

Flächendeklaration bei Immobilien

Autor: Antonio Federico | MRICS

Immer wieder stösst man in der Immobilienbranche auf falsche Flächendeklarationen. Dies, obwohl seit Juli 2000 eine SIA-Norm (Dokumentation d0165/SIA Norm 416) die Flächendefinition klar und nachvollziehbar regelt. Der vorliegende Kurzbericht befasst sich mit diesem Thema und soll auf die Transparenz im Umgang mit Flächen in der Immobilien- und Baubranche sensibilisieren.

Hinweis: Die in diesem Fachbericht gewählte männliche Form bezieht sich immer zugleich auf weibliche, männliche und anderweitige Geschlechteridentitäten.

Problematisierung Vergleichswerte

Vergleiche sind in der Immobilienbranche üblich und wichtig. Man sollte aber «Äpfel mit Äpfeln» vergleichen. Die Erfahrungen zeigen, dass Flächendeklarationen in den Ausschreibungen regelmässig falsch und intransparent erfolgen. Falsche Flächenangaben führen so auch zu falschen Vergleichswerten. Man kann es erahnen, dass die Flächen i.d.R. eher zu grosszügig angegeben werden. Dadurch erscheinen die deklarierten m²-Werte für die Verkaufs- oder Vermietungsobjekte interessanter, als was sie eigentlich sind.

Gliederung nach SIA 416 und DIN 277

Für die Gliederung und Deklaration der Flächen gibt es in der Immobilienbranche eine SIA-Norm.

Es handelt sich um die SIA-Norm 416, welche in der Dokumentation d0165 auf eine transparente Flächenstruktur basiert. Eine Zuordnung in detaillierten Nutzungsarten erfolgt ergänzend auf der Basis der DIN 277. Der Flächenbau nach SIA sieht bezogen auf den Wohnungsbau gemäss untenstehender Abbildung aus.

Geschossfläche GF

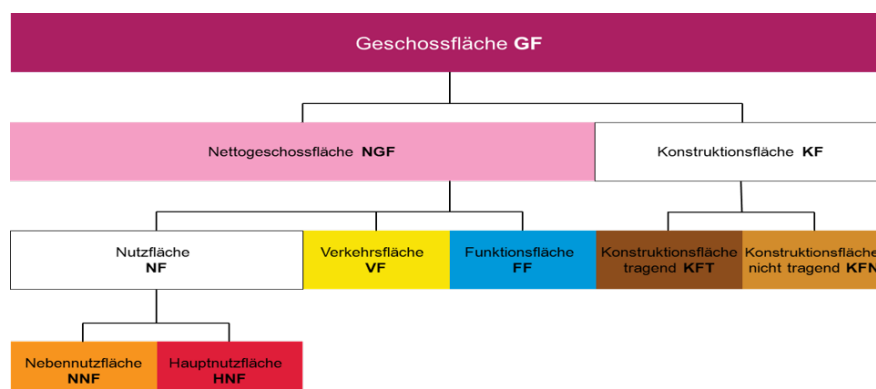
Die Geschossfläche GF ist die allseits umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsfläche. Für die Berechnung der Geschossfläche sind die äusseren Masse der Bauteile einschliesslich Bekleidung, z.B. Aussenputz in Fussbodenhöhe einzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Aussenflächen bleiben dabei unberücksichtigt. Auszuschliessen sind Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss, nicht zugängliche Hohlräume von Konstruktionen und Installationsgeschosse von weniger als 1.0 m lichte Höhe. Die Geschossfläche GF ist die Summe von Nettogeschossfläche NGF und Konstruktionsfläche KF.

Konstruktionsfläche KF

Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen. Es wird hierbei zwischen der KFT, die «tragende», und KFN, die «nichttragende» Konstruktionsfläche unterschieden.

Nettogeschossfläche NGF

Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen. Für die Ermittlung der Nettogeschossfläche sind die lichten Masse der Räume in Fussbodenhöhe ohne Berücksichtigung von Fuss-, Sockelleisten oder Schrammborden anzusetzen. Die Nettogeschossfläche NGF ist die Summe von Nutzfläche NF, Funktionsfläche FF und Verkehrsfläche VF.



Nutzfläche NF

Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinn dient.

Verkehrsfläche VF

Die Verkehrsfläche VF ist jeder Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher deren Erschliessung dient.

Funktionsfläche FF

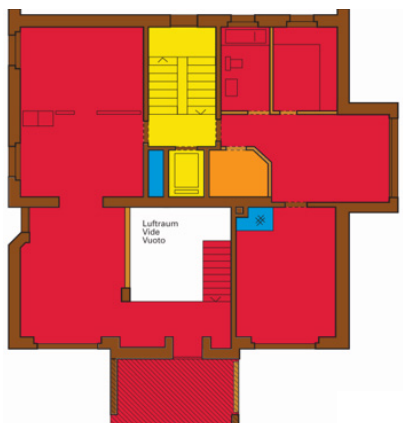
Die Funktionsfläche FF ist jeder Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.

Hauptnutzfläche HNF

Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient. Die Flächen auf welche Badewannen, Küchenmobiliar und Einbauschränke stehen, werden auch zur Hauptnutzfläche gezählt.

Nebennutzfläche NNF

Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.



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

Handhabung in der Praxis

Die korrekte Deklaration der Flächen hat in der Bau- und Immobilienpraxis eine wichtige Stellung. Immobilienbewerter, -analysten und Baukalkulatoren stützen sich bei der Bewertung und Berechnung der Miet-, Verkaufs- oder Erstellungswerte konsequent auf eine einheitlich strukturierte Flächenangabe. Immobilienmarktberichte und -statistiken (Wüst Partner AG, IAZI AG, Fahrländer Partner usw.) basieren auf die Hauptnutzfläche, um Marktbewegungen zu analysieren. Immobilienkäufer prüfen die Marktangebote mit einem einfachen m²-Wertvergleich.

Die Norm für eine korrekte Deklaration der Flächen existiert seit vielen Jahren. Bei unserer täglichen Arbeit stellen wir jedoch fest, dass nicht immer eine korrekte Flächenangabe erfolgt. In Zeiten von steigenden und sehr hohen Immobilienwerten steigt auch die Zahl der Falschdeklarationen, dies wohl, um die Produkte attraktiver zu präsentieren. Professionelle Bewerter und Berater prüfen und korrigieren jede Flächenangabe anhand der Pläne oder direkt vor Ort. Wir empfehlen, sich bei der Flächendeklaration (mit Angaben der Hauptnutz- und Nebennutzflächen) bereits in den Vermietungs- und Verkaufsausschreibungen an die Norm zu halten. Die Branche wird Ihnen danken.

Antonio Federico | MRICS



Bewertungsexperte, SVIT-SEK
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA
Eidg. dipl. Immobilienreuhändler
MAS Real Estate Management
CAS Real Estate Valuation SIV
CAS Finanzmathematik und Statistik
MAS Corporate Finance



Quellen:
Kennzahlen im Immobilienmanagement, Dokumentation d0165, SIA SVIT, Juli 2000