



Auslegung, wie hoch der Nutzungsflächenanteil für Nicht-Wohnnutzungen im Rahmen einer NaWoh-Zertifizierung sein kann und welche Flächen so als "wohnhähnlich" 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 „wohnhähnliche Nutzung“ einzustufende Flächen:

- Typische Fälle wohnhähnlicher 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 „wohnhähnlich“ 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 Nutzfläche) 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.



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 vier dafür geltenden “Besonderen QNG-Anforderungen” auch für die Nichtwohn-Nutzungen erfüllt und nachgewiesen werden
- dass **im Fall von B** die Vorgaben des GEG zum Energienachweis (separate EH 40-Nachweise für Wohn- und Nichtwohnanteil) und die QNG-Bilanzierungsregeln für Wohngebäude (siehe Punkt “Umgang mit Sondernutzungen / Gewerbetellen”) vollumfänglich zu beachten sind.
- dass **im Fall von B** betreffs der Nichtwohnflächen die Anforderungen der Steckbriefe 1.1.1 (Gemeinsame Wohnbereiche), 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 prinzipiell über Nichtwohnnutzungen und deren Flächenanteile zu informieren ist.