

Auslegung, wie hoch der Nutzungsflächenanteil für Nichtwohnnutzungen im Rahmen einer NaWoh-Zertifizierung sein kann und welche Flächen so als "wohnähnlich" eingestuft werden können, dass sie den Wohnflächen zugerechnet werden können.
20.03.2023

Einstufung als „wohnähnliche Nutzung“ – d.h. wie Wohnnutzung zu behandeln sind folgende Flächen:

- Typischer Fälle wohnähnlicher Nutzungen wie z. B. freiberufliche und freiberufsähnliche gewerbliche Nutzungen, die üblicherweise in Wohnungen stattfinden können. Dies trifft für alle Grundrisslösungen für Wohneinheiten zu, in deren Räumen ohne Umbauarbeiten Wohn- oder andere Nutzungen stattfinden können. Alle NaWoh- und QNG-Anforderungen sind zu erfüllen.
- Ergänzende Service-Flächen in Wohnheimen, wie z.B. Flächen für Verwaltung, Pflege (auch Tagespflege), Gemeinflächen usw. Im Rückfragen-Kolloquium betreffs des QNG-Updates vom 1.1.2023 bestätigt 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.

Darüber hinaus können eindeutige Nichtwohnflächen unter folgenden Voraussetzungen mit dem NaWoh 3.1/QNG-Siegel zertifiziert werden:

- A) WENN für den Nichtwohnteil KEIN Förderantrag gestellt wird, für den der Nachweis eines Nachhaltigkeitertifikats 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-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 Nichtwohnflächen (wie unter A oder B) im Gebäude befinden, ist zu beachten bzw. zu gewährleisten,:

- dass im Fall von B die vier jeweils geltenden besonderen QNG-Anforderungen für alle Flächen/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 Wohnqualität-Steckbriefe 1.1.1 FUNKTIONALE QUALITÄT DER WOHNUNGEN, 1.1.2 FREISITZ/AUSSENRAUM, 1.1.4 STELLPLÄTZE und 1.1.5 FREIFLÄCHEN nicht gelten
- dass bei den Nachweisen für Stellplätze und Freiflächen 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.