Auslegung 04 - Zulässiger Anteil von Nicht-Wohnnutzungen unter Anwendung des NaWoh 4.0/QNG-Programms
V1.1 – Stand: 12.11.2026 – Ersteller: OH – Freigabe: IE / NaWoh-Beirat

Auslegung, wie hoch der Nutzungsflächenanteil für Nicht-Wohnnutzungen im Rahmen einer NaWoh-Zertifizierung sein kann und welche Flächen so als "wohnähnlich" eingestuft werden können, dass sie den Wohnflächen zugerechnet werden können.

Unter Bezug auf die im Steckbrief NaWoh 4.0_0.0.1_Vorbemerkungen gegebenen Hinweisen zu Nutzungsflächenanteilen für Nichtwohnnutzungen und in Beachtung der Programmanforderungen zu Auslegungen sind Nutzungsflächenanteile für Nicht-Wohnnutzungen unter folgenden Voraussetzungen im Rahmen des NaWoh 4.0/QNG Programms zulässig

Wie Wohnnutzung zu behandeln sind als „wohnähnliche Nutzung“ einzustufende Flächen:
- Typische Fälle wohnähnlicher Nutzungen wie z. B. freiberufliche und freiberufsähnliche gewerbliche Nutzungen, die üblicherweise in Wohnungen stattfinden können. Dies trifft für alle Grundrisslösungen für Wohnungstypen zu, in deren Räumen ohne Umbauarbeiten auch Wohnnutzungen stattfinden könnten. Alle NaWoh 4.0/QNG-Anforderungen sind zu erfüllen.
- Ergänzende Service-Flächen in Wohnheimen, wie z. B. Flächen für Verwaltung, Pflege (auch Tagespflege), Gemeinflächen usw. Im QNG-Rückfragen-Kolloquium bestätigte das BBSR, dass Wohnheime und Altenpflege nach GEG insgesamt als Wohnnutzung gelten und daher auch andere als dem direkten Wohnen vorbehaltene Flächen als „wohnähnlich“ eingestuft werden können.

Eindeutige Nichtwohnflächen können unter folgenden Voraussetzungen in der Variante A oder B mit dem NaWoh 4.0/QNG-Siegel zertifiziert werden:

A) **WENN für den Nichtwohnteil KEIN KfW-Förderantrag gestellt wird, für den der Nachweis eines Nachhaltigkeitszertifikats erforderlich wäre, gilt,** dass Gebäude nur dann Wohngebäude sind und somit als solche durch NaWoh zertifiziert werden können, wenn sie „überwiegend (=mehr als 50 % der Gebäudenutzfläche*) zu Wohnzwecken genutzt“ werden (in Anlehnung an Pkt. 1.02 KfW-TFAQ, BEG WG / BEG NWG, Bundesförderung für effiziente Gebäude)

ODER

B) **WENN der Nichtwohnanteil im Rahmen des NaWoh 4.0/QNG-Zertifikats mit zertifiziert werden soll und für ihn ein separater NWG-Förderantrag gestellt werden soll,** darf der Nichtwohnanteil**
   - **ENTWEDER** 20%*** der Gesamt-Nutzflächen nicht überschreiten
   - **ODER** bei Gebäuden mit mindestens vier Vollgeschossen maximal die Erdgeschossflächen belegen.

*Der Gebäudenutzflächen-Begriff des GEG, auf den sich u.a. Punkt 1.02 der KfW-TFAQ betreffs Wohngebäuden bezieht, basiert auf der DIN V 18599. Da diese aus ihrer Logik heraus nur thermisch konditionierte Flächen im Fokus hat, ohne zwischen Nutzungsflächen (NUF) und den bei Mischnutzungen zudem oft geteilten Technikflächen (TF) und Verkehrsflächen (VF) zu differenzieren, und da GEG und TFAQ für Nichtwohngebäude auf die Nettogrundfläche nach DIN 277 abstellen, kann im Rahmen dieserr Auslegung nutzungsübergreifend die

DIN 277 als Grundlage für die Flächenzuordnung herangezogen werden. Auch ausschließlich Nichtwohn-Nutzungen vorbehaltene Technik- und Verkehrsflächen können daher den DIN-277-Kategorien TF und VF zugeordnet werden und müssen nicht den Nutzungsflächen (NUF) zugerechnet werden. Die Einstufung sollte aber plausibilisiert werden können.

**Untergeordnete Nebenflächen im UG, die zwar Nutzflächen im Sinne der DIN 277 darstellen, jedoch keine Nutzungsräume mit regelmäßigem Personenaufenthalt oder Publikumsfunktion sind, können im Einzelfall zulässig sein (z. B. Müllräume, Lagerflächen, Personal-WCs und Personalumkleiden). Die Einhaltung der ArbStättV ist auf Nachfrage zu plausibilisieren.

***Sollte eine Überschreitung des 20%-Grenzwertes der ENTWEDER-Option durch große nicht teilbare Vermarkungsflächen (Discounter, Super-, Drogerie- oder Fachmarkt) entstehen, sind im Einzelfall Ausnahmen zulässig. Dabei müssen Teilungen plausibel ausgeschlossen werden können, die zu kleinteiligeren, sozio-funktional nicht nachhaltigen Räumen führen könnten. Die Abweichung ist zu begründen und mit Grundrisszeichnungen und Flächenberechnungen, die u.a. die Überschreitung ausweisen, zu belegenen.

SOLLTEN sich (wie unter A oder B) Nichtwohnflächen im Gebäude befinden, ist zu beachten bzw. zu gewährleisten:

dass im **Fall von B (also bei Stellung eines KfW- NWG-Förderantrags)** die für Nichtwohngebäude geltenden "Besonderen QNG-Anforderungen" wie folgt zu behandeln sind. Da das Projekt bei der Zertifizierung insgesamt als ein Wohngebäude gemäß der Siegelvariante WG23 behandelt wird, sind aus dem geltenden QNG-Siegeldokument ANLAGE 3 zum Handbuch des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude prinzipiell nur die hierfür geltenden Anforderungsaspekte 1, 2, 3 und 4 wie folgt zu beachten.

- **Anstatt der Besonderen QNG-Anforderung für Nichtwohngebäude ANF1-NW1 Treibhausgas und Primärenergie** ist der Punkt "Umgang mit Sondernutzungen / Gewerbeteilen" in den QNG-Bilanzierungsregeln für Wohngebäude vollumfänglich zu beachten. Die Vorgaben des GEG zum Energienachweis (separate EH 40-Nachweise für Wohn- und Nichtwohnanteil) sind zu befolgen.
- **Anstatt der Besonderen QNG-Anforderung für Nichtwohngebäude ANF2-NW1 Nachhaltige Materialgewinnung** sind die in den Nichtwohnflächen neu eingebauten Hölzer, Holzprodukte und/oder Holzwerkstoffe wie in der Anforderung ANF2-WG1 Nachhaltige Materialgewinnung für Wohngebäude zu behandeln und innerhalb der entsprechenden Nachweise abzubilden.
- **Die Besondere QNG-Anforderung ANF3-1 Schadstoffvermeidung in Baumaterialien** gilt gleichermaßen für Wohn- und Nichtwohngebäude. Die Nichtwohnflächen sind also innerhalb der entsprechenden Nachweise abzubilden.
- **Betreffs der READY-Barrierefreiheit (ANF4-NW1)** gelten gemäß **FAQ 4.4.5 der QNG-Geschäftsstelle (Stand 01.10.2025)** für die Nichtwohn-Flächen eines Wohngebäudes mit Gewerbeflächen keine Ready-Anforderungen bzw. nicht die besondere QNG-Anforderung für Nichtwohngebäude ANF4-1 Barrierefreiheit nach Anlage 3, solang das ganze Gebäude als Wohngebäude beantragt wird.

- dass **im Fall von B** betreffs der Nichtwohnflächen die Anforderungen der Steckbriefe 1.1.1 (Gemeinsame Wohnungsbereiche), 1.1.2 (Individuelle Aufenthaltsräume), 1.1.3 (Sanitärbereiche), 1.1.4 (Wohnungseigener Freibereich), 1.2.1 (Nachbarlich geteilte Außen- und Innenbereiche), sowie 1.2.2 (Mobilität und Stellplätze) nicht gelten.

- dass **im Fall von B** die Nichtwohnflächen bei der Bearbeitung aller anderen NaWoh 4.0/QNG Steckbriefe zu berücksichtigen sind

- dass bei den Nachweisen in den Steckbriefen 1.2.1 für Stellplätze und 1.2.2 für Nachbarlich geteilte Außen- und Innenbereiche eindeutig unterschieden wird zwischen den der Wohnnutzung und anderen Nutzungen zugeordneten Anteilen, und dass die Steckbrief-Anforderungen für den Wohnungsanteil vollumfänglich und ohne Doppelnutzung nachgewiesen werden

- dass NaWoh im Rahmen des Pre-Checks sowie der Einreichung der Nachweisunterlagen zur Konformitätsprüfung nach Baufertigstellung prinzipiell über die Inanspruchnahme der Auslegung und die Nichtwohnnutzungen zu informieren ist und deren Flächenanteile zu belegen sind (Flächenberechnung gem. DIN 277, Grundrisszeichnungen).

Änderungshistorie

Version	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
Auslegung 02 – Wohnheime, unter Anwendung NaWoh 4.0/QNG, Version: 1.0	15.08.2024	Grundversion, unter Bezug auf im Steckbrief NaWoh 4.0_0.0.1 gegebenen Hinweise zu Nichtwohnnutzungen.	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser
Auslegung 02 – Wohnheime, unter Anwendung NaWoh 4.0/QNG, Version: 1.1	12.11.2026	Redaktionelle Anpassungen bezüglich der Definition von Nutz-, Verkehrs- und Technikflächen gemäß DIN 277, bezüglich zwei Ausnahmeregelungen bei der Berechnung von zu berücksichtigenden Nichtwohnflächen und bezüglich den Besonderen QNG-Anforderungen ANF1-NW1, ANF2-NW1, ANF3-1 und ANF 4-NW1	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser/NaWoh-Beirat