

*Wirrwarr bei Berechnungen – Unterschiedliche Flächenbezugsgrössen in Immobilieninseraten sowie nicht einheitlich angewendete kubische Berechnungen für Kostenschätzungen machen es schwer, Immobilienpreise miteinander zu vergleichen.*

# Unterschiedliche Flächen- und Raumberechnungen



Flächenberechnungen werden in der SIA-Norm 416 in drei Hauptgruppen unterteilt: Grundstücksfläche, Geschoss- und Aussengeschossfläche. Für Baulaien ist es schwierig, die Übersicht zu behalten. BILD HEV

Verschiedene Berechnungsarten von Vereinigungen sowie die ausführliche SIA-Norm 416 machen es für Bau- oder Immobilienlaien nicht einfach, die

#### OTHMAR HELBLING

Bauherrenberater und Geschäftsführer der hbq bauberatung, Rapperswil-Jona

Übersicht zu bewahren. Unterteilt werden die Flächenberechnungen in der SIA-Norm 416 in die drei Hauptgruppen: Grundstücksfläche, Geschossfläche und Aussengeschossfläche.

#### Geschossfläche.....

Die Geschossfläche (GF) inklusive der Aussenwandkonstruktionen stellt zum Beispiel die Bezugsgrösse für den Zürcher Wohnbaukostenindex dar. Weitere unterschiedliche Zusammensetzungen der drei Hauptgruppen ermöglichen, Bezugsgrössen verschiedener Bauobjekte miteinander zu vergleichen.

#### .....und Wohnfläche

Die Wohnfläche (WF) definiert die Fläche innerhalb der Aussenmauern inklusive Bad/WC sowie der Innenwände und gilt als Grundlage für die Mietpreisberechnung und basiert auf einer Definition der Vereinigung der Zürcher Immobilienunternehmen VZI. Die Wohnfläche findet verbreitet Anwendung in Immobilieninseraten.

#### Kubikmeterpreis: Grundlagen

Als Berechnungsgrundlage gilt seit dem Jahre 2003 die SIA-Norm 416. Gegenüber ihrem Vorgänger der Norm SIA 116 aus dem Jahre

1952, werden in der SIA-Norm 416 keine umständlichen Zuschläge für zum Beispiel Dächer und Dachaufbauten kalkuliert. Das effektive Gebäudevolumen wird berechnet und mit dem Kennwert des Kubikmeterpreises, der die reinen Baukosten ohne Umgebung und Nebenkosten wiedergibt, multipliziert. Die einfache Anwendung soll die Verständlichkeit für Nichtbaufachleute erhöhen.

#### Wenig Erfahrungswerte

Viele Architekten und Bankfachleute verfügen aber über keine ausreichenden Erfahrungs- und Kennwerte für die Kubikmeterpreise nach der neuen Norm SIA-Norm 416 ohne Zuschläge und verwenden noch ihre Kennzahlen nach der alten SIA-Norm 116, die eigentlich nicht mehr in Kraft ist. Aus diesem Grunde sind die Preisangaben für Kubikmeterpreise nicht immer vorbehaltlos vergleichbar, haben sie nicht die gleiche Berechnungsgrundlage.

#### Kubikmeterpreis: Anwendung

Kubikmeterpreise werden für die Berechnung von Grobkostenschätzungen mit einer Genauigkeit von 20 bis 25 Prozent in der Vorprojektphase eingesetzt, um die Machbarkeit des Bauvorhabens in einer frühen Phase zu prüfen. In der Projektphase werden Kostenschätzungen mit einer Genauigkeit von 15 bis 20 Prozent berechnet, welche oftmals die Kostengrundlage bei der Baueingabe bildet. Der Kubikmeterpreis, der vom Zürcher Index der Wohnbaupreise jeweils für ein Musterhaus berechnet wird, betrug für das Jahr 2007 Fr. 618.-.

#### Kennzahlen und Richtwerte

Preiskalkulationen basierend auf Kubikmeter- und Flächenangaben und Richtpreisen pro Einheit ergeben unter Berücksichtigung ihrer Kostengenauigkeit Richtwerte während der Planungsphase.

Die Kostenrichtwerte verändern sich nicht nur bei unterschiedlichen Gebäudekonstruktionen oder Wohnstandards, sondern hängen auch von der Grösse der einzelnen Bauvorhaben ab.

Die Richtpreise sind daher mit der notwendigen Vorsicht einzusetzen und zu vergleichen. In der SIA-

Norm 102 der Ordnung für Leistungen und Honorare der Architekten ist geregelt, dass die Baueingabe auf Basis einer Kostenschätzung wie zum Beispiel auf Basis einer kubischen Berechnung gemäss SIA-Norm 416 erfolgen kann. Die Kostengenauigkeit dafür beträgt +/- 20 Prozent.

#### Zeitraum sinnvoll nutzen

Der Zeitraum während des Bewilligungsverfahrens soll dann für die Erarbeitung einer präziseren Kostengenauigkeit, dem Kostenvoranschlag mit einer Toleranz von +/- 10% ge-

nutzt werden. Zum Zeitpunkt der Baueingabe sind somit die Baukosten ziemlich ungenau bestimmt, zu ungenau für viele Bauherren.

#### Kosten genau definieren

Lässt die Finanzierung nur ein kleineres Gebäude zu, oder besteht der Spielraum für eine Erweiterung oder einen erhöhten Ausbaustandard?

Es empfiehlt sich, die Kosten vor der Baueingabe mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 Prozent zu bestimmen, damit die Bauherrschaft vor der Baueingabe die Kosten kennt und nicht mit einer Baubewilligung dasteht, die nicht finanziell vollumfänglich tragbar ist.

## SIA-NORMEN: WIE BERECHNET MAN WAS

- SIA-Norm 416 (2003) Flächen und Volumen von Gebäuden
- SIA-Norm 116 (1952) Normalien für die kubische Berechnung von Hochbauten m<sup>3</sup> Preis – Kostenbasis für das Gebäudevolumen

Weitere Informationen rund ums Renovieren und Bauen finden Sie auf [www.hbq-bauberatung](http://www.hbq-bauberatung).