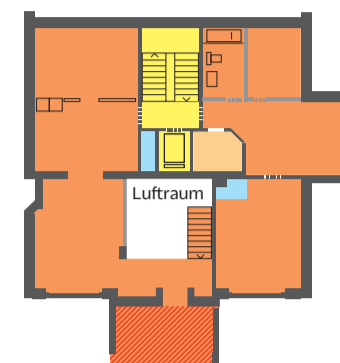




Was zum Wohnraum zählt

Masse für Wohnflächen nach SIA-Norm 416



- Hauptnutzfläche HNF
- Nebennutzfläche NNF
- Verkehrsfläche VF
- Funktionsfläche FF
- Aussen-Nutzfläche ANF
- Konstruktionsfläche tragend KFT
- Konstruktionsfläche nicht tragend KFN

Quelle: Implemia Schweiz, SIA

kosten und Anteilen am Stockwerkeigentum dient. In Mietverträgen sollte, so die Empfehlung der Fachleute, stets die «vermietbare Fläche» ausgewiesen sein.

Neue, globale Standards lanciert

Weicht eine im Mietvertrag aufgeführte Quadratmeterzahl von der nachgemessenen erheblich ab, kann der Vertrag sogar aufgelöst oder der Mietzins angefochten werden. Unklar ist in vielen Fällen auch, wie die Fläche von Dachwohnungen mit abgeschrägten Wänden errechnet wird. Eine Variante lautet: Alles, was weniger als einen Meter Höhe aufweist, zählt nicht dazu, zwischen 1 und 2 Metern zur Hälfte. Zuweilen wird die Untergrenze dafür erst bei 1,5 Metern gezogen.

Wie unterschiedlich gemessen wird, hat vor kurzem die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) in einer umfangreichen Studie aufgezeigt: Die Diskrepanzen für identische Objekte belaufen sich bei Wohnungen auf bis zu 27% der ermittelten Wohnfläche, bei Eigenheimen betragen die Abweichungen sogar bis zu 58%. Einen einheitlichen Flächenstandard für Wohnimmobilien, die «International Property Measurement Standards for Residential Buildings», haben deshalb im letzten Herbst 80 Immobilienverbände aus aller Welt vorgeschlagen.

«Einheitliche Standards bringen Transparenz, führen zu Kostensenkungen und letztlich auch zu Vorteilen für Investoren, Verkäufer und Mieter», sagt Simon Baumgartner, Partner von Brun Immobilien in Luzern und Vorstandsmitglied von RICS Schweiz. Grosse institutionelle Anleger würden sich gerne an global anwendbaren Standards orientieren, unter anderem zur Berechnung der Gebäudeeffizienz, sagt Baumgartner.

Dass der Platzbedarf bei uns generell steigt, zeigt die Statistik: So ist in den 25 Jahren nach 1985 das Wohnflächenangebot um rund die Hälfte gestiegen, während im gleichen Zeitraum die Wohnbevölkerung nur um 17% zunahm. Inzwischen beträgt der durchschnittliche Flächenverbrauch 45 m² pro Kopf. Einigen ist das schon zuviel: Eine vor kurzem im Auftrag vom Bundesamt für Wohnungswesen erstellte Studie zum Wohnflächenkonsum in der Schweiz ergab, dass jeder zehnte Haushalt der Ansicht ist, zu viel Raum zu benötigen.

Wenn Quadratmeter verschwinden

Wieviel Fläche der Wohnraum tatsächlich hat, zeigt sich erst, wenn man ganz genau misst.

Unterschiedliche Definitionen erschweren die Berechnung.

Von David Strohm

Das Exposé für die Eigentumswohnung enthielt neben farbenfrohen Illustrationen eine Fülle von Informationen: Ausstattung, Materialien und Energiewerte. Nur bei einem der wichtigsten Kriterien blieben Fragezeichen stehen. Wie gross ist die Wohnung tatsächlich? Die Antwort lässt, weil nirgends verbindlich geregelt, reichlich Interpretationsspielraum zu. «Wir werden immer wieder gefragt, wie sich die sogenannte Wohnfläche berechnet», sagt Claude Ginesta aus Küsnacht (ZH). Der Makler empfiehlt Wohnungskäufern, sich im Zweifel massstabgetreue Pläne im Verhältnis 1:100 oder 1:50 geben zu lassen selbst nachzumessen.

Normen und Hilfsformeln

Einen Anhaltspunkt liefert die Norm 416 «Flächen und Volumen von Gebäuden» des Schweizerischen Ingenieurs- und Architektenvereins (SIA), die im Neubau als wichtiges Mass gilt. Sie dient als Berechnungsgrundlage für die zahlreichen Flächenarten (siehe Grafik und Kasten). Die 1993 eingeführte und 2003 revidierte Norm ersetzte das zuvor seit 1952 geltende Regelwerk Nr. 116 und verzichtete auf die bis dahin üblichen Sonderregeln für

vorstehende Gebäudeteile, Dächer und Dachaufbauten. Dank Norm 416 liessen sich «die effektiven Gebäudevolumen oder die für das Raumprogramm geltenden Nutzvolumen berechnen und vergleichen», heisst es beim SIA.

Dass sie «auch für Nichtfachleute verständlich und nachvollziehbar sind», wie der Fachverband behauptet, dürfte nicht für alle Hauskäufer gelten. Denn das als Planungsinstrument gedachte Normenwerk enthält viele Details und Formulierungen, die sich nur versierten Bauherrschaften erschliessen.

So behelfen sich Immobilienhändler oft mit einfacheren Formeln: «In der Praxis massgebend ist die Nettogeschossfläche. Dazu gehören im Prinzip alle beheizten Wohnräume, die mit einem Bodenbelag belegt werden könnten, aber auch die Flächen unter Küchenkom-

ination, Badewanne und Einbauschränken», sagt Roland Egger, Leiter von Immobilien4 in Aarau. Tatsächlich werden aber von einigen Anbietern Wände und Schächte hinzugezählt.

«In bestehenden Liegenschaften lässt sich das nur sehr aufwendig mit hochpräzisen Plänen oder auf CAD-Modellen ausmachen. Je nach Situation können die Zimmertrennwände fünf bis sieben Prozent der Hauptnutzfläche ausmachen», sagt Claude Ginesta. Nicht zur dazu gezählt werden dürfen – wohl aber als Nebennutzfläche aufgeführt – die (nicht beheizbaren) Aussenflächen wie Balkone und Terrassen sowie Waschküchen, Keller- und Estrichabteile und die Gemeinschaftsräume. Anlass zu Diskussionen gibt die Fläche des Wohnraums auch, weil die Quadratmeterzahl als Grundlage für die Berechnung von Neben-

Im Zweifel selbst nachmessen: Einige Anbieter zeigen sich kreativ bei der Auslegung von Fläche.

Begriffsvielfalt bei der Flächenberechnung

- **Geschossfläche (GF):** Die von allen Seiten umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse. Entspricht Summe aus Nettogeschossfläche (NGF) plus Konstruktionsfläche (KF).
- **Nutzfläche (NF):** Teil der NGF, welcher der Nutzung des Bauwerks aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Sie wird unterteilt in Hauptnutzfläche (HNF) als Teil der Nutzfläche, welcher Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient, sowie in die Nebennutzfläche (NNF), welche die HNF zur Nutzfläche ergänzt.
- **Verkehrsfläche (VF):** Teil der NGF, die nur der Erschliessung dient, vor allem der Eingang und die Treppenhäuser.
- **Funktionsfläche (FF):** Teil der NGF, die es für die Haustechnik braucht, z.B. Rohre.
- **Konstruktionsfläche**, tragend / nicht-tragend (KFT, KFN): Wände, Isolation, Fassaden.
- **Vermietbare Fläche (VMF):** Effektive Geschossfläche abzüglich VF, FF und KFT.
- **Brutto-Wohnfläche (BWF)** entspricht der NGF plus wohnungsinternen Konstruktions- und Funktionsflächen sowie Nebennutzflächen, wie z.B. ein Reduit. (dst.)

Eigentlich spricht nichts dagegen,



dass wir uns endlich eine Wohnung mit Garten

suchen

Mehr Substanz bei der Immobiliensuche: NZZ Domizil bietet Ihnen neben 75'000 Angeboten auch interessante Artikel und vertiefte Informationen über den Schweizer Immobilienmarkt.

Kommen Sie auf neue Ideen.

NZZdomizil powered by IMMO SCOUT24