

Nachhaltig bauen mit QNG

Bauherren Info-Guide

Dieser Bauherren Info-Guide dient als Orientierungshilfe für die Umsetzung eines förderfähigen QNG-Gebäudes. Er zeigt, welche Beteiligten erforderlich, welche Schritte vor und während der Bauphase wichtig sind und welche Unterlagen für die Förderung benötigt werden.

Zudem verdeutlicht er, wie wichtig eine frühzeitige Abstimmung zwischen Bauherrn, Planungsteam, Bauunternehmen, Energieberatung und Auditor ist, damit Anforderungen nicht nur geplant, sondern auch korrekt umgesetzt und vollständig dokumentiert werden.

Hinweis: Dieser Guide ist kein Garant für den Erhalt des QNG-Siegels und ersetzt weder die Prüfung noch die Freigabe durch den zuständigen Auditor. Er soll dabei unterstützen, die Anforderungen besser zu verstehen, sich strukturiert vorzubereiten. Eine Zertifizierung kann daraus nicht abgeleitet werden. Alle Rechte vorbehalten.

1. Beteiligte zur Erlangung der QNG-Förderfähigkeit

Planungsteam

Das Planungsteam kann unter anderem aus Architekten, Bauingenieuren und zertifizierten Energieeffizienz-Experten bestehen. Es stellt bereits in der Planungsphase sicher, dass der Neubau die staatlichen Nachhaltigkeitskriterien erfüllt, welche zur Erlangung der Förderfähigkeit nötig sind.

Fertighausanbieter haben meist ein Planungsteam im Unternehmen, welches den gesamten Prozess, von der Planung bis zur Hausübergabe begleitet.

Energie-Effizienz-Experte

Ein Energieeffizienz-Experte (EEE) ist ein qualifizierter Fachmann, der Gebäude energetisch bewertet, Sanierungs- und Neubauvorhaben konzipiert und für staatliche Förderprogramme (z.B. von der KfW, BAFA) zertifiziert ist.

In vielen Fällen ist die Einbindung eines Energie-Effizienz-Experten zwingende Voraussetzung, um Zuschüsse oder Kredite für Sanierungsmaßnahmen oder Neubauten zu erhalten.

Der Energie Effizienz Experte prüft das Bauvorhaben hinsichtlich der Einhaltung der Effizienzhaus-Stufe 40 und erstellt Ihre Energiebilanz.

Bei vielen Fertighausanbietern ist der Energie-Effizienz-Experte meist im Planungsteam bereits integriert. Darüber hinaus sind sie in einer bundesweiten Liste der Deutschen Energie-Agentur (dena) eingetragen, was ihre fachliche Qualifikation und Kompetenz bestätigt.

<https://www.energie-effizienz-experten.de/>

Auditor

Ein zertifizierter Auditor ist entscheidend, um für den Neubau staatliche Fördergelder (z.B. von der KfW) zu erhalten, indem er die Einhaltung der Anforderungen des **Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG)** zertifiziert.

Er begleitet das Bauvorhaben mit Blick auf die Einhaltung der offiziellen QNG-ready-Anforderungen und des zugrunde liegenden Zertifizierungssystems, dokumentiert die Nachhaltigkeitsanforderungen, führt durch die Zertifizierung und reicht die Unterlagen zur QNG-Verleihung ein.

Die Beauftragung sollte möglichst frühzeitig erfolgen.

Den passenden Auditor finden Sie über die Experten-Verzeichnisse der offiziellen Zertifizierungsstellen, wie zum Beispiel der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen), dem BiRN (Bau-Institut für Ressourceneffizientes Bauen), dem NaWoh (Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau).

Im [Bundesregister Nachhaltigkeit](#) können Sie gezielt nach Auditoren suchen.

2. Ablauf vor Baubeginn

Wahl des Anforderungsniveaus

Das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude wird in zwei Anforderungsniveaus vergeben:

- QNG-Plus erfordert die Erfüllung nachhaltigkeitsrelevanter Kriterien in überdurchschnittlicher Qualität
- QNG-Premium setzt die Erfüllung nachhaltigkeitsrelevanter Kriterien in deutlich überdurchschnittlicher Qualität voraus.

Die Auswahl des Niveaus muss noch vor Beginn der Planungsphase in Abstimmung mit einem zertifizierten Auditor erfolgen. Die Festlegung ist bindend für den KfW-Förderantrag.

Gebäudeplanung

Das Planungsteam entwickelt das Gebäude unter Berücksichtigung der energetischen und nachhaltigen Anforderungen gemäß den offiziellen QNG-Anforderungen. In der Planungsphase müssen diese frühzeitig und konsequent in allen Gewerken integriert werden.

Zertifizierungssystem

Für den Erhalt des QNG-Siegels ist die Anwendung eines anerkannten Zertifizierungssystems erforderlich. Bereits in der Planungsphase muss daher festgelegt werden, welches System angewendet wird, da sich daraus die maßgeblichen Kriterien, Nachweise und Prüfabläufe für das gesamte Bauvorhaben ergeben.

In Deutschland etablierte Systeme sind derzeit

- DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)
- BiRN (Bau-Institut für Ressourceneffizientes Bauen)
- ZERT Nachhaltige Gebäude (Zertifizierungsstelle Nachhaltige Gebäude)
- NaWoh (Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau)

Pre-Check zur Förderfähigkeit

Dies ist eine erste, strukturierte Prüfung Ihres Bauvorhabens durch einen Auditor, noch bevor der eigentliche Zertifizierungsprozess startet bzw. der KfW Antrag gestellt wurde.

Er dient dazu festzustellen, ob Ihr geplantes Haus überhaupt die strengen QNG-Kriterien erfüllen kann. Der Pre-Check zeigt außerdem, wo Sie (z.B. bei den Baumaterialien) nachbessern müssen.

Erstellung der Förderanträge (BzA)

Die **Bestätigung zum Antrag (BzA)** ist ein offizielles Dokument, welches Sie zwingend für die Beantragung von KfW-Förderkrediten benötigen. Sie bestätigt der KfW, dass ihr geplantes Bauvorhaben die technischen Mindestanforderungen für die gewählte Förderstufe erfüllt.

Bei einem QNG- Neubau bedeutet dies, dass das Gebäude als Effizienzhaus 40 geplant wurde und die Anforderungen für das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude einhalten wird.

Ausgestellt wird die BzA vom Energie Effizienz Experten, nach Prüfung der Planungsunterlagen und der Erstellung einer Lebenszyklusanalyse, indem er im KfW-Portal eine BzA-ID generiert. Mit dieser ID können Sie (oder Ihre Bank) den eigentlichen Förderantrag bei der KfW stellen.

Sobald die Bestätigung des Antrags durch die KfW vorliegt, können Sie mit dem Bau starten.

3. Bauphase

Begleitung der Baumaßnahmen

Der Auditor begleitet die Umsetzung der aller erforderlichen Anforderungen. Der Energie-Effizienz-Experte überwacht gezielt die energetischen Vorgaben.

Geeignete Baumaterialien

Bei Auswahl und Kauf von Baumaterialien ist darauf zu achten, dass die Produkte die Kriterien des „QNG-Anhangdokuments 3.1.3“ erfüllen und dies lückenlos dokumentiert wird. Ist das nicht der Fall, droht eine Nicht-Anerkennung und eine ausbleibende Zertifizierung.

Hilfe bei der Auswahl geeigneter Produkte bietet beispielsweise BAUHAUS seinen Kundinnen und Kunden durch eine Kennzeichnung der Produkte, welche extra vom Sentinel Holding Institut (SHI) auf die Anforderungen des „QNG-Anhangdokuments 3.1.3“ geprüft wurden und diese erfüllen.

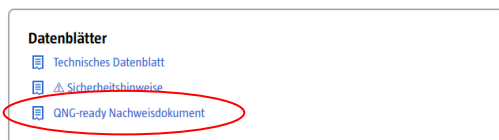
- Die Produkte sind in den BAUHAUS Fachcentren direkt am Regal mit einem kleinen „Q“ auf dem Preisetikett gekennzeichnet. So können geprüfte Materialien schnell und eindeutig identifiziert werden.



- Die Produkte sind im Onlineshop [BAUHAUS.info](https://www.bauhaus.info) mit dem QNG-ready Siegel versehen



- Das jeweilige QNG-ready Nachweisdokument (der SHI-Produktpass) mit den relevanten Produktinformationen für Ihre Dokumentation, sowie technische Unterlagen, stehen auf der jeweiligen Produktseite, zum Download bereit.



- Sämtliche Verkaufs- und Lieferbelege enthalten ebenfalls eine entsprechende Kennzeichnung mit „QNG-ready“ auf Positionsebene als Nachweise für Ihre Dokumentation

4. Nach der Bauphase

Nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgt die abschließende Prüfung aller Anforderungen durch den Energie Effizienz Experten und den Auditor. Beide arbeiten dabei Hand in Hand, um die finalen Nachweise für die KfW zu erstellen.

Prüfung durch den Energie-Effizienz-Experten

Der Energie-Effizienz-Experte kontrolliert, ob das Gebäude tatsächlich als Effizienzhaus 40 gebaut wurde. Zum Beispiel prüft er vor Ort, ob die vorgesehene Dämmung in der geplanten Stärke fachgerecht verbaut wurde. Dazu gleicht er unter anderem die Dokumente (z.B. Lieferscheine, Rechnungen) der Handwerker mit den Planungsunterlagen ab, welche bestätigen, dass die eingebauten Komponenten (Fenster, Türen, Heizung, PV-Anlage) den Planvorgaben entsprechen. Er prüft Protokolle, wie den Blower-Door-Test (Luftdichtheit) oder den hydraulischen Abgleich der Heizung.

Im Anschluss stellt er die „Bestätigung nach Durchführung“ (BnD) direkt im KfW Portal. Alternativ erhalten Sie das von ihm ausgefüllte Dokument zur Einreichung über Ihr eigenes Kundenportal der KfW oder Ihrer Hausbank.

Prüfung durch den Auditor

Der Auditor prüft die Einhaltung der QNG-Zertifizierungskriterien, die über das rein Energetische hinausgehen.

Zum Beispiel prüft er anhand der Dokumentation, ob tatsächlich emissions- und schadstoffarme Materialien verbaut wurden, wie in der Planung festgelegt.

Die vor Baubeginn erstellte Lebenszyklusanalyse (LCA) wird nun mit Echt-Daten aktualisiert und der tatsächliche CO₂-Fußabdruck berechnet.

Die Einhaltung soziokultureller Anforderungen wird vor Ort kontrolliert. Durch Messungen oder Sichtkontrolle wird z.B. die Barrierefreiheit überprüft und Verschattungssysteme mit den Planungsvorgaben abgeglichen.

Durch eigene Begehungen vor Ort dokumentiert der Auditor mittels Fotos, dass das Gebäude der zertifizierten Planung entspricht.

Sind alle Nachweise vollständig, reicht er das gesamte Paket bei der Zertifizierungsstelle zur Konformitätsprüfung ein. Erst nach der Freigabe wird das offizielle QNG-Siegel, welches die Basis für die finale Kreditauszahlung der KfW bildet, vergeben.

Prüfung durch die Zertifizierungsstelle

Die Zertifizierungsstelle überprüft die vom Auditor eingereichten Unterlagen und bestätigt bei positiver Bewertung die Einhaltung der Anforderungen. Anschließend wird das QNG-Zertifikat als offizielles Dokument, meist zusammen mit einer Plakette, an den Antragsteller/Bauherren ausgestellt.

Sollte es zu einer negativen Bewertung der eingereichten Unterlagen kommen, stellt die Zertifizierungsstelle dem Auditor einen detaillierten Mängel- oder Prüfbericht aus. Darin wird aufgeschlüsselt, welche Nachweise fehlerhaft, unvollständig oder unplausibel sind. Der Auditor erhält damit eine Nachfrist, um die Fehler zu korrigieren und fehlende Dokumente nachzureichen.

Weiterleitung an die KfW Bank

Nach erfolgreicher Prüfung und Verleihung des QNG-Siegels erstellt der Auditor die "Bestätigung nach Durchführung" digital über das KfW-Portal, als formalen Abschlussnachweis. Diesen unterschreibt er und gibt ihn an den Antragsteller/Bauherren weiter.

Der Antragsteller/Bauherr leitet das Dokument nun an seine Hausbank/Finanzierungspartner weiter, welche die Auszahlung des zinsgünstigen KfW-Kredits anstößt.