



Kurzbericht

Bern, im Juli 2003

Verfasser: W. Hofmann / W. Eichhorn

Baupreisindex vom 1. April 2003

Der Baupreisindex des Bundesamts für Statistik als Ersatz des Berner Indexes der Wohnbaukosten

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.

Nach umfassenden Vorarbeiten konnte das Bundesamt für Statistik (BFS) einen schweizerischen **Baupreisindex** aufbauen. Seit Oktober 2001 liegt gesamtschweizerisch für die gesamte Baubranche ein repräsentativer Baupreisindex vor, der in die Bereiche Hochbau (mit den drei Bauwerksarten Neubau von Bürogebäuden, **Neubau von Mehrfamilienhäusern** sowie Renovation von Mehrfamilienhäusern) und Tiefbau (mit den zwei Bauwerksarten Neubau von Strassenteilstücken sowie Neubau von Unterführungen) gegliedert ist. 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 (statistische Definition: Kantone BE, SO, FR, NE, JU) 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 am 1. April 2003

Der vom BFS ermittelte **Baupreisindex** für die Bauwerksart **Neubau von Mehrfamilienhäusern** befand sich am 1. April 2003 für die statistische Grossregion **Espace Mittelland** auf dem Stand von **108,1 Punkten** (Basis Oktober 1998 = 100). Der **Rückgang um 3,1 %** gegenüber dem Vorjahreswert (111,6 Punkte) ist ausgeprägter als die gesamtschweizerische Entwicklung (-2,7 %). Der Index für den Espace Mittelland ist allerdings bis zum 1. April 2002 noch angestiegen und erst danach zurückgegangen, während der Index für die gesamten Schweiz bereits seit April 2001 rückläufig ist.

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

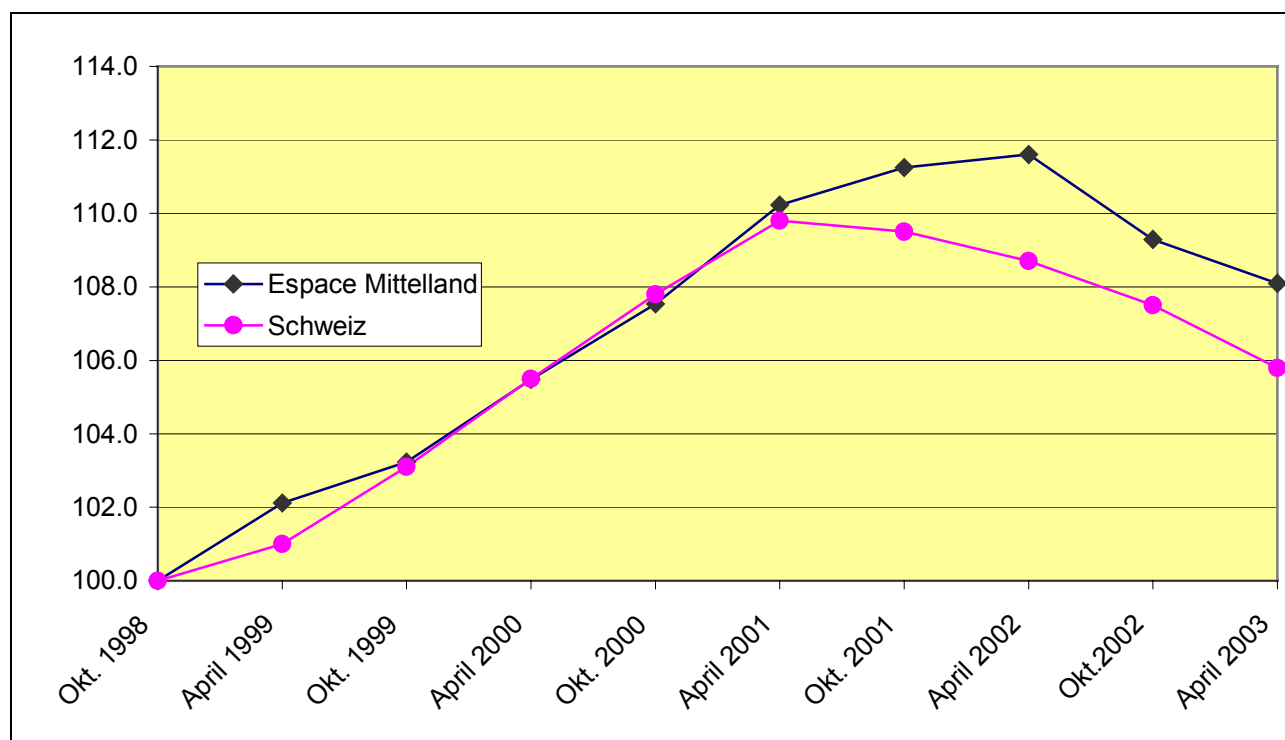


Tabelle 3: Baupreisindex, Neubau Mehrfamilienhaus Espace Mittelland und Schweiz
(Oktober 1998 = 100)

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

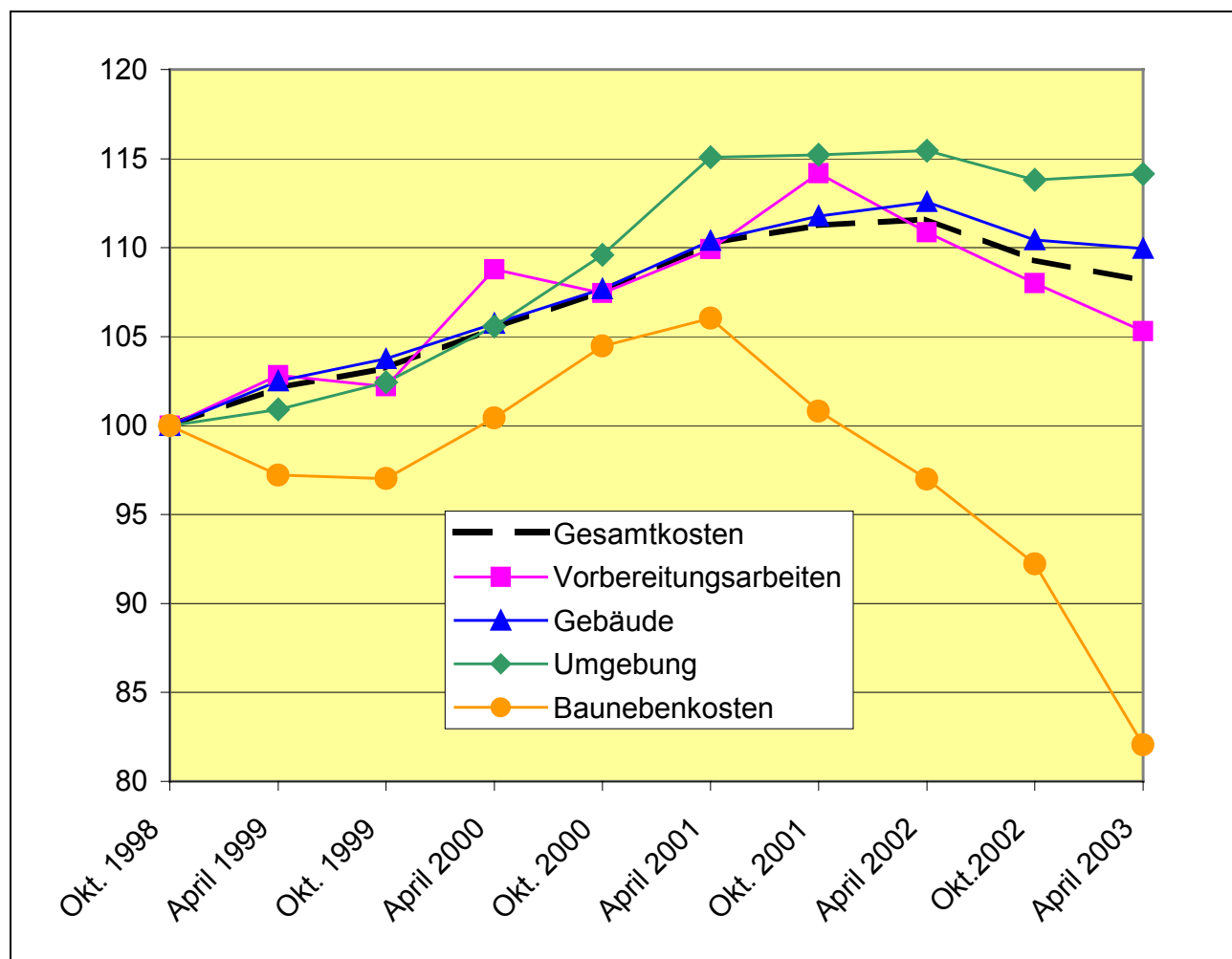
Entwicklung der Hauptgruppen und der Einzelpositionen

Für den Rückgang gegenüber den Vorjahreswerten zeichneten alle Hauptgruppen verantwortlich: Vorbereitungsarbeiten -5,0 %, Gebäude -2,3 %, Umgebung -1,1 % und die Baunebenkosten -15,4 %.

Billiger wurden insbesondere folgende Positionen des Baukostenplans (BKP): Finanzierung ab Baubeginn (-16,1 %), Rodungen (-10,7 %), Architektenhonorare (-9,5 %), Blitzschutz (-9,3 %), Aussentüren, Tore aus Metall (-7,1 %) und Gerüste (-6,2 %).

Verteuert haben sich vor allem folgende BKP-Positionen: Elemente aus Beton (+12,1 %), Sonnenstoren (+11,2 %), Innentüren aus Holz sowie Baureinigung (jeweils +5,9 %) und Rollläden (+4,7 %).

Grafik 3: Baupreisindex, Neubau Mehrfamilienhaus, Espace Mittelland, Hauptgruppen
(Oktober 1998 = 100)



Seit Beginn der Erhebung im Oktober 1998 war für den Baupreisindex für Neubauten von Mehrfamilienhäusern im Espace Mittelland bis April 2002 ein kontinuierlicher Anstieg zu verzeichnen; seither ist die Entwicklung jedoch rückläufig und nähert sich nun dem Stand von Oktober 2000. Nachdem zwischen April 2001 und April 2002 noch ein Preisaufschlag um 1,2 % ermittelt wurde, ist zwischen April 2002 und 2003 ein Rückgang um 3,1 % festzustellen. Jedoch hatte der Index zwischen April 2002 und Oktober 2002 mit -2,1 % noch deutlich stärker nachgegeben, als im letzten Halbjahr mit -1,1 %.

Tabelle 4: Indexstand und Indexentwicklung nach Kostenarten Neubau Mehrfamilienhaus - Espace Mittelland (Oktober 1998 = 100) (Anfang)

BKP-Nr.	Kostenart	Gewicht in %	April 2002	Oktober 2002	April 2003	Veränderung in %	
						Vorperiode	Vorjahr
	GESAMTKOSTEN (BKP 1, 2, 4, 5)	100.0	111.6	109.3	108.1	-1.1	-3.1
1	VORBEREITUNGSARBEITEN	3.1	110.9	108.0	105.3	-2.5	-5.0
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	2.4	110.9	107.9	105.6	-2.1	-4.7
111	Rodungen	0.0	121.4	122.4	108.4	-11.5	-10.7
112	Abbrüche	2.2	110.2	107.0	104.8	-2.0	-4.9
114	Erdbewegungen	0.2	117.7	116.2	116.2	0.0	-1.2
14	Anpassungen an bestehenden Bauten	0.2	106.0	105.0	104.6	-0.4	-1.3
141	Terraingestaltung, Rohbau 1	0.1	104.3	103.1	105.8	2.5	1.4
141.4	Montagebau in Holz	0.1	104.3	103.1	105.8	2.5	1.4
142	Rohbau 2	0.2	106.6	105.8	104.2	-1.5	-2.3
142.1	Fenster, Aussentüren, Tore	0.1	107.0	109.0	106.8	-2.1	-0.3
142.2	Spenglerarbeiten	0.0	101.2	97.2	96.8	-0.5	-4.4
142.4	Bedachungsarbeiten	0.0	110.5	105.9	104.7	-1.0	-5.2
15	Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen	0.0	131.0	131.7	135.7	3.1	3.6
151	Erdarbeiten	0.0	132.2	133.5	137.6	3.1	4.1
152	Kanalisationsleitungen	0.0	117.9	112.5	115.3	2.5	-2.2
19	Honorare	0.4	111.6	108.2	101.0	-6.7	-9.5
191	Architekt	0.4	111.6	108.2	101.0	-6.7	-9.5
2	GEBÄUDE	87.3	112.6	110.4	109.9	-0.4	-2.3
20	Baugrube	2.8	115.3	113.7	111.2	-2.2	-3.5
201	Baugrubenaushub	2.8	115.3	113.7	111.2	-2.2	-3.5
201.1	Erdarbeiten	2.8	115.3	113.7	111.2	-2.2	-3.5
21	Rohbau 1	30.1	117.7	113.5	116.1	2.3	-1.3
211	Baumeisterarbeiten	27.9	118.0	113.2	115.6	2.1	-2.1
211.1	Gerüste	1.0	104.5	101.0	98.0	-2.9	-6.2
211.3	Baumeisteraushub	0.5	132.2	133.5	137.6	3.1	4.1
211.4	Kanalisationen im Gebäude	1.0	117.9	112.5	115.3	2.5	-2.2
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	20.4	118.8	113.1	115.9	2.4	-2.5
211.6	Maurerarbeiten	5.0	116.0	113.7	115.5	1.6	-0.4
212	Montagebau im Beton und vorgefabriziertem Mauerwerk	1.4	124.6	130.5	139.6	7.0	12.1
212.2	Elemente aus Beton	1.4	124.6	130.5	139.6	7.0	12.1
213	Montagebau in Stahl	0.1	98.2	93.3	95.4	2.2	-2.8
213.5	Äussere Bekleidungen	0.1	98.2	93.3	95.4	2.2	-2.8
214	Montagebau in Holz	0.7	96.0	95.7	96.3	0.5	0.3
214.1	Traggerippe (Zimmermannskonstruktionen)	0.4	97.2	97.2	98.0	0.9	0.8
214.4	Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen	0.4	94.7	94.3	94.5	0.2	-0.2
22	Rohbau 2	10.1	104.6	103.8	102.7	-1.1	-1.8
221	Fenster, Aussentüren, Tore	4.1	101.1	100.3	98.5	-1.8	-2.5
221.1	Fenster aus Holz/Metall	1.8	97.4	96.5	94.7	-1.9	-2.8
221.2	Fenster aus Kunststoff	1.3	100.4	99.4	97.8	-1.5	-2.6

Tabelle 4: Indexstand und Indexentwicklung nach Kostenarten Neubau Mehrfamilienhaus - Espace Mittelland (Oktober 1998 = 100) (Fortsetzung)

BKP-Nr.	Kostenart	Gewicht in %	April 2002	Oktober 2002	April 2003	Veränderung in %	
						Vorperiode	Vorjahr
221.3	Fenster aus Stahl	0.3	...	113.4	110.9	-2.1	...
221.4	Fenster aus Aluminium	0.6	108.0	108.6	107.2	-1.3	-0.8
221.5	Aussentüren, Tore aus Metall	0.2	103.3	99.7	95.9	-3.8	-7.1
222	Spenglerarbeiten	1.3	101.2	97.2	96.8	-0.5	-4.4
223	Blitzschutz	0.1	96.2	92.2	87.3	-5.4	-9.3
224	Bedachungsarbeiten	2.4	104.1	103.6	100.9	-2.6	-3.1
224.0	Deckungen (Steildächer)	0.5	111.2	107.2	107.8	0.5	-3.0
224.1	Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)	1.8	102.0	102.5	98.9	-3.6	-3.1
226	Fassadenputze	1.1	132.6	132.6	134.0	1.1	1.1
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen	1.1	132.6	132.6	134.0	1.1	1.1
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	0.1	97.4	99.0	101.2	2.2	3.9
227.1	Malerarbeiten (äussere)	0.1	97.4	99.0	101.2	2.2	3.9
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	1.1	95.5	96.8	98.3	1.6	2.9
228.0	Fenster- und Fenstertürläden	0.1	...	106.6	96.7	-9.3	...
228.1	Rollläden	0.2	93.0	94.9	97.4	2.6	4.7
228.2	Lamellenstoren	0.6	96.0	95.1	97.7	2.8	1.8
228.3	Sonnenstoren	0.1	95.3	102.2	106.1	3.8	11.2
23	Elektroanlagen	3.1	119.7	114.5	113.9	-0.5	-4.8
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	3.9	110.5	111.5	111.0	-0.4	0.4
242	Wärmeerzeugung	2.0	110.8	109.7	110.5	0.7	-0.3
243	Wärmeverteilung	1.5	111.9	115.5	114.7	-0.6	2.6
244	Lüftungsanlagen	0.5	106.1	106.9	102.6	-4.1	-3.3
25	Sanitäranlagen	7.5	106.4	103.9	103.3	-0.6	-2.9
251	Allgemeine Sanitärapparate	4.0	100.6	97.8	97.0	-0.9	-3.6
254	Sanitärleitungen	2.2	114.9	113.5	112.9	-0.6	-1.8
258	Kücheneinrichtungen	1.3	109.7	106.5	106.9	0.3	-2.6
26	Transportanlagen	1.9	121.2	121.4	118.2	-2.6	-2.4
261	Aufzüge	1.9	121.2	121.4	118.2	-2.6	-2.4
27	Ausbau 1	9.5	106.0	107.3	105.7	-1.4	-0.2
271	Gipserarbeiten	3.5	104.4	105.5	103.3	-2.1	-1.0
271.0	Verputzarbeiten (innere)	1.5	107.9	107.2	103.8	-3.1	-3.7
271.1	Spezielle Gipserarbeiten	2.0	101.7	104.3	102.9	-1.3	1.2
272	Metallbauarbeiten	3.5	105.3	104.3	103.2	-1.0	-2.0
272.0	Innentüren aus Metall	0.3	105.7	108.0	106.9	-1.0	1.1
272.1	Metallbaufertigteile	0.5	106.1	107.8	105.9	-1.8	-0.3
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)	2.7	105.1	103.3	102.3	-0.9	-2.6
273	Schreinerarbeiten	2.3	109.6	115.1	113.7	-1.2	3.7
273	Innentüren aus Holz	1.3	113.1	120.4	119.7	-0.6	5.9
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	0.3	101.7	110.6	106.5	-3.7	4.7
273.2	Innere Verglasungen aus Holz	0.5	104.7	107.0	104.6	-2.2	-0.1
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	0.2	113.1	109.9	110.7	0.8	-2.1
277	Elementwände	0.2	102.6	99.5	99.2	-0.3	-3.3
277.2	Feststehende Elementwände	0.2	102.6	99.5	99.2	-0.3	-3.3

Tabelle 4: Indexstand und Indexentwicklung nach Kostenarten Neubau Mehrfamilienhaus - Espace Mittelland (Oktober 1998 = 100) (Schluss)

BKP-Nr.	Kostenart	Gewicht in %	April 2002	Oktober 2002	April 2003	Veränderung in %	
						Vorperiode	Vorjahr
28	Ausbau 2	6.5	113.8	113.8	113.9	0.1	0.2
281	Bodenbeläge	4.0	118.0	118.1	117.9	-0.1	-0.1
281.0	Unterlagsböden	1.3	122.3	122.9	126.5	2.9	3.5
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.	0.0	104.9	106.2	105.8	-0.4	0.9
281.6	Bodenbeläge Plattenarbeiten	1.0	122.7	121.7	118.9	-2.3	-3.1
281.7	Bodenbeläge aus Holz	1.6	111.9	112.1	110.5	-1.5	-1.3
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	0.7	124.3	119.9	118.7	-1.0	-4.5
282.4	Wandbeläge Plattenarbeiten	0.7	124.3	119.9	118.7	-1.0	-4.5
283	Deckenbekleidungen	0.3	100.3	100.6	96.9	-3.7	-3.4
283.2	Deckenbekleidungen aus Gips	0.3	100.3	100.6	96.9	-3.7	-3.4
285	Innere Oberflächenbehandlungen	1.2	97.4	99.0	101.2	2.2	3.9
285.1	Innere Malerarbeiten	1.2	97.4	99.0	101.2	2.2	3.9
287	Baureinigung	0.3	112.3	115.8	118.9	2.7	5.9
29	Honorare	11.9	111.6	109.2	102.7	-6.0	-7.9
291	Architekt	9.3	111.6	108.2	101.0	-6.7	-9.5
292	Bauingenieur	2.1	111.6	113.0	109.8	-2.8	-1.6
293	Elektroingenieur	0.2	111.6	112.9	106.8	-5.4	-4.3
294	HLKK-Ingenieur	0.1	111.6	112.9	106.8	-5.4	-4.3
295	Sanitäringenieur	0.1	111.6	112.9	106.8	-5.4	-4.3
4	UMGEBUNG	3.2	115.4	113.8	114.1	0.3	-1.1
40	Terraingestaltung	0.4	117.7	116.2	116.2	0.0	-1.2
401	Erdbewegungen	0.4	117.7	116.2	116.2	0.0	-1.2
401.1	Erdarbeiten	0.4	117.7	116.2	116.2	0.0	-1.2
41	Roh- und Ausbauarbeiten	0.9	119.0	118.9	120.6	1.5	1.4
411	Baumeisterarbeiten	0.9	119.0	118.9	120.6	1.5	1.4
411.3	Baumeisteraushub	0.3	132.2	133.5	137.6	3.1	4.1
411.4	Kanalisationen ausserhalb Gebäude	0.1	117.9	112.5	115.3	2.5	-2.2
411.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	0.2	114.9	110.6	111.5	0.8	-2.9
411.6	Maurerarbeiten	0.3	111.7	114.2	114.4	0.2	2.4
42	Gartenanlagen	1.0	116.1	112.0	113.3	1.2	-2.4
421	Gärtnerarbeiten	1.0	116.1	112.0	113.3	1.2	-2.4
46	Kleinere Trassenbauten	0.8	110.6	110.4	109.5	-0.8	-1.0
461	Erd- und Unterbau	0.2	117.7	116.2	116.2	0.0	-1.2
462	Kleinere Kunstbauten	0.4	99.6	101.4	98.7	-2.6	-0.8
463	Oberbau	0.2	120.7	118.6	119.6	0.8	-0.9
49	Honorare	0.1	111.6	108.2	101.0	-6.7	-9.5
491	Architekt	0.1	111.6	108.2	101.0	-6.7	-9.5
5	BAUNE BENKOSTEN UND ÜBERGANGSKOSTEN	6.4	97.0	92.2	82.0	-11.0	-15.4
53	Versicherungen	0.3	82.6	79.7	82.4	3.4	-0.3
532	Spezialversicherungen	0.3	82.6	79.7	82.4	3.4	-0.3
54	Finanzierung ab Baubeginn	6.1	97.8	92.9	82.0	-11.7	-16.1
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	6.1	97.8	92.9	82.0	-11.7	-16.1

2. Der Berner Index der Wohnbaukosten: Stand am 1. April 2003 (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 2003** den Stand von **123,3 Punkten** erreicht, was gegenüber dem Vorjahreswert einen Rückgang um 3,1 % bedeutet. Im gleichen Zeitraum stieg der Landesindex der Konsumentenpreise um 0,7 %. Gegenüber dem Stand von Oktober 2002 (124,6 Punkte) sank der Index um 1,1 %, wobei im Gegensatz zum Vorjahresvergleich diese Entwicklung auch saisonal beeinflusst ist.

Grafik 1: Vergleich Landesindex der Konsumentenpreise mit Berner Index der Wohnbaukosten (April 1987 = 100)

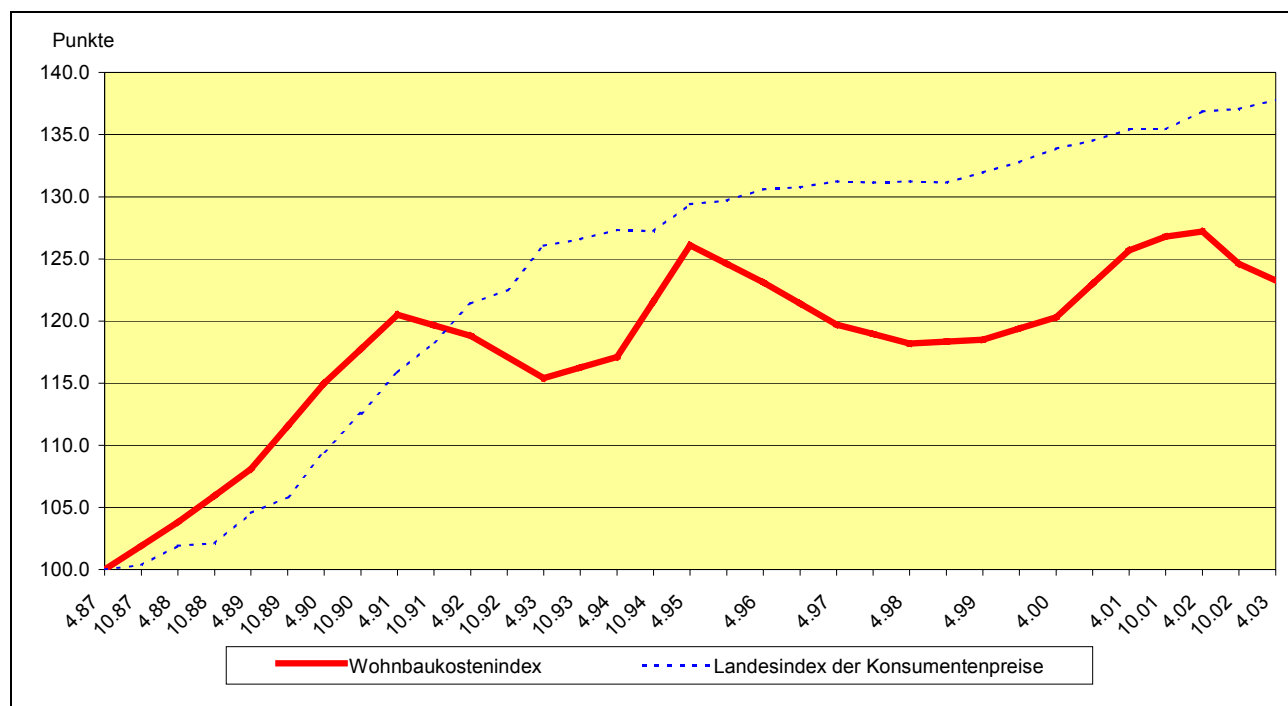


Tabelle 1: Berner Index der Wohnbaukosten (April 1987 = 100)

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

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 2003 von 287,5 Punkten, resp. 1 048,9 für 1939 = 100.

Um die Bewegung der Baupreise über einen längeren Zeitraum verfolgen zu können, wurde der Wohnbaukostenindex in der Tabelle 2 bis zurück ins Jahr 1967 auf die frühere Basis Mitte 1967 = 100 umgerechnet.

Tabelle 2: Berner Index der Wohnbaukosten (Mitte 1967 = 100)

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

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

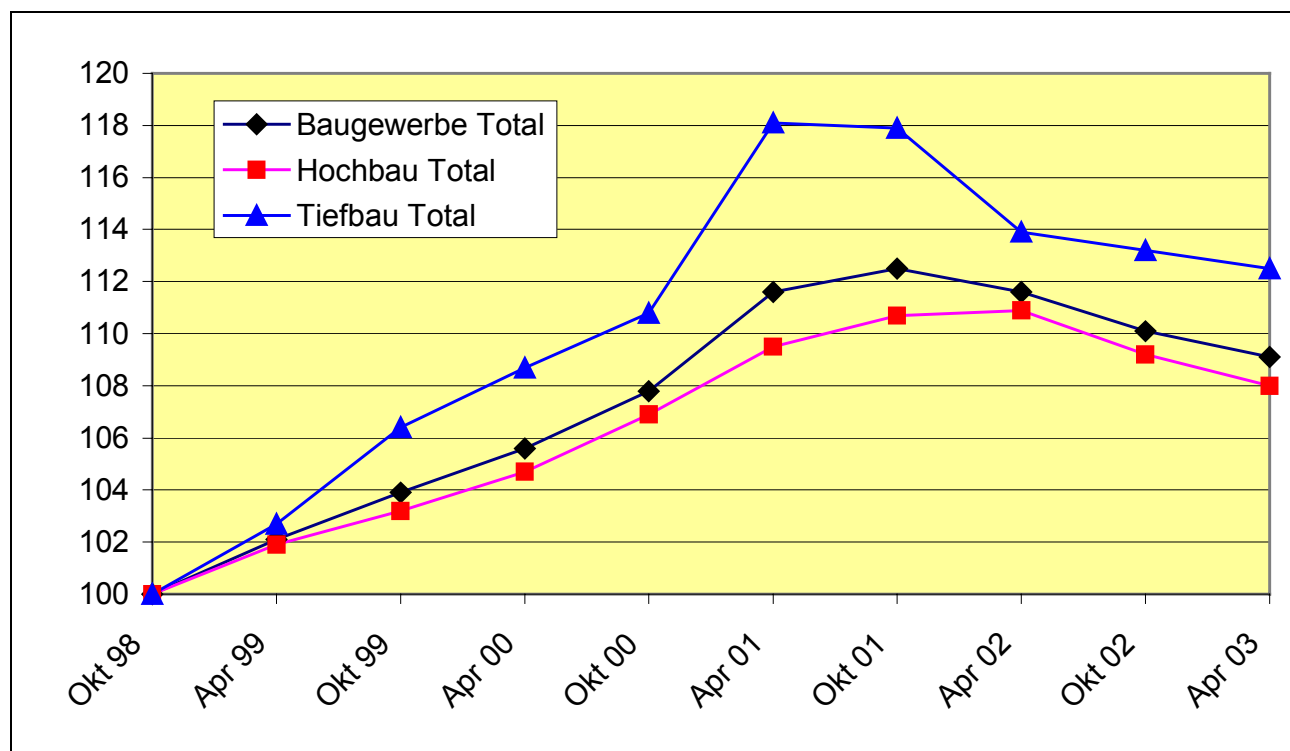
Im Bereich des Hochbaus ermittelt das BFS neben dem Baupreisindex für den Neubau von Mehrfamilienhäusern ebenfalls Indizes für die Bauwerksarten «Neubau von Bürogebäuden» und «Renovation von Mehrfamilienhäusern» sowie einen zusammenfassenden Hochbauindex. Beim Tiefbau stehen neben einem Gesamtindex die 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 Baupreisindexes nach Bauwerksarten für den Espace Mittelland
(Oktober 1998 = 100 / Neubau Unterführung: April 2001 = 100)

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

Wie in der Grafik 4 ersichtlich, sind die Baupreise seit Anfang der Erhebung im Oktober 1998 bis Oktober 2001 kontinuierlich gestiegen, erfuhren dann eine Trendwende und sind seither am sinken. Der Tiefbauindex stieg zwischen Oktober 2000 und April 2001 sprunghaft an und sackte zwischen Oktober 2001 und April 2002 wieder ab. Vom Preisrückgang seit April 2002 ist der Hochbau stärker betroffen als der Tiefbau.

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



Beim Neubau von Bürogebäuden (Tabelle 6) und bei der Renovation von Mehrfamilienhäusern (Tabelle 7) ist gegenüber dem Vorjahr insbesondere ein Rückgang bei den Honorarkosten (-7,6 % resp. -8,5 %) zu verzeichnen. Gesamthaft sind innert Jahresfrist die Kosten der Bauwerksarten «Neubau von Bürogebäuden» sowie «Renovation von Mehrfamilienhäusern» um jeweils 2,3 % gesunken; also etwas geringer als der «Neubau von Mehrfamilienhäusern» (-3,1 %; vgl. Kapitel 1).

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

BKP-Nr.	Kostenart	Gewicht in %	April 2002	Oktober 2002	April 2003	Veränderung in %	
						Vorperiode	Vorjahr
	Gesamtkosten (BKP 1, 2, 4, 5)	100.0	112.9	111.1	110.4	-0.7	-2.3
1	Vorbereitungsarbeiten	3.4	120.0	119.3	118.8	-0.4	-1.0
2	Gebäude	93.4	112.7	110.9	110.1	-0.7	-2.3
20	Baugrube	1.4	115.3	113.7	111.2	-2.2	-3.5
21	Rohbau 1	29.4	117.2	113.7	116.0	2.0	-1.0
22	Rohbau 2	9.6	103.1	102.8	101.6	-1.2	-1.4
23	Elektroanlagen	9.4	119.7	114.5	113.7	-0.7	-5.0
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	7.6	109.2	111.3	109.1	-2.0	-0.1
25	Sanitäranlagen	3.0	109.5	107.5	106.8	-0.6	-2.4
26	Transportanlagen	1.8	121.2	121.4	118.2	-2.6	-2.4
27	Ausbau 1	10.5	106.1	105.4	104.6	-0.8	-1.4
28	Ausbau 2	8.2	110.3	110.9	110.8	0.0	0.5
29	Honorare	12.5	112.9	111.0	104.4	-6.0	-7.6
4	Umgebung	2.7	115.8	113.7	113.2	-0.4	-2.2
5	Baunebenkosten	0.4	85.8	82.7	83.5	1.0	-2.7

Tabelle 7: Indexstand und -entwicklung nach Kostenarten Renovation Mehrfamilienhaus - Espace Mittelland (Oktober 1998 = 100)

BKP-Nr.	Kostenart	Gewicht in %	April 2002	Oktober 2002	April 2003	Veränderung in %	
						Vorperiode	Vorjahr
	Gesamtkosten (BKP 2, 4)	100.0	109.2	108.3	106.7	-1.5	-2.3
2	Gebäude	96.6	109.0	108.1	106.5	-1.5	-2.3
21	Rohbau 1	11.1	106.8	107.5	107.5	0.0	0.7
22	Rohbau 2	20.1	104.8	106.9	104.5	-2.3	-0.3
23	Elektroanlagen	7.6	128.9	122.4	120.5	-1.5	-6.5
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	5.4	110.8	110.1	110.7	0.5	-0.1
25	Sanitäranlagen	20.0	107.0	104.3	104.0	-0.3	-2.8
27	Ausbau 1	9.8	108.0	108.3	107.0	-1.2	-0.9
28	Ausbau 2	10.6	108.1	108.5	108.4	0.0	0.3
29	Honorare	11.9	109.2	106.7	99.9	-6.4	-8.5
4	Umgebung	3.4	116.0	112.2	113.4	1.1	-2.2

Der Vorjahresvergleich beim Neubau von Strassen (Tabelle 8) zeigt den stärksten Kostenrückgang bei den Vorbereitungsarbeiten (-2,0 %). Die Gesamtkosten sanken im Vergleich zum Vorjahr um 1,0 %.

Für «Neubau von Unterführungen» (Tabelle 9) wurde innert Jahresfrist ein Rückgang um 1,3 % verzeichnet. Hierbei wies die Kostenart «Installationen» zwar mit -5,0 % den grössten Kostenrückgang aus; sie ist jedoch nur mit einem Gewicht von 0,2 % an den Gesamtkosten beteiligt. Einen stärkeren Einfluss auf den Gesamtindex hatten die Kostenarten «Vorbereitungsarbeiten» (Gewicht: 13,6 %) mit einem Rückgang um 2,8 % und «Tragkonstruktion» (Gewicht: 44,8 %) mit -2,2 %.

Im Gegensatz zu den Bauwerksarten des Hochbaus, wo die Honorarkosten sehr stark gesunken sind, haben beim Tiefbau die Honorare als einzige Kostenart sogar eine Erhöhung erfahren.

Tabelle 8: Indexstand und -entwicklung nach Kostenarten Neubau Strasse - Espace Mittelland (Oktober 1998 = 100)

BKP-Nr.	Kostenart	Gewicht in %	April 2002	Oktober 2002	April 2003	Veränderung in %	
						Vorperiode	Vorjahr
	Gesamtkosten (BKP 1, 4)	100.0	115.2	114.1	114.0	-0.1	-1.0
1	Vorbereitungsarbeiten	9.2	116.8	114.7	114.4	-0.3	-2.0
4	Umgebung	90.8	115.0	114.0	114.0	0.0	-0.9
46	Trassebauten	82.5	115.0	113.7	113.6	-0.2	-1.3
461	Erd- und Unterbau	17.3	117.7	116.2	116.2	0.0	-1.2
462	Kleine Kunstbauten	5.1	99.6	101.4	98.7	-2.6	-0.8
463	Oberbau	48.8	119.6	117.5	117.9	0.3	-1.4
464	Entwässerung	11.4	98.1	99.4	97.5	-1.9	-0.6
49	Honorare	8.3	115.2	116.8	118.2	1.2	2.6

Tabelle 9: Indexstand und -entwicklung nach Kostenarten Neubau Unterführung aus Stahlbeton - Espace Mittelland (April 2001 = 100)

BKP-Nr.	Kostenart	Gewicht in %	April 2002	Oktober 2002	April 2003	Veränderung in %	
						Vorperiode	Vorjahr
	Gesamtkosten (BKP 1, 4)	100.0	95.3	95.0	94.0	-1.1	-1.3
1	Vorbereitungsarbeiten	13.6	94.9	95.7	92.3	-3.6	-2.8
4	Umgebung	86.4	95.3	94.9	94.3	-0.7	-1.1
40	Terraingestaltung	1.0	96.3	95.1	95.1	0.0	-1.2
42	Gartenanlagen	0.4	103.0	99.3	100.5	1.2	-2.4
44	Installationen	0.2	103.4	98.8	98.2	-0.7	-5.0
47	Kleinere Kunstbauten	69.6	95.2	94.1	93.5	-0.6	-1.8
471	Baugrube	21.5	96.3	95.1	95.1	0.0	-1.2
472	Tragkonstruktion	44.8	94.5	93.2	92.4	-0.9	-2.2
473	Oberbau	2.1	100.8	99.5	99.8	0.2	-1.0
474	Entwässerung	1.1	95.5	96.8	94.9	-1.9	-0.6
49	Honorare	15.2	95.3	98.7	97.5	-1.1	2.4

Der Vergleich zwischen dem Espace Mittelland (Tabelle 10) und der Gesamtschweiz (Tabelle 11) zeigt, dass der Espace Mittelland vom Rückgang der Kosten im Baugewerbe mit -2,3 % innert Jahresfrist überdurchschnittlich betroffen war; schweizweit liessen die Baukosten um 2,0 % nach. Ausschlaggebend war hierbei die Entwicklung im Hochbau: Während im Espace Mittelland der Rückgang beim Tiefbau mit -1,2 % hinter dem Schweizer Mittel (-1,7 %) zurückblieb, war die Abnahme beim Hochbau mit -2,7 % gegenüber -2,1 % deutlich einschneidender.

Tabelle 10: Indexstand und -entwicklung nach Bauwerksarten - Espace Mittelland (Oktober 1998 = 100 / Neubau Unterführung: April 2001 = 100)

Espace Mittelland	April 2002	Oktober 2002	April 2003	Veränderung in %	
				Vorperiode	Vorjahr
Baugewerbe: Total	111.6	110.1	109.1	-1.0	-2.3
Hochbau	110.9	109.2	108.0	-1.1	-2.7
Neubau von Bürogebäuden	112.9	111.1	110.4	-0.7	-2.3
Neubau von Mehrfamilienhäusern	111.6	109.3	108.1	-1.1	-3.1
Renovation von Mehrfamilienhäusern	109.2	108.3	106.7	-1.5	-2.3
Tiefbau ¹⁾	113.9	113.2	112.5	-0.6	-1.2
Neubau von Strassen	115.2	114.1	114.0	-0.1	-1.0
Neubau von Unterführungen	95.3	95.0	94.0	-1.1	-1.3

¹⁾ Für die Aggregation wurde der Teilindex «Neubau von Unterführungen» auf Oktober 1998 umbasiert

Tabelle 11: Indexstand und -entwicklung nach Bauwerksarten - Schweiz
(Oktober 1998 = 100 / Neubau Unterführung: April 2001 = 100)

Schweiz	April 2002	Oktober 2002	April 2003	Veränderung in %	
				Vorperiode	Vorjahr
Baugewerbe: Total	109.7	108.7	107.5	-1.1	-2.0
Hochbau	108.9	108.1	106.6	-1.3	-2.1
Neubau von Bürogebäuden	111.3	110.3	109.1	-1.1	-1.9
Neubau von Mehrfamilienhäusern	108.7	107.5	105.8	-1.6	-2.7
Renovation von Mehrfamilienhäusern	108.3	107.9	106.8	-1.1	-1.4
Tiefbau ¹⁾	112.0	110.7	110.2	-0.5	-1.7
Neubau von Strassen	111.7	110.3	109.6	-0.6	-1.8
Neubau von Unterführungen	97.3	96.3	95.8	-0.5	-1.5

1) 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.

Soeben bei den Statistikdiensten erschienen:

Zählung der am 1. Juni 2003 leerstehenden Wohnungen und Arbeitsräume in der Stadt Bern

Kurzbericht mit 16 Seiten, verschiedenen Figuren und Tabellen und folgendem Inhalt:

Leerstehende Wohnungen:

- *nach Grösse, Ursache und Dauer des Leerstehens*
- *nach Bauperiode und Mietpreis*
- *nach Stadtteilen und Statistischen Bezirken*
- *Entwicklung des Leerwohnungsbestandes*

Leerstehende Arbeitsräume:

- *nach Art der Räumlichkeiten*
- *nach Ursache des Leerstehens*
- *nach Fläche und Dauer des Leerstehens*
- *nach Stadtteilen und Statistischen Bezirken*
- *Entwicklung des Bestandes leerstehender Arbeitsräume*

Verzeichnis der Veröffentlichungen der Statistikdienste

Die folgenden Veröffentlichungen können bei den Statistikdiensten der Stadt Bern bezogen werden. Vergriffene Publikationen sind nicht aufgeführt.

Periodika

Monatsbericht	Einzelnummer	Fr.	3.–
Monatsberichte	Jahresabonnement	Fr.	35.–
Statistisches Jahrbuch der Stadt Bern		Fr.	35.–
Statistisches Jahrbuch und Jahresabonnement Monatsberichte		Fr.	60.–
Kurzbericht Unterlagen zur demographischen Struktur und Entwicklung der Stadt Bern 1999–2001		Fr.	8.–
Kurzbericht zur natürlichen Bevölkerungsbewegung 2001 und längerfristige Entwicklungen		Fr.	8.–
Kurzbericht Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern (jährlich)		Fr.	7.–
Kurzbericht Zählung der leerstehenden Wohnungen sowie der leerstehenden Geschäfts- und Industrielokale (jährlich)		Fr.	7.–
Kurzbericht Erhebung der Baupreise (jährlich)		Fr.	12.–
Kurzbericht Erhebung der Wohnungsmietpreise (jährlich)		Fr.	10.–

Statistische Berichte (Gelbe Heftreihe)

Einwohnerinnen- und Einwohnerbefragung 2001 (Vergleich mit früheren Befragungen in Bern und Befragung 2001 in Zürich)	Fr.	30.–
Die Motive der umziehenden Personen (Befragung Oktober–November 2000)	Fr.	20.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1999 (Durchführung, Resultate, mit Vergleichen zu den Befragungen 1995–1998 in der Stadt Bern und den Einwohnerbefragungen in den Städten Zürich, Luzern, Lausanne und der Gemeinde Ostermundigen 1999/2000)	Fr.	30.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1998 (Durchführung, Resultate; mit Vergleichen zu den Befragungen 1995–1997)	Fr.	30.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1997 (Durchführung, Resultate; mit Vergleichen zu den Befragungen 1996 und 1995)	Fr.	30.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1996 (Konzept, Durchführung, Resultate; mit Vergleichen zu 1995)	Fr.	30.–
Stadt Bern / Einwohnerbefragung 1995 (Konzept, Durchführung, Resultate)	Fr.	30.–
Eidgenössische Betriebszählung 1995		
Arbeitsstätten und Beschäftigte der Stadt Bern (inkl. kleinräumiger Gliederung)	Fr.	30.–
Eidgenössische Volkszählung 1990:		
Gebäude und Wohnungen in der Stadt Bern nach Statistischen Bezirken 1990	vergriffen	
Ausländerinnen und Ausländer in der Stadt Bern 1990	Fr.	25.–
Wohnbevölkerung in der Stadt Bern nach Statistischen Bezirken 1990	Fr.	25.–
Haushaltungen und Familien in der Stadt Bern nach Statistischen Bezirken 1990	Fr.	25.–
Pendler- und Arbeitsplatzstatistik	Fr.	30.–

Verschiedenes

Kurzbericht Branchenspezifische Shift-Analyse (Vergleich der wirtschaftlichen Entwicklung verschiedener Regionen 1985–1995)	Fr.	20.–
Kurzbericht Stadt Bern: Einwohnerbefragung 1997 – Vergleich der Antworten mit anderen Schweizer Städten	Fr.	10.–
Stadt Bern: Quartiereinteilung zur Eidgenössischen Betriebszählung – Übersichtsplan 1 : 10 000 (Betriebszählungsquartiere, Statistische Bezirke, Stadtteile)	Fr.	20.–
Stadt Bern: Quartiereinteilung zur Eidgenössischen Volkszählung 1990 – Übersichtsplan 1 : 10 000 (Volkszählungsquartiere, Statistische Bezirke, Stadtteile)	Fr.	20.–
Strassenverzeichnis nach Statistischen Bezirken	Fr.	10.–

Finanzverwaltung / Statistikdienste der Stadt Bern	Telefon 031 321 75 31 / Telefax 031 321 75 39
Schwanengasse 14, 3011 Bern	E-Mail: statistikdienste@bern.ch
Servicezeiten: Montag bis Freitag 9–11 und 14–16 Uhr	Internet: statistik.bern.ch