



Kurzbericht

Bern, im August 2004

Verfasser: W. Hofmann / W. Eichhorn

Baupreisindex vom April 2004

Während Jahrzehnten bildete der Berner Index der Wohnbaukosten – zusammen mit den gleichartigen Indizes für die Stadt Zürich sowie die Kantone Luzern und Genf – einen der wenigen in der Schweiz erhältlichen Richtwerte für die Preisentwicklung (Herstellungskosten) für Wohnbauten. Er fand sowohl als Wirtschafts- und Konjunkturindikator wie auch für die Anwendung von Teuerungsklauseln in Bauverträgen sowie in Baukreditabrechnungen Verwendung.

In den letzten Jahren baute das Bundesamt für Statistik (BFS) einen für die gesamte Baubranche repräsentativen, gesamtschweizerischen Baupreisindex auf. Dieser Index ist in die Bereiche Hochbau (mit den vier Bauwerksarten Neubau von Bürogebäuden, **Neubau von Mehrfamilienhäusern**, Neubau von Mehrfamilienhäusern aus Holz (seit April 2003) sowie Renovation von Mehrfamilienhäusern) und Tiefbau (mit den zwei Bauwerksarten Neubau von Strassenteilstücken sowie Neubau von Unterführungen) gegliedert. Die ermittelten Werte stehen sowohl für die gesamte Schweiz, wie auch für die einzelnen statistischen Grossregionen – u.a. für den **Espace Mittelland** – zur Verfügung. Der Wirtschaftsraum Bern stellt einen hohen Anteil am Espace Mittelland.

Damit waren die Bedingungen für einen Ersatz des Berner Indexes der Wohnbaukosten gegeben. Die **eigenständige Erhebung des Berner Indexes der Wohnbaukosten** fand daher **im April 2001** ihren **Abschluss**. Um den Bedürfnissen der bisherigen Anwenderinnen und Anwender genügen zu können, verknüpfen die Statistikdienste als Informationshilfe halbjährlich (April und Oktober) den Schlussstand des Berner Indexes der Wohnbaukosten von April 2001 rechnerisch mit dem Ergebnis des Baupreisindex «Neubau von Mehrfamilienhäusern – Espace Mittelland» des BFS. Methodisch bedingt können **keine Quadrat- und Kubikmeterpreise** mehr ermittelt werden.

Bei neuen Anwendungen empfehlen die Statistikdienste, für den Raum Bern direkt die vom BFS ermittelten Baupreisindizes der Grossregion Espace Mittelland zu verwenden.

Inhalt des Kurzberichts

Im ersten Kapitel des vorliegenden Berichts wird detailliert auf den Baupreisindex des BFS für die Bauwerksart Neubau von Mehrfamilienhäusern im Espace Mittelland eingegangen; mit dessen Gesamtveränderung wird der Berner Index der Wohnbaukosten fortgeschrieben. Der Stand und die Entwicklung der verschiedenen Reihen des Berner Indexes der Wohnbaukosten werden im Kapitel 2 ausgewiesen. Die weiteren vom BFS ermittelten Baupreisindizes für den Espace Mittelland werden im dritten Kapitel betrachtet, während schliesslich im Kapitel 4 die Erläuterungen und Definitionen zu finden sind.

1. Baupreisindex der Bauwerksart Neubau von Mehrfamilienhäusern – Espace Mittelland

Stand im April 2004

Der vom BFS ermittelte **Baupreisindex** für die Bauwerksart **Neubau von Mehrfamilienhäusern** erreichte im April 2004 für die statistische Grossregion **Espace Mittelland** den Stand von **108,9 Punkten** (Basis Oktober 1998 = 100). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahreswert (108,1 Punkte) beträgt **0,7 %**. Mit diesem erneuten Anstieg liegt der Index für den Espace Mittelland drei ganze Indexpunkte über dem entsprechenden gesamtschweizerischen Wert, welcher gegenüber dem Vorjahr unverändert blieb.

Grafik 1: Baupreisindex, Neubau Mehrfamilienhaus, Schweiz und Espace Mittelland
(Oktober 1998 = 100)

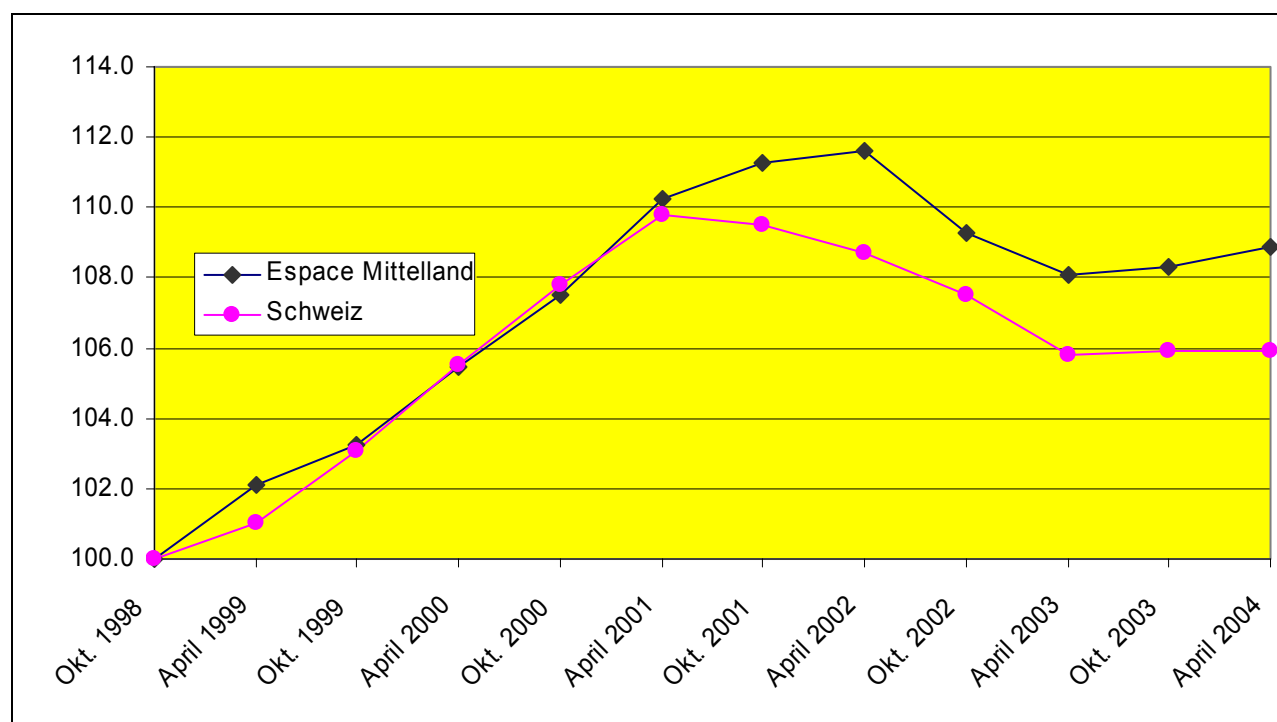


Tabelle 1: Baupreisindex, Neubau Mehrfamilienhaus Espace Mittelland und Schweiz
(Oktober 1998 = 100)

Erhebungszeitpunkt	Espace Mittelland				Schweiz		
	Indexstand	Veränderung in % gegenüber		Indexstand	Veränderung in % gegenüber		
		Vorperiode	Vorjahr		Vorperiode	Vorjahr	
Oktober 1998	100.0	100.0	
April 1999	102.1	2.1	...	101.0	1.0	...	
Oktober 1999	103.2	1.1	3.2	103.1	2.1	3.1	
April 2000	105.5	2.2	3.3	105.5	2.3	4.5	
Oktober 2000	107.5	1.9	4.2	107.8	2.2	4.5	
April 2001	110.2	2.5	4.5	109.8	1.9	4.1	
Oktober 2001	111.3	0.9	3.5	109.5	-0.3	1.6	
April 2002	111.6	0.3	1.2	108.7	-0.7	-1.0	
Oktober 2002	109.3	-2.1	-1.8	107.5	-1.1	-1.8	
April 2003	108.1	-1.1	-3.1	105.8	-1.6	-2.7	
Oktober 2003	108.3	0.1	-0.9	105.9	0.1	-1.5	
April 2004	108.9	0.6	0.7	105.9	-0.1	0.0	

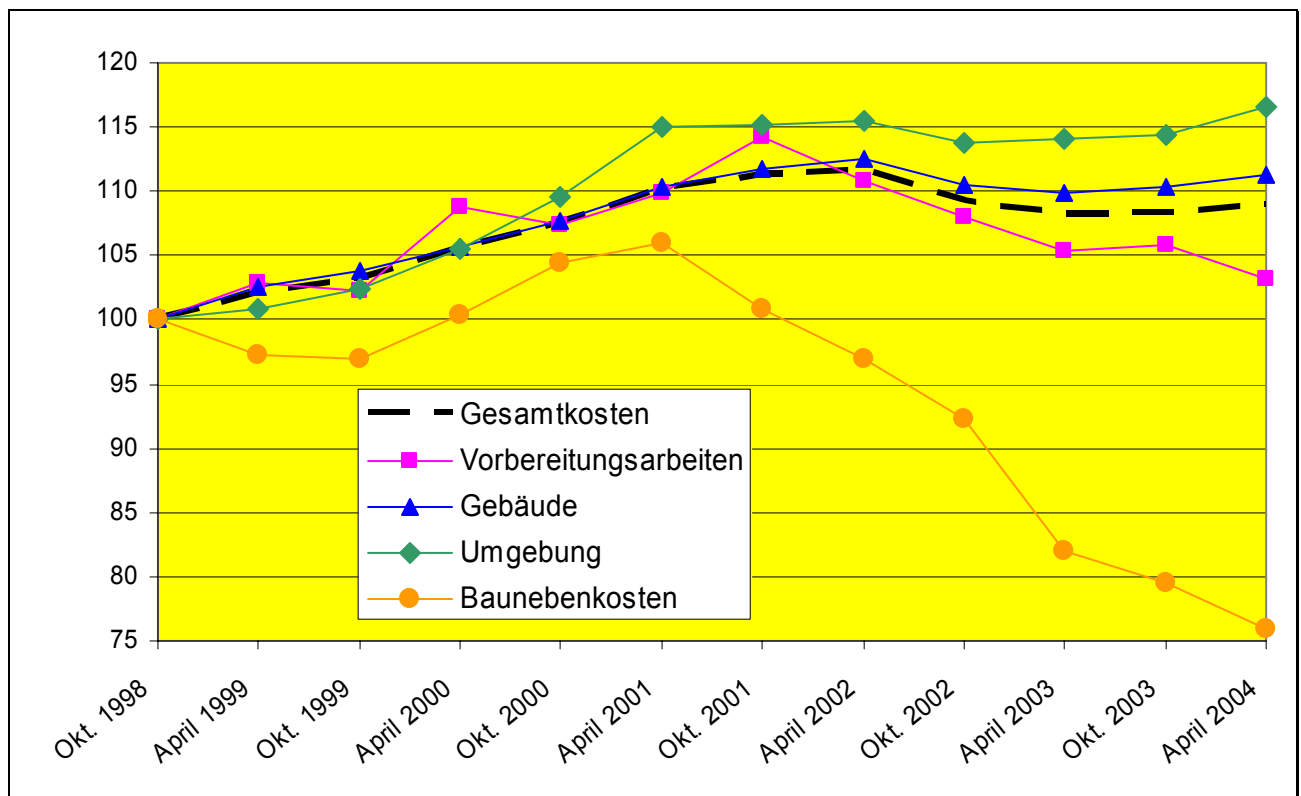
Entwicklung der Hauptgruppen und der Einzelpositionen

Bei den Hauptgruppen gab es gegenüber den Vorjahreswerten unterschiedliche Entwicklungen. Während die Umgebung mit +2,1 % und Gebäude +1,2 % teurer wurden, verbilligten sich die zwei anderen Hauptgruppen wie folgt: Baunebenkosten -7,5 %, Vorbereitungsarbeiten -2,0 %.

Billiger wurden insbesondere folgende Positionen des Baukostenplans (BKP): Fenster aus Aluminium (-10,6 %), Elektro-, HLKK- und Sanitäringenieur (-10,2 %), Montagebau in Stahl (-9,6 %) und die Finanzierung ab Baubeginn (-7,9 %)

Verteuert haben sich vor allem folgende BKP-Positionen: Blitzschutz (+12,1 %), Wärmeerzeugung (+9,5 %), Wärmeverteilung (+8,8 %), spezielle Gipserarbeiten (+6,9 %) und kleinere Kunstbauten im Bereich Gartenanlagen (+6,5 %).

Grafik 2: Baupreisindex, Neubau Mehrfamilienhaus, Espace Mittelland, Hauptgruppen
(Oktober 1998 = 100)



Seit Beginn der Erhebung im Oktober 1998 war der Baupreisindex für Neubauten von Mehrfamilienhäusern im Espace Mittelland bis April 2002 kontinuierlich auf seinen bisherigen Höchststand von 111,6 Punkten geklettert. Nach einer zirka einjährigen Erholungsphase mit rückläufiger Entwicklung ist der Index nun wieder am Ansteigen, liegt aber noch immer unter den Werten von 2001 und 2002: Nachdem zwischen April 2002 und 2003 ein Rückgang um 3,1 % festzustellen war, belief sich der Anstieg im letzten Jahr auf 0,7 % (davon 0,1 % im Halbjahr April 2003 bis Oktober 2003 und die restlichen 0,6% zwischen Oktober 2003 und April 2004).

Wie der Grafik 2 zu entnehmen ist, haben die einzelnen Hauptgruppen sehr unterschiedliche Verläufe genommen. Bemerkenswert sind insbesondere die Preisrückgänge seit April 2001 bei den Baunebenkosten und – deutlich schwächerer und ein Halbjahr später einsetzend – bei den Vorbereitungsarbeiten; dies während die Entwicklung bei Gebäude und Umgebung seit 2001 seitwärts, mit leichten Ausschlägen in beide Richtungen, verlief.

Tabelle 2: Indexstand und Indexentwicklung nach Kostenarten Neubau Mehrfamilienhaus – Espace Mittelland (Oktober 1998 = 100) (Anfang)

BKP-Nr.	Kostenart	Gewicht in %	April 2003	Oktober 2003	April 2004	Veränderung in %	
						Vorperiode	Vorjahr
	GESAMTKOSTEN (BKP 1, 2, 4, 5)	100.00	108.1	108.3	108.9	0.6	0.7
1	VORBEREITUNGSARBEITEN	3.08	105.3	105.8	103.2	-2.4	-2.0
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	2.37	105.6	106.1	103.1	-2.8	-2.4
111	Rodungen	0.04	108.4	104.5	109.1	4.4	0.7
112	Abbrüche	2.16	104.8	105.5	101.9	-3.4	-2.8
114	Erdbewegungen	0.16	116.2	114.6	118.1	3.0	1.6
14	Anpassungen an bestehenden Bauten	0.25	104.6	104.8	102.9	-1.8	-1.6
141	Terraingestaltung, Rohbau 1	0.07	105.8	104.7	104.5	-0.2	-1.2
141.4	Montagebau in Holz	0.07	105.8	104.7	104.5	-0.2	-1.2
142	Rohbau 2	0.18	104.2	104.8	102.3	-2.4	-1.8
142.1	Fenster, Aussentüren, Tore	0.10	106.8	107.6	105.4	-2.1	-1.3
142.2	Spenglerarbeiten	0.04	96.8	99.7	95.4	-4.3	-1.4
142.4	Bedachungsarbeiten	0.04	104.7	102.9	101.4	-1.5	-3.2
15	Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen	0.04	135.7	133.0	134.4	1.1	-0.9
151	Erdarbeiten	0.04	137.6	134.6	136.1	1.1	-1.2
152	Kanalisationsleitungen	0.00	115.3	116.1	117.4	1.1	1.8
19	Honorare	0.42	101.0	102.1	101.0	-1.1	0.0
191	Architekt	0.42	101.0	102.1	101.0	-1.1	0.0
2	GEBÄUDE	87.28	109.9	110.3	111.3	0.9	1.2
20	Baugrube	2.81	111.2	108.9	107.2	-1.6	-3.6
201	Baugrubenaushub	2.81	111.2	108.9	107.2	-1.6	-3.6
201.1	Erdarbeiten	2.81	111.2	108.9	107.2	-1.6	-3.6
21	Rohbau 1	30.11	116.1	116.9	119.5	2.3	2.9
211	Baumeisterarbeiten	27.94	115.6	116.1	118.9	2.4	2.9
211.1	Gerüste	1.03	98.0	100.6	100.7	0.1	2.7
211.3	Baumeisteraushub	0.53	137.6	134.6	136.1	1.1	-1.2
211.4	Kanalisationen im Gebäude	0.95	115.3	116.1	117.4	1.1	1.8
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	20.42	115.9	116.7	119.3	2.3	3.0
211.6	Maurerarbeiten	5.00	115.5	114.8	119.4	4.0	3.4
212	Montagebau im Beton und vorgefertigtem Mauerwerk	1.36		145.3	146.7	1.0	5.1
212.2	Elemente aus Beton	1.36	139.6	145.3	146.7	1.0	5.1
213	Montagebau in Stahl	0.09	95.4	94.8	86.2	-9.0	-9.6
213.5	Äussere Bekleidungen	0.09	95.4	94.8	86.2	-9.0	-9.6
214	Montagebau in Holz	0.72	96.3	96.4	96.6	0.3	0.4
214.1	Traggerippe (Zimmermannskonstruktionen)	0.36	98.0	97.4	98.6	1.2	0.6
214.4	Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen	0.36	94.5	95.3	94.6	-0.7	0.2
22	Rohbau 2	10.09	102.7	102.4	100.6	-1.8	-2.1
221	Fenster, Aussentüren, Tore	4.08	98.5	98.1	96.7	-1.5	-1.8
221.1	Fenster aus Holz/Metall	1.78	94.7	96.2	96.0	-0.3	1.4
221.2	Fenster aus Kunststoff	1.28	97.8	97.4	97.3	-0.1	-0.5

**Tabelle 2: Indexstand und Indexentwicklung nach Kostenarten Neubau Mehrfamilienhaus –
 Espace Mittelland (Oktober 1998 = 100)** (Fortsetzung)

BKP-Nr.	Kostenart	Gewicht in %	April 2003	Oktober 2003	April 2004	Veränderung in %	
						Vorperiode	Vorjahr
221.3	Fenster aus Stahl	0.27	110.9	107.3	102.9	-4.1	-7.2
221.4	Fenster aus Aluminium	0.55	107.2	101.9	95.8	-6.0	-10.6
221.5	Aussentüren, Tore aus Metall	0.19	95.9	96.4	92.9	-3.6	-3.2
222	Spenglerarbeiten	1.32	96.8	99.7	95.4	-4.3	-1.4
223	Blitzschutz	0.05	87.3	92.6	97.8	5.6	12.1
224	Bedachungsarbeiten	2.37	100.9	97.6	98.2	0.7	-2.6
224.0	Deckungen (Steildächer)	0.54	107.8	106.1	104.5	-1.5	-3.0
224.1	Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)	1.83	98.9	95.0	96.4	1.4	-2.5
226	Fassadenputze	1.11	134.0	136.9	126.0	-7.9	-6.0
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen	1.11	134.0	136.9	126.0	-7.9	-6.0
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	0.09	101.2	102.1	101.8	-0.3	0.6
227.1	Malerarbeiten (äussere)	0.09	101.2	102.1	101.8	-0.3	0.6
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	1.07	98.3	97.2	100.3	3.2	2.1
228.0	Fenster- und Fenstertürläden	0.10	96.7	98.8	90.4	-8.5	-6.6
228.1	Rollläden	0.24	97.4	95.3	99.4	4.3	2.1
228.2	Lamellenstoren	0.63	97.7	97.8	101.9	4.3	4.3
228.3	Sonnenstoren	0.09	106.1	96.7	102.9	6.4	-3.0
23	Elektroanlagen	3.08	113.9	114.3	112.7	-1.4	-1.1
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	3.94	111.0	112.6	120.1	6.7	8.2
242	Wärmeerzeugung	1.95	110.5	112.3	121.0	7.7	9.5
243	Wärmeverteilung	1.46	114.7	116.5	124.8	7.1	8.8
244	Lüftungsanlagen	0.53	102.6	102.6	104.1	1.4	1.5
25	Sanitäranlagen	7.52	103.3	102.7	102.8	0.1	-0.5
251	Allgemeine Sanitärapparate	4.02	97.0	98.0	98.1	0.1	1.2
254	Sanitärleitungen	2.18	112.9	111.3	108.0	-3.0	-4.3
258	Kücheneinrichtungen	1.32	106.9	102.8	108.6	5.7	1.6
26	Transportanlagen	1.92	118.2	115.1	112.8	-2.0	-4.6
261	Aufzüge	1.92	118.2	115.1	112.8	-2.0	-4.6
27	Ausbau 1	9.50	105.7	105.9	107.9	2.0	2.1
271	Gipserarbeiten	3.50	103.3	104.2	109.8	5.4	6.3
271.0	Verputzarbeiten (innere)	1.52	103.8	105.6	109.6	3.8	5.5
271.1	Spezielle Gipserarbeiten	1.98	102.9	103.2	110.0	6.6	6.9
272	Metallbauarbeiten	3.47	103.2	102.2	104.0	1.8	0.8
272.0	Innentüren aus Metall	0.30	106.9	105.4	108.2	2.6	1.2
272.1	Metallbaufertigteile	0.45	105.9	105.1	104.0	-1.0	-1.7
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosser- arbeiten)	2.72	102.3	101.4	103.6	2.2	1.2
273	Schreinerarbeiten	2.33	113.7	114.3	111.8	-2.2	-1.6
273	Innentüren aus Holz	1.28	119.7	120.3	116.8	-2.9	-2.4
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	0.32	106.5	106.3	100.8	-5.2	-5.3
273.2	Innere Verglasungen aus Holz	0.52	104.6	106.0	106.4	0.3	1.7
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	0.21	110.7	111.1	112.1	0.9	1.2
277	Elementwände	0.21	99.2	99.4	97.5	-1.9	-1.7
277.2	Feststehende Elementwände	0.21	99.2	99.4	97.5	-1.9	-1.7

Tabelle 2: Indexstand und Indexentwicklung nach Kostenarten Neubau Mehrfamilienhaus – Espace Mittelland (Oktober 1998 = 100) (Schluss)

BKP-Nr.	Kostenart	Gewicht in %	April 2003	Oktober 2003	April 2004	Veränderung in %	
						Vorperiode	Vorjahr
28	Ausbau 2	6.46	113.9	114.4	114.6	0.1	0.5
281	Bodenbeläge	3.95	117.9	118.2	119.0	0.7	0.9
281.0	Unterlagsböden	1.34	126.5	123.6	129.6	4.9	2.5
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.	0.04	105.8	107.6	106.5	-1.0	0.7
281.6	Bodenbeläge Plattenarbeiten	0.97	118.9	123.8	122.2	-1.3	2.7
281.7	Bodenbeläge aus Holz	1.60	110.5	110.5	108.6	-1.8	-1.7
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	0.72	118.7	122.3	119.8	-2.1	0.9
282.4	Wandbeläge Plattenarbeiten	0.72	118.7	122.3	119.8	-2.1	0.9
283	Deckenbekleidungen	0.31	96.9	93.4	94.6	1.2	-2.4
283.2	Deckenbekleidungen aus Gips	0.31	96.9	93.4	94.6	1.2	-2.4
285	Innere Oberflächenbehandlungen	1.20	101.2	102.1	101.8	-0.3	0.6
285.1	Innere Malerarbeiten	1.20	101.2	102.1	101.8	-0.3	0.6
287	Baureinigung	0.28	118.9	116.5	114.9	-1.4	-3.3
29	Honorare	11.85	102.7	104.1	103.0	-1.0	0.3
291	Architekt	9.32	101.0	102.1	101.0	-1.1	0.0
292	Bauingenieur	2.08	109.8	114.1	113.7	-0.3	3.6
293	Elektroingenieur	0.15	106.8	99.6	96.0	-3.6	-10.2
294	HLKK-Ingenieur	0.15	106.8	99.6	96.0	-3.6	-10.2
295	Sanitäringenieur	0.15	106.8	99.6	96.0	-3.6	-10.2
4	UMGEBUNG	3.22	114.1	114.4	116.6	1.9	2.1
40	Terraingestaltung	0.43	116.2	114.6	118.1	3.0	1.6
401	Erdbewegungen	0.43	116.2	114.6	118.1	3.0	1.6
401.1	Erdarbeiten	0.43	116.2	114.6	118.1	3.0	1.6
41	Roh- und Ausbaurbeiten	0.85	120.6	119.6	120.6	0.8	0.0
411	Baumeisterarbeiten	0.85	120.6	119.6	120.6	0.8	0.0
411.3	Baumeisteraushub	0.25	137.6	134.6	136.1	1.1	-1.2
411.4	Kanalisationen ausserhalb Gebäude	0.06	115.3	116.1	117.4	1.1	1.8
411.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	0.20	111.5	113.2	111.3	-1.6	-0.1
411.6	Maurerarbeiten	0.33	114.4	112.9	115.2	2.1	0.7
42	Gartenanlagen	0.97	113.3	114.7	117.0	1.9	3.2
421	Gärtnerarbeiten	0.97	113.3	114.7	117.0	1.9	3.2
46	Kleinere Trassenbauten	0.84	109.5	110.5	113.7	2.9	3.9
461	Erd- und Unterbau	0.24	116.2	114.6	118.1	3.0	1.6
462	Kleinere Kunstbauten	0.37	98.7	102.4	105.1	2.7	6.5
463	Oberbau	0.23	119.6	119.3	122.8	2.9	2.7
49	Honorare	0.13	101.0	102.1	101.0	-1.1	0.0
491	Architekt	0.13	101.0	102.1	101.0	-1.1	0.0
5	BAUNEKENKOSTEN UND ÜBERGANGSKOSTEN	6.41	82.0	79.6	75.9	-4.6	-7.5
53	Versicherungen	0.32	82.4	82.2	82.3	0.1	-0.1
532	Spezialversicherungen	0.32	82.4	82.2	82.3	0.1	-0.1
54	Finanzierung ab Baubeginn	6.09	82.0	79.4	75.6	-4.9	-7.9
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	6.09	82.0	79.4	75.6	-4.9	-7.9

2. Der Berner Index der Wohnbaukosten: Stand am 1. April 2004 (Fortschreibung)

Der seit 1. April 2001 mit dem Baupreisindex «Neubau von Mehrfamilienhäusern – Espace Mittelland» des BFS fortgeschriebene **Berner Wohnbaukostenindex** (Basis April 1987 = 100) hat am **1. April 2004** den Stand von **124,2 Punkten** erreicht, was gegenüber dem Vorjahreswert einen Anstieg um 0,7 % bedeutet. Im gleichen Zeitraum stieg der Landesindex der Konsumentenpreise um 0,5 %. Gegenüber dem Stand von Oktober 2003 (123,5 Punkte) stieg der Index um 0,6 %, wobei im Gegensatz zum Vorjahresvergleich diese Entwicklung auch saisonal beeinflusst ist.

Grafik 3: Vergleich Landesindex der Konsumentenpreise mit Berner Index der Wohnbaukosten (April 1987 = 100)

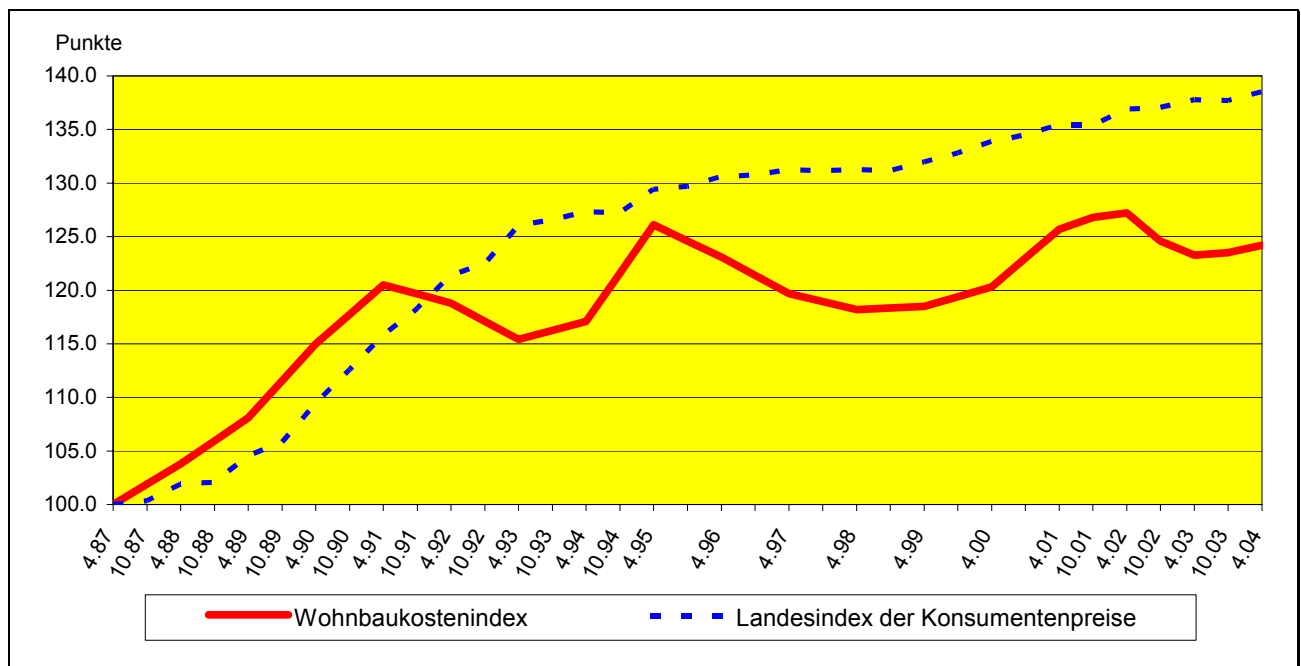


Tabelle 3: Berner Index der Wohnbaukosten (April 1987 = 100)

Erhebungszeitpunkt	Indexstand	Erhebungszeitpunkt	Indexstand
1987 1. April	100.0	1995 1. April	126.1 ¹⁾
1. Oktober	100.8	1996 1. April	123.1
1988 1. April	103.8	1997 1. April	119.7
1. Oktober	104.7	1998 1. April	118.2
1989 1. April	108.1	1999 1. April	118.5
1. Oktober	109.0	2000 1. April	120.3
1990 1. April	115.0	2001 1. April	125.7
1. Oktober	115.2	2001 1. Oktober	126.8 ²⁾
1991 1. April	120.5	2002 1. April	127.2
1. Oktober	118.8	1. Oktober	124.6
1992 1. April	118.8	2003 1. April	123.3
1. Oktober	116.3	1. Oktober	123.5
1993 1. April	115.4	2004 1. April	124.2
1993 1. Oktober	114.5		
1994 1. April	117.1		
1. Oktober	118.9		

1) Der Index wurde von 1995 bis 2000 nur je im April erhoben

2) Die eigenständige Erhebung des Berner Indexes der Wohnbaukosten fand im April 2001 ihren Abschluss. Der dann ermittelte Schlussstand wird als Informationshilfe rechnerisch mit dem Ergebnis des Baupreisindex «Neubau von Mehrfamilienhäusern – Espace Mittelland» verknüpft

Verkettung mit früheren Indexreihen

Die Verknüpfung des Wohnbaukostenindex mit den früheren Indexreihen ergab für die Basis 1967 = 100 einen Stand am 1. April 2004 von 289,5 Punkten, resp. 1 056,5 für 1939 = 100.

Um die Bewegung der Baupreise über einen längeren Zeitraum verfolgen zu können, wurde der Wohnbaukostenindex in der Tabelle 4 bis zurück ins Jahr 1967 auf die frühere Basis Mitte 1967 = 100 umgerechnet.

Tabelle 4: Berner Index der Wohnbaukosten (Mitte 1967 = 100)

Erhebungszeitpunkt		Indexstand	Erhebungszeitpunkt		Indexstand
1967	Mitte	100.0	1985	Mitte	222.1
1968	Mitte	100.4	1986	Mitte	228.9
	Ende	102.5		Ende	228.7
1969	Mitte	106.9	1987	1. April	233.2
	Ende	109.9		1. Oktober	235.1
1970	Mitte	117.5	1988	1. April	242.1
	Ende	118.6		1. Oktober	244.2
1971	Mitte	133.7	1989	1. April	252.1
	Ende	132.1		1. Oktober	254.2
1972	Mitte	143.1	1990	1. April	268.2
	Ende	144.0		1. Oktober	268.6
1973	Mitte	160.4	1991	1. April	281.0
	Ende	161.8		1. Oktober	277.0
1974	Mitte	176.2	1992	1. April	277.0
	Ende	174.9		1. Oktober	271.2
1975	Mitte	174.1	1993	1. April	269.1
	Ende	169.5		1. Oktober	267.0
1976	Mitte	168.7	1994	1. April	273.1
	Ende	168.6		1. Oktober	277.3
1977	Mitte	172.1	1995	1. April	294.2 ¹⁾
	Ende	172.1	1996	1. April	287.2
1978	Mitte	175.3	1997	1. April	279.1
	Ende	176.4	1998	1. April	275.7
1979	Mitte	181.0	1999	1. April	276.3
	Ende	184.4	2000	1. April	280.5
1980	Mitte	190.6	2001	1. April	293.0
	Ende	194.4	2001	1. Oktober	295.7 ²⁾
1981	Mitte	203.7	2002	1. April	296.7
	Ende	206.3		1. Oktober	290.5
1982	Mitte	213.1	2003	1. April	287.5
	Ende	215.1		1. Oktober	287.9
1983	Mitte	219.9	2004	1. April	289.5
1983	Ende	218.8			
1984	Mitte	220.4			
	Ende	218.6			

1) Der Index wurde von 1995 bis 2000 nur je im April erhoben

2) Die eigenständige Erhebung des Berner Indexes der Wohnbaukosten fand im April 2001 ihren Abschluss. Der dann ermittelte Schlussstand wird als Informationshilfe rechnerisch mit dem Ergebnis des Baupreisindex «Neubau von Mehrfamilienhäusern – Espace Mittelland» verknüpft

3. Baupreisindex weiterer Bauwerksarten für den Espace Mittelland

Im Bereich des Hochbaus ermittelt das BFS neben dem Baupreisindex für den Neubau von Mehrfamilienhäusern ebenfalls Indizes für die Bauwerksarten «Neubau von Bürogebäuden», «Neubau von Mehrfamilienhaus aus Holz» (seit April 2003) und «Renovation von Mehrfamilienhäusern» sowie einen zusammenfassenden Hochbauindex. Beim Tiefbau stehen neben einem Gesamtindex die Indizes für die Bauwerksarten «Neubau von Strassen» und «Neubau von Unterführungen» zur Verfügung. Aus dem Hoch- und dem Tiefbauindex wird überdies ein Index für das gesamte Baugewerbe errechnet. Tabelle 5 gibt eine Übersicht über den Verlauf der einzelnen Indexreihen für den Espace Mittelland.

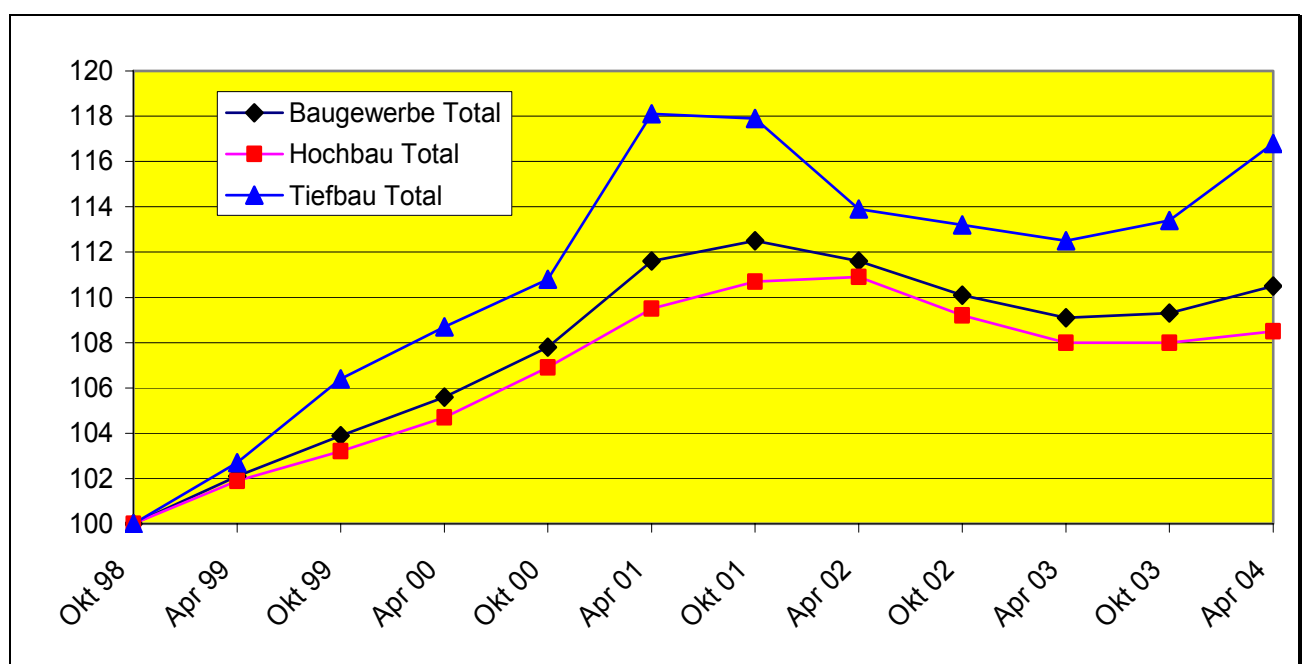
Tabelle 5: Entwicklung des Baupreisindex nach Bauwerksarten für den Espace Mittelland (Oktober 1998 = 100)

Erhebungszeitpunkt	Baugewerbe Total	Hochbau					Tiefbau		
		Total	Neubau Büro	Neubau Mehrfamilienhaus	Neubau Mehrfamilienhaus aus Holz ¹⁾	Renovation Mehrfamilienhaus	Total	Neubau Strassen	Neubau Unterführungen ²⁾
Oktober 1998	100.0	100.0	100.0	100.0	...	100.0	100.0	100.0	...
April 1999	102.1	101.9	102.7	102.1	...	101.3	102.7	102.7	...
Oktober 1999	103.9	103.2	104.1	103.2	...	102.7	106.4	106.4	...
April 2000	105.6	104.7	105.0	105.5	...	103.4	108.7	108.7	...
Oktober 2000	107.8	106.9	107.3	107.5	...	105.8	110.8	110.8	...
April 2001	111.6	109.5	110.7	110.2	...	108.0	118.1	118.1	100.0
Oktober 2001	112.5	110.7	112.0	111.3	...	109.6	117.9	118.6	99.2
April 2002	111.6	110.9	112.9	111.6	...	109.2	113.9	115.2	95.3
Oktober 2002	110.1	109.2	111.1	109.3	...	108.3	113.2	114.1	95.0
April 2003	109.1	108.0	110.4	108.1	100.0	106.7	112.5	114.0	94.0
Oktober 2003	109.3	108.0	110.0	108.3	99.7	106.9	113.4	114.7	94.9
April 2004	110.5	108.5	110.8	108.9	100.6	106.9	116.8	116.8	98.8

¹⁾ Basis April 2003 = 100. Dieses Objekt gelangt nicht in die Hochberechnung des «Hochbau»

²⁾ Basis April 2001 = 100. Für die Aggregation wurde der Teilindex «Neubau von Unterführungen» auf Oktober 1998 umbasiert

Grafik 4: Entwicklung des Baupreisindex nach Hoch- und Tiefbau für den Espace Mittelland (Oktober 1998 = 100)



Wie in der Grafik 4 ersichtlich, sind die Baupreise seit Anfang der Erhebung im Oktober 1998 bis Oktober 2001 kontinuierlich gestiegen, sanken dann vorübergehend und setzen seit April 2003 den Aufwärtstrend wieder fort. Der Tiefbauindex stieg zwischen Oktober 2000 und April 2001 sprunghaft an und sackte zwischen Oktober 2001 und April 2002 wieder ab, um ebenfalls seit April 2003 wieder zu steigen.

Beim Neubau von Bürogebäuden (Tabelle 6) und beim Neubau von Mehrfamilienhäusern aus Holz (Tabelle 7) ist gegenüber dem Vorjahr insbesondere ein Anstieg bei den Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen (+5,8 %, resp. +6,4 %) zu verzeichnen. Deutlich günstiger wurden die Baunebenkosten beim Bau von Mehrfamilienhäusern aus Holz (-7,5 %) und bei der Renovation von Mehrfamilienhäusern (Tabelle 8) die Honorare (-6,7 %).

Innert Jahresfrist sind beim Hochbau die Kosten aller Bauwerksarten gestiegen: «Neubau von Bürogebäude» +0,4 %, «Neubau von Mehrfamilienhaus» +0,7 %, «Neubau von Mehrfamilienhaus aus Holz» +0,6 %, «Renovation von Mehrfamilienhaus» +0,2 %.

Tabelle 6: Indexstand und -entwicklung nach Kostenarten Neubau Bürogebäude – Espace Mittelland (Oktober 1998 = 100)

BKP-Nr.	Kostenart	Gewicht in %	April 2003	Oktober 2003	April 2004	Veränderung in %	
						Vorperiode	Vorjahr
	Gesamtkosten (BKP 1, 2, 4, 5)	100.0	110.4	110.0	110.8	0.7	0.4
1	Vorbereitungsarbeiten	3.4	118.8	119.0	119.1	0.1	0.2
2	Gebäude	93.4	110.1	109.7	110.4	0.7	0.3
20	Baugrube	1.4	111.2	108.9	107.2	-1.6	-3.6
21	Rohbau 1	29.4	116.0	116.1	119.6	3.0	3.1
22	Rohbau 2	9.6	101.6	99.5	97.2	-2.3	-4.3
23	Elektroanlagen	9.4	113.7	113.3	108.9	-3.8	-4.2
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlageanlagen	7.6	109.1	110.1	115.4	4.8	5.8
25	Sanitäranlagen	3.0	106.8	106.0	104.6	-1.3	-2.1
26	Transportanlagen	1.8	118.2	115.1	112.8	-2.0	-4.6
27	Ausbau 1	10.5	104.6	104.4	105.8	1.3	1.1
28	Ausbau 2	8.2	110.8	109.6	110.1	0.4	-0.6
29	Honorare	12.5	104.4	104.2	102.7	-1.4	-1.6
4	Umgebung	2.7	113.2	114.4	116.1	1.5	2.5
5	Baunebenkosten	0.4	83.5	82.9	82.4	-0.6	-1.2

Tabelle 7: Indexstand und -entwicklung nach Kostenarten Neubau Mehrfamilienhaus aus Holz¹⁾ – Espace Mittelland (April 2003 = 100)

BKP-Nr.	Kostenart	Gewicht in %	April 2003	Oktober 2003	April 2004	Veränderung in %	
						Vorperiode	Vorjahr
	Gesamtkosten (BKP 1, 2, 4, 5)	100.0	100.0	99.7	100.6	0.8	0.6
1	Vorbereitungsarbeiten	1.2	100.0	99.1	99.8	0.7	-0.2
2	Gebäude	87.6	100.0	99.9	101.1	1.2	1.1
20	Baugrube	1.3	100.0	97.9	96.4	-1.6	-3.6
21	Rohbau 1	29.4	100.0	100.1	101.0	0.9	1.0
22	Rohbau 2	9.4	100.0	99.0	99.6	0.6	-0.4
23	Elektroanlagen	3.2	100.0	99.9	97.9	-2.0	-2.1
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlageanlagen	4.6	100.0	101.1	106.4	5.3	6.4
25	Sanitäranlagen	7.7	100.0	98.0	99.8	1.8	-0.2
26	Transportanlagen	0.3	100.0	97.4	95.4	-2.0	-4.6
27	Ausbau 1	12.3	100.0	100.1	104.9	4.8	4.9
28	Ausbau 2	6.1	100.0	100.1	100.1	0.0	0.1
29	Honorare	13.3	100.0	100.7	99.5	-1.2	-0.5
4	Umgebung	4.8	100.0	101.0	101.8	0.9	1.8
5	Baunebenkosten	6.4	100.0	97.0	92.5	-4.6	-7.5

¹⁾ Dieses Objekt gelangt nicht in die Hochberechnung des «Hochbau»

Tabelle 8: Indexstand und -entwicklung nach Kostenarten Renovation Mehrfamilienhaus – Espace Mittelland (Oktober 1998 = 100)

BKP-Nr.	Kostenart	Gewicht in %	April 2003	Oktober 2003	April 2004	Veränderung in %	
						Vorperiode	Vorjahr
	Gesamtkosten (BKP 2, 4)	100.0	106.7	106.9	106.9	0.0	0.2
2	Gebäude	96.6	106.5	106.6	106.5	0.0	0.1
21	Rohbau 1	11.1	107.5	107.8	108.1	0.2	0.5
22	Rohbau 2	20.1	104.5	105.2	102.9	-2.1	-1.5
23	Elektroanlagen	7.6	120.5	120.6	118.9	-1.4	-1.3
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	5.4	110.7	112.5	121.0	7.6	9.4
25	Sanitäranlagen	20.0	104.0	102.5	104.1	1.5	0.1
27	Ausbau 1	9.8	107.0	107.1	107.8	0.7	0.7
28	Ausbau 2	10.6	108.4	109.8	108.3	-1.3	-0.1
29	Honorare	11.9	99.9	99.6	98.2	-1.5	-1.7
4	Umgebung	3.4	113.4	114.7	116.9	1.9	3.1

Im Gegensatz zu den Bauwerksarten des Hochbaus, wo die Honorarkosten im Vorjahresvergleich gesunken sind, haben beim Tiefbau die Honorare eine Erhöhung erfahren. Beim Neubau von Strassen (Tabelle 9), welche bei den Gesamtkosten 2,5 % über dem Vorjahreswert liegen, war bei den Honoraren sogar der stärkste Kostenanstieg (+7,0 %) zu verzeichnen.

Tabelle 9: Indexstand und -entwicklung nach Kostenarten Neubau Strasse – Espace Mittelland (Oktober 1998 = 100)

BKP-Nr.	Kostenart	Gewicht in %	April 2003	Oktober 2003	April 2004	Veränderung in %	
						Vorperiode	Vorjahr
	Gesamtkosten (BKP 1, 4)	100.0	114.0	114.7	116.8	1.8	2.5
1	Vorbereitungsarbeiten	9.2	114.4	115.4	116.2	0.8	1.6
4	Umgebung	90.8	114.0	114.7	116.9	1.9	2.5
46	Trassebauten	82.5	113.6	113.9	115.9	1.8	2.1
461	Erd- und Unterbau	17.3	116.2	114.6	118.1	3.0	1.6
462	Kleine Kunstbauten	5.1	98.7	102.4	105.1	2.7	6.5
463	Oberbau	48.8	117.9	117.7	120.6	2.5	2.3
464	Entwässerung	11.4	97.5	101.8	97.2	-4.5	-0.3
49	Honorare	8.3	118.2	122.3	126.5	3.5	7.0

Für den Neubau von Unterführungen aus Stahlbeton (Tabelle 10) wurde innert Jahresfrist ein Anstieg um 5,1 % verzeichnet. Seit Jahresbeginn ziehen die Materialpreise für Armierungsstahl stark an. Dies beeinflusste auch die Kostenart «Tragkonstruktion», welche mit 9,7 % den grössten Kostenanstieg auswies, bei einem Gewicht von 44,8 % an den Gesamtkosten.

Tabelle 10: Indexstand und -entwicklung nach Kostenarten Neubau Unterführung aus Stahlbeton – Espace Mittelland (April 2001 = 100)

BKP-Nr.	Kostenart	Gewicht in %	April 2003	Oktober 2003	April 2004	Veränderung in %	
						Vorperiode	Vorjahr
	Gesamtkosten (BKP 1, 4)	100.0	94.0	94.9	98.8	4.1	5.1
1	Vorbereitungsarbeiten	13.6	92.3	91.0	91.5	0.5	-0.9
4	Umgebung	86.4	94.3	95.6	100.0	4.6	6.0
40	Terraingestaltung	1.0	95.1	93.8	96.6	3.0	1.6
42	Gartenanlagen	0.4	100.5	101.8	103.8	1.9	3.2
44	Installationen	0.2	98.2	99.5	95.7	-3.8	-2.5
47	Kleinere Kunstbauten	69.6	93.5	94.6	99.8	5.5	6.7
471	Baugrube	21.5	95.1	93.8	96.6	3.0	1.6
472	Tragkonstruktion	44.8	92.4	94.6	101.3	7.1	9.7
473	Oberbau	2.1	99.8	99.0	102.0	3.1	2.2
474	Entwässerung	1.1	94.9	99.1	94.6	-4.5	-0.3
49	Honorare	15.2	97.5	99.9	100.9	1.1	3.5

Der Vergleich zwischen dem Espace Mittelland (Tabelle 11) und der Gesamtschweiz (Tabelle 12) zeigt, dass der Espace Mittelland vom Anstieg der Kosten im Baugewerbe mit 1,3 % innert Jahresfrist stärker betroffen war; schweizweit stiegen die Baukosten um 0,8 %.

Tabelle 11: Indexstand und -entwicklung nach Bauwerksarten – Espace Mittelland
(Oktober 1998 = 100)

Espace Mittelland	April 2003	Oktober 2003	April 2004	Veränderung in %	
				Vorperiode	Vorjahr
Baugewerbe: Total	109.1	109.3	110.5	1.0	1.3
Hochbau	108.0	108.0	108.5	0.4	0.5
Neubau von Bürogebäuden	110.4	110.0	110.8	0.7	0.4
Neubau von Mehrfamilienhäusern	108.1	108.3	108.9	0.6	0.7
Neubau von Mehrfamilienhäusern aus Holz ¹⁾	100.0	99.7	100.6	0.8	0.6
Renovation von Mehrfamilienhäusern	106.7	106.9	106.9	0.0	0.2
Tiefbau	112.5	113.4	116.8	2.9	3.8
Neubau von Strassen	114.0	114.7	116.8	1.8	2.5
Neubau von Unterführungen ²⁾	94.0	94.9	98.8	4.1	5.1

1) Basis April 2003 = 100. Dieses Objekt gelangt nicht in die Hochberechnung des «Hochbau»

2) Basis April 2001 = 100. Für die Aggregation wurde der Teilindex «Neubau von Unterführungen» auf Oktober 1998 umbasiert

Tabelle 12: Indexstand und -entwicklung nach Bauwerksarten – Schweiz
(Oktober 1998 = 100)

Schweiz	April 2003	Oktober 2003	April 2004	Veränderung in %	
				Vorperiode	Vorjahr
Baugewerbe: Total	107.5	107.8	108.3	0.4	0.8
Hochbau	106.6	106.8	106.7	-0.1	0.1
Neubau von Bürogebäuden	109.1	109.1	108.9	-0.1	-0.2
Neubau von Mehrfamilienhäusern	105.8	105.9	105.9	-0.1	0.0
Neubau von Mehrfamilienhäusern aus Holz ¹⁾	100.0	100.1	99.9	-0.2	-0.1
Renovation von Mehrfamilienhäusern	106.8	107.0	107.0	0.0	0.2
Tiefbau	110.2	111.2	113.4	2.0	2.9
Neubau von Strassen	109.6	110.5	111.8	1.1	2.0
Neubau von Unterführungen ²⁾	95.8	96.8	99.5	2.8	3.8

1) Basis April 2003 = 100. Dieses Objekt gelangt nicht in die Hochberechnung des «Hochbau»

2) Basis April 2001 = 100. Für die Aggregation wurde der Teilindex «Neubau von Unterführungen» auf Oktober 1998 umbasiert

4. Erläuterungen und Definitionen

Für die Berechnung der schweizerischen Baupreisindizes wendet das BFS das sogenannte Bauleistungspreisverfahren an: Erhoben werden Preise für ausgewählte Bauleistungen. Die Preise werden aus effektiv abgeschlossenen Verträgen entnommen. Die einzelnen Bauleistungen werden mit den entsprechenden Gewichten zu verschiedenen Bauwerksarten aggregiert.

Die Statistische Grossregion Espace Mittelland umfasst die Kantone Bern, Solothurn, Freiburg, Neuenburg und Jura.

Drei Punkte (. . .) bedeuten, dass der Wert nicht vorhanden oder nicht genügend repräsentativ ist.

Als Berechnungsgrundlage für den Berner Index der Wohnbaukosten (Indexobjekt 1987) diente bis April 2001 ein 8-Familienhaus mit zwei 2½- und fünf 4½-Zimmer-Wohnungen sowie einer 5½-Zimmer-Wohnung; der umbaute Raum betrug 4 967 m³. Die Indexberechnungen beruhten auf Preiserhebungen (ohne Landerwerbskosten) des Hochbauamtes der Stadt Bern, wobei ausschliesslich Unternehmerofferten mit den üblichen Rabatten und Skonti berücksichtigt wurden. Die dieserart gestaltete Erhebung erfolgte letztmals für den 1. April 2001. Der damals ermittelte Schlussstand des Berner Indexes der Wohnbaukosten wird seither halbjährlich (April und Oktober) rechnerisch mit dem Ergebnis des Baupreisindex «Neubau von Mehrfamilienhäusern – Espace Mittelland» des BFS verknüpft.