhaus mit zwei 2½- und fünf 4½-Zimmer-Wohnungen sowie einer 5½-Zimmer-Wohnung. Das Untergeschoss enthält einen Wasch- und Trockenraum, einen Keller, einen Schutzraum, einen Öltank- und einen Heizraum, einen Veloraum sowie eine Autoeinstellhalle. Das Dachgeschoss ist in Estriche unterteilt. Der umbaute Raum weist nach SIA 116 und 416 ein Volumen von 4 967 m³ und eine Geschossfläche von 1 742 m² auf.

Die **Berechnungsmethode** beruht auf der Objekt-Offertenmethode. Das Hochbauamt verlangt aufgrund detaillierter Offertformulare bei ausgewählten Baufirmen Preisangaben für sämtliche Arbeiten, wie sie beim Bau des Indexhauses erforderlich waren. Berücksichtigt werden dabei ausschliesslich Unternehmensofferten mit den üblichen Rabatten und Skonti. Die Gliederung der Offerte folgt dem Baukostenplan (BKP).

²⁾ Für Interessierte wird eine Dokumentation des Indexobjektes für Fr. 25.– durch die Statistikdienste, Telefon 321 75 31 abgegeben.