

BNK I BNG FAQs (V1.1)

0.1.0_Zertifizierbarkeit

BNG I BNG Version: V1.0 bis 1.4

QNG Version: KN21 und WG23

Stand: 11.06.2024

Die FAQs wurden auf Grundlage von häufig gestellten Fragen in der Bearbeitung der zugrunde liegenden BNK/BNG Kriteriensteckbriefe sowie der zur Konformitätsprüfung eingereichten Unterlagen zusammengestellt.

Die FAQs stellen eine Ergänzung zu den entsprechenden Kriteriensteckbriefen dar.

Weitere FAQs zum BEG finden Sie unter: <https://www.nachhaltigesbauen.de/austausch/beg/>

Weitere FAQs zum QNG finden Sie unter: <https://www.qng.info/faq/>

Nr.	Stichwort/Indikator	Frage	Antwort
0.1.0_Q1.0	Anmeldung	Wann muss die Anmeldung BNK/BNG Zertifikat mit QNG erfolgen?	Ein Bauvorhaben mit Förderwunsch muss VOR Planungsbeginn bei der Förderbank (z.B.KFW) angemeldet werden. Die Förder- und Anmeldebedingungen sowie Vertragsfristen variieren je nach Förderbank und müssen individuell vom Bauherren geprüft und beachtet werden. Die Anmeldung bei BiRN ist flexibel. Es kann vor der KFW Anmeldung, unmittelbar danach oder bis kurz vor der Fertigstellung des Gebäudes erfolgen.
0.1.0_Q1.1	Anmeldung	Wann kann die Anmeldung für ein BNK/BNG Zertifikat ohne QNG spätestens erfolgen.	Die Anmeldung einer Zertifizierung ohne QNG kann bis 3 Jahre nach Fertigstellung bzw. Erstbezuges des Gebäudes erfolgen

0.1.0_Q1.20	Anmeldung	Ist es richtig, dass sich die BiRN bei der Einordnung/ Zertifizierung von Gebäuden nach dem projektspezifischen KfW-Antrag richtet?	Für die Anmeldung bei BiRN empfehlen wir eine analoge Betrachtung zum KfW Antrag vorzunehmen, d.h. so wie ein Projekt bei der KfW angemeldet ist, soll es bei der BiRN angemeldet werden. Verwenden Sie für Ihre Projektanmeldung den nachfolgenden Link: https://bau-irn.com/anmeldung-zertifikat-vorzertifikat .
0.1.0_Q1.3	Anmeldung	Wie werden größere Bauvorhaben eines Bauträgers beantragt, wenn bereits Wohnungen verkauft und somit verschiedene Eigentümer feststehen?	Es ist immer die Zertifizierung des Gesamtgebäudes notwendig. Einzelne Wohnungen können nicht zertifiziert werden. Der Bauträger ist in diesem Fall der Antragsteller bei BiRN. Nach erfolgreicher BNK/BNG (QNG) Zertifizierung des Gebäudes schließen die zukünftigen Wohnungseigentümer einen Kaufvertrag mit dem Bauträger ab und stellen im Nachgang einen Antrag bei einer Förderbank (z.B. KfW). Nach dem Verkauf der Wohnung überträgt die KfW das Nachhaltigkeitsiegel des Gebäudes auf den neuen Wohnungseigentümer.
0.1.0_Q1.4	Anmeldung Doppelhäuser	Kann ein Doppelhaus auch als Zweifamilienhaus zertifiziert werden?	Ein Doppelhaus kann als Zweifamilienhaus zertifiziert werden, wenn das Doppelhaus auf EINEM Grundstück errichtet wird. Bauplanung und Erschließung erfolgen entsprechend über einen Eigentümer.
0.1.0_Q1.5	Anmeldung Doppelhäuser	Muss ich separate Anmeldungen für jede Doppelhaushälfte als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung einreichen oder genügt eine Anmeldung für beide Doppelhaushälften zusammen?	Die Anmeldung eines Doppelhauses ist sowohl als DHH als auch als Gesamtgebäude möglich. Grundsätzlich orientiert sich die Anmeldung bei BiRN an die Anmeldung bei der Förderbank (z.B. KfW). Hierbei gilt es zu prüfen, ob das Gebäude als eigenständiges Wohngebäude oder als Mehrfamilienhaus geplant und ausgeführt wird. Die Festlegung ist vom BNK/BNG Auditor zu treffen. Die Abgrenzung zwischen Gebäuden und Gebäudeteilen ist im Einzelfall anhand folgender Anhaltspunkte zu definieren: Abgrenzung durch die wärmeübertragende Umfassungsfläche, eigene Hausnummer, Eigentumsgrenzen, eigener Eingang und die Trennung durch Brandwände.
0.1.0_Q1.6	Anmeldung Mehrfamilienhäuser	Wenn nur ein Bauantrag vorliegt und mehrere Mehrfamilienhäuser mit	Für mehrere Mehrfamilienhäuser auf einem Baufeld, verbunden durch eine Tiefgarage ist für jedes Gebäude eine eigene Projektanmeldung

		verschiedenen Adressen gemäß GEG als ein Gebäude bilanziert werden können (da die Gebäude durch eine Tiefgarage verbunden sind), müssen trotzdem für jedes Gebäude ein eigener Antrag gestellt werden? Oder reicht ein einziges BiRN-Zertifikat aus, das alle Wohneinheiten auf dem Baufeld berücksichtigt?	durchzuführen. Gemäß KfW muss sowohl für Energiebilanzierung als auch für die LCA eine Einzelberechnung durchgeführt werden mit anteiliger Zurechnung der gemeinsamen Tiefgarage nach Stellplatzschlüssel (Fall LCA). Jedes Gebäude erhält nach der Konfirmitätsprüfung sein eigenes QNG Siegel.
0.1.0_Q1.7	Anmeldung Reihenhäuser	Bei einem Gebäude bestehend aus 16 Reihenhäusern soll jedes Reihnhaus ein einzelnes Zertifikat erhalten. Muss daher für jedes Haus sowohl ein einzelner Zertifizierungsantrag gestellt als auch der Effizienzhaus-Nachweis für jedes Haus einzeln geführt werden?	Pro gewünschtem Zertifikat ist eine eigene Projektanmeldung notwendig. Bei wiederkehrenden Gebäuden mit ähnlicher Bauweise können Sie als Auditor Kosten durch die Anwendung eines Wiederholungsfaktors einsparen.
0.1.0_Q2.0	Zertifizierung nach QNG - Versionsnummern	Gemäß Vorgabe QNG gelten stets die Versionsnummern, die zum Zeitpunkt der Projektanmeldung gültig sind. Wie verhält es sich jedoch, wenn Anforderungen gelockert werden?	Die Zuordnung der BNK/BNG (QNG) Versionsnummer richtet sich nach dem Datum der Projektanmeldung bei der KfW oder BiRN. Es ist jedoch immer möglich, auf die aktuell gültige Versionsnummer auszuweichen. Ab dem 15.06.2024 gelten die Siegeldokumente V2.0. Bereits vorhandene FAQs behalten ihre Gültigkeit und werden regelmäßig erweitert.
0.1.0_Q2.1	Zertifizierung nach QNG	Wann kann das Haus frühestens und bis wann muss es spätestens QNG zertifiziert werden?	Ein Gebäude kann frühestens nach Fertigstellung der Baumaßnahme (Datum des Abnahmeprotokolls) zertifiziert werden. Der späteste mögliche Termin für die Zertifizierung richtet sich nach der verbindlichen Frist Ihres Vertrags mit der Förderbank (z.B. KfW).
0.1.0_Q2.20	Zertifizierung nach QNG	Wie lange nach Antragstellung muss die QNG-Variante abgeschlossen sein? Muss gegebenenfalls nach einem	Bitte beachten Sie die vertraglich geregelten Fristen Ihres Fördergebers (KfW Bank oder ähnliche Kreditinstitute). Diese sind wichtig zu kennen und einzuhalten.

		bestimmten Zeitraum eine Verlängerung beantragt werden?	
0.1.0_Q2.3	Zertifizierung nach QNG	Ab wann rechnen Sie damit, dass auch Nichtwohngebäude über die BiRN zertifiziert werden können?	Nichtwohngebäude stehen derzeit bei BiRN nicht im Fokus. Aktueller Themenblock sind Aufstockungen und Sanierungen, die voraussichtlich bis Anfang des Jahres 2025 bei BiRN zertifizierbar werden.
0.1.0_Q2.4	Zertifizierung nach QNG	Wie lange dauert eine BNK/BNG (QNG) Konfirmitätsprüfung durch BiRN?	Der Vorgang einer Konfirmitätsprüfung bei BiRN ist mit 8-10 Wochen angesetzt und ist abhängig von der Qualität der eingereichten Unterlagen. Nach erfolgreicher Prüfung erhält das Gebäude eine BnD – ID (Bestätigung nach Durchführung). Diese ID dokumentiert die fachgerechte tatsächlich nach QNG Standard durchgeführte Baumaßnahme. Die BnD ID ist notwendig, um die Erfüllung der Vertragsbedingungen der Förderbanken nachzuweisen und den Abschluss eines Projektes zu belegen.
0.1.0_Q3.0	Mischnutzung	Wie wird der Nichtwohngebäudeanteil bei Mischnutzungen bewertet?	Sofern nach Überprüfung der BNK / BNG-Mischnutzungsregeln in Bezug auf die Erfüllung einer wohnraumähnlichen Nutzung, das Gesamtgebäude als Wohngebäude betrachtet und bewertet werden kann, gelten die Anwendungskriterien des BNK/BNG-Systems. Grundlage sind die BNK/BNG-Mischnutzungsregeln zu finden auf der BiRN Webpage unter: BNK/BNG (QNG) Kriteriensteckbriefe/Mindestanforderungen und Vorgaben/Geltungsbereich-und-Systemgrenze
0.1.0_Q3.1	Mischnutzung	Wie werden gemischt genutzte Gebäude mit ungefähr gleich großen Wohn- und Nichtwohnanteil behandelt?	Befindet sich das Gebäude im Grenzbereich von Wohn- zu Nichtwohngebäude stellen Sie bitte eine Anfrage auf Zertifizierbarkeit an unsere E-Mail-Adresse: zertifizierung@bau-irn.de Nichtwohngebäude können bei BiRN nicht zertifiziert werden.
0.1.0_Q3.2	Mischnutzung	Wie werden bei Wohngebäuden die Gewerbeeinheiten betrachtet?	Wenn das Gebäude gemäß den Richtlinien BNK/BNG als Wohngebäude definiert werden kann, ist immer das gesamte Gebäude als Wohngebäude zu betrachten. Dabei gelten die Gewerbeeinheiten als separate Wohneinheiten. Sie sind so auszustatten, dass sie mit möglichst wenig Aufwand zur Wohnfläche umrüstbar sind.

0.1.0_Q3.3	Mischnutzung	Wie wende ich die Steckbriefe auf die Gewerbeeinheiten an?	Die Gewerbeeinheiten sind wohneinheiten-spezifisch zu betrachten. Dies bedeutet, dass die Punkte separat für jede Wohneinheit vergeben werden. Um eine Gesamtbewertung der Steckbriefe 1.1.1, 1.3.1, 1.6.2, 1.7.1, 3.3.1 und 3.4.1 zu erhalten, wird ein flächenbezogener Mittelwert gebildet.
0.1.0_Q3.41	Mischnutzung	Wie melde ich ein Gebäude mit beispielsweise 50WE und 5 Gewerbeeinheiten bei BiRN an?	Gewerbeeinheiten, die gemäß den Richtlinien BNK/BNG als wohnähnlich eingestuft werden, gelten als Wohneinheiten und unterliegen dem gleichen Prüfprozess wie normale Wohneinheiten. Bitte melden Sie in diesem Fall ein Gebäude mit 55 Wohneinheiten bei uns an.
0.1.0_Q4.0	Zertifizierbarkeit Hotel	Kann ein Hotelgebäude bei BiRN zertifiziert werden?	Ein Hotelgebäude gilt als Gewerbebetrieb und wird daher dem Nicht-Wohngebäude zugeordnet. Beherbergungsbetriebe können als Teil eines Wohngebäudes im Rahmen der BNK/BNG-Mischnutzungsregeln bewertet werden.
0.1.0_Q4.1	Zertifizierbarkeit Wohnheime	Können Wohnheime (Studenten-, Senioren- und Pflegeheime) über das BNK/BNG-System zertifiziert werden?	Wohnheime gelten nach GEG §3 (1) als „wohnähnliche Nutzung“ und können somit bei BiRN zertifiziert werden. Beachten Sie dazu die BNK/BNG-Mischnutzungsregeln und die Technischen Mindestanforderungen der BEG, da es ggfls. einen betrieblichen Nutzungsanteil für öffentliche Belange geben kann.
0.1.0_Q4.2	Zertifizierbarkeit Sanierung	Können bei BiRN über das BNK/BNG-System auch Sanierungsvorhaben zertifiziert werden?	Derzeit können keine Sanierungsvorhaben bei BiRN zur Zertifizierung eingereicht werden, da hierzu zusätzliche Kriterien in der Nachhaltigkeitsbetrachtung berücksichtigt werden müssen. Eine Erweiterung des Bewertungssystems für Komplettsanierungen ist derzeit in Bearbeitung und greift voraussichtlich Anfang 2025.
0.1.0_Q4.3	Zertifizierbarkeit Aufstockung	Kann ein Neubau, der auf einem Bestandsbau (Lagerraum) errichtet wird über BiRN zertifiziert werden – Er hat nur tragende Funktion, wird nicht in seiner Eigenschaft verändert.	Aktuell haben wir derzeit noch keine Möglichkeit Aufstockungen oder Anbauten zu zertifizieren. Eine Erweiterung bzw. Anpassung der Kriteriensteckbriefe für diesen Gebäudetypus ist derzeit in Bearbeitung.
0.1.0_Q4.4	Zertifizierbarkeit Kleine Gebäude	Gibt es für Sonderformen (Einzelnbau, Aufstockung auf ein EFH, Tiny-Houses) bestimmte Anpassungen an die Kriterien oder gelten die gleichen Anforderungen der Kriteriensteckbriefe?	Für sog. „Kleine Gebäude“ (Definition gem. GEG §3 (1) und LBO), die neu errichtet werden und kein Bestandteil einer Erweiterung einer Sanierungsmaßnahme eines Bestandsgebäudes sind, gelten derzeit keine gesonderten Anforderungen. Anbauten und Aufstockungen an Bestandsgebäude können derzeit über BiRN nicht zertifiziert werden.

0.1.0_Q5.0	Änderungen am Gebäude nach Zertifikatausstellung	Wie lange sind Änderungen am Gebäude nach Zertifikatausstellung förderunschädlich? Muss eine neue Zertifizierung durchgeführt werden, wenn das Haus innen neu gestrichen wird oder ein späterer Ausbau des Dachgeschosses erfolgt?	Werden die relevanten Auflagen des QNGs während der Laufzeit eines Kreditvertrages nicht erfüllt, kann dies die Förderung beeinträchtigen. Hier bitte in Kontakt mit dem Kreditinstitut treten. Es wird empfohlen auch nach Ablauf des Vertrages gewissenhaft im Sinne des Gebäudes zu handeln und Aktualisierungen/Umbauten in der Gebäudeakte zu dokumentieren. Dies ist für spätere Erwerbsinteressenten im Falle des Verkaufes eine praktische Beurteilungsgrundlage für die baulichen und ökologischen Eckwerte der Immobilie.
------------	--	--	---

Hinweis zur gültigen Version (FAQ und BNK/ BNG System):

Dieses Informationsblatt wird regelmäßig überprüft und auf den aktuellen Stand gebracht. Für den Zeitpunkt der Antragstellung zur Zertifizierung ist jeweils die aktuell gültige Version des BNK/BNG Systems und die der FAQs maßgeblich. Regelungen und Anforderungen vorangegangener Versionen verlieren ihre Gültigkeit und können nicht für Ansprüche und Begründungen herangezogen werden.

Auf der Internetseite der BiRN GmbH (www.bau-irn.de) ist die aktuell gültige Version des BNK/BNG Systems und der FAQs, ebenso wie das Archiv mit den vorangegangenen Versionen veröffentlicht.

Die aktuelle Versionsnummern der FAQs, der Zeitpunkt des Inkrafttretens sowie die Änderungen zur vorherigen Version können der folgenden Tabelle entnommen werden:

Versionsnummer	Datum des Inkrafttretens	Änderung
1.0	01.03.2023	
1.1	01.02.2024	Änderung der Formatierung Änderung der Version von 1.0 zu 1.1 Einführung FAQ-Nummerierung und Zuordnung Einführung Stichworte/Indikatoren