



Was zum Wohnraum zählt
Flächendefinitionen nach SIA-Norm 416



- Hauptnutzfläche (HNF)
- Nebennutzfläche (NNF)
- Verkehrsfläche (VF)
- Funktionsfläche (FF)
- Aussennutzfläche (ANF)
- Konstruktionsfläche tragend (KFT)
- Konstruktionsfläche nicht tragend (KFN)

Quelle: Implemia Schweiz, SIA

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

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 zu 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%. Eine einheitliche Flächendefinition für Wohnimmobilien, die «International Property Measurement Standards for Residential Buildings», haben deshalb im letzten Herbst 80 Immobilienverbände aus aller Welt vorgeschlagen.

Neue, globale Standards lanciert

«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.

Das 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 zu viel: 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

Wie viel 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 massstabsgetreue Pläne im Verhältnis 1:100 oder 1:50 geben zu lassen und 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 Bauherrn 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 Küchenkombination, Badewanne und Einbauschränken»,

sagt Roland Egger, Leiter von Immobilien 4 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 Ginesta. Nicht dazugezählt – wohl aber als Nebennutzflächen aufgeführt – werden dürfen die (nicht beheizbaren) Aussennutzflächen 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 Nebenkosten und Anteil

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) und Konstruktionsfläche (KF).

● **Nutzfläche (NF):** Teil der NGF, welcher der Nutzung des Bauwerks aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Sie wird unterteilt in die Hauptnutzfläche (HNF) als Teil der Nutzfläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient, und in die Nebennutzfläche (NNF), welche die HNF zur Nutzfläche ergänzt.

● **Verkehrsfläche (VF):** Teil der NGF, der

nur der Erschliessung dient, vor allem der Eingang und die Treppenhäuser.

● **Funktionsfläche (FF):** Teil der NGF, den 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. \$

● **Bruttowohnfläche (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