

FAQ: Unter welchen Bedingungen können Komplettmodernisierungen durch NaWoh QNG-zertifiziert werden?

Die Komplettmodernisierung von Bestandsbauten leisten durch einen weitestgehenden Verzicht auf Abriss, durch die Weiternutzung von Altbausubstanz und den geringeren Bedarf an Neubaumaterialien einen wesentlichen Beitrag zum ressourcenbewussten Umgang mit Baumaterialien und zum nachhaltigen Bauen insgesamt. Bei der Ökobilanz gehen laut den QNG-Bilanzierungsregeln weiter genutzte Materialien und Bauteile mit Null in die Ermittlung der anteiligen Bilanzgrößen der Module A1-A3 ein.

Komplettmodernisierungen können durch NaWoh unter folgenden Bedingungen als QNG-konforme Wohnungsbauten unter der Siegelvariante WG 23 zertifiziert werden.

Da unter QNG nur ganze Gebäude zertifiziert werden können und sie deswegen in allen Teilen den Nachhaltigkeitsanforderungen unseres NaWoh 4.0/QNG-Programms entsprechen müssen, muss bei Projekten mit Aufstockungen und Erweiterungen bestehender Gebäude auch der Bestand komplettmodernisiert werden.

Zur Erläuterung beziehen wir uns im Folgenden auf Auszüge aus den jeweils genannten QNG-Siegeldokumenten. Es gelten aber die kompletten, zum Zeitpunkt der Antragstellung genannten Originaldokumente:

- **Zuständigkeit** ¹
Der Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau kann als Zertifizierungsstelle registrierter Bewertungssysteme für die Siegelvariante QNG-WG23 (gültig ab 01.01.2023) neben Neubauten auch Komplettmodernisierung von Wohngebäuden zertifizieren.
- **Siegelvariante** ²
Komplettmodernisierungen fallen unter die Wohngebäude-Siegelvariante QNG-WG 23
- **Antragstellung** ³ (9. Voraussetzungen der Registrierung von Bewertungssystemen)
Bei Antragstellung, der Einreichung von Unterlagen und jeglichem Austausch muss dabei Komplettmodernisierung als Maßnahmenart kenntlich gemacht werden.
- **Definition** ³ (9.1.5.)
Komplettmodernisierungen sind umfassende Maßnahmen des Bauens im Bestand an der Gesamtheit eines selbstständigen Baukörpers, die gekennzeichnet sind vom Zusammenwirken der Maßnahmenarten Instandsetzungen, Modernisierungen und Umbauten. Sie zielen darauf ab, dass das Bestandsgebäude in Gänze Merkmale und Eigenschaften erhalten soll, die weitestgehend denen eines Neubaus entsprechen.
- **Wo liegt der Unterschied zwischen einer Vollsanierung und einem Neubau?** ⁴
Eine Komplettmodernisierung beinhaltet den weitgehenden Erhalt und die Weiternutzung der Rohbausubstanz eines bestehenden Gebäudes. Ein sogenannter Ersatzneubau ist als Neubau zu betrachten.



- **Umfang, Eingriffstiefe, Maßnahmenart** ^{5 (1.) Geltungsbereich, Bilanz- und Bezugsgrößen}
U.a. müssen im Rahmen der Anwendung dieser Bilanzregel Komplettmodernisierungen folgenden Merkmale aufweisen:
 - **Umfang der Maßnahme**
Komplettmodernisierungen bezeichnen bauliche Maßnahmen an der Gesamtheit eines Baukörpers, der dem Altbestand zuzuordnen ist.
 - **Eingriffstiefe in das Bestandsgebäude**
Komplettmodernisierungen zielen darauf ab, dass das Bestandsgebäude in Gänze Merkmale und Eigenschaften erhalten soll, die weitestgehend denen eines Neubaus entsprechen. Bestandsgebäude werden im Zuge von Komplettmodernisierungen weitestgehend auf die statisch relevante Baukonstruktion (tragende und aussteifende Bauteile) zurückgebaut.
 - **Maßnahmenart**
Komplettmodernisierungen sind umfassende Maßnahmen des Bauens im Bestand, die sich grundsätzlich aus mehreren Maßnahmenarten zusammensetzen. Sie sind gekennzeichnet durch das Zusammenwirken von
 - Instandsetzungsmaßnahmen mit dem Ziel von weitestgehend neubaugleichen Bauteilnutzungsdauern
 - Modernisierungsmaßnahmen mit dem Ziel der Erlangung eines Bauwerks mit weitestgehend neubaugleichen technischen Eigenschaften sowie Merkmalen der Baukonstruktion und Gebäudetechnik
 - Umbaumaßnahmen mit dem Ziel der Anpassung der räumlichen Struktur an neue Anforderungen
 - Maßnahmen für Innenräume mit dem Ziel der Erneuerung oder Änderung der inneren Gestaltung
- **Ergänzende Anforderungen, Planungsprozesse und Voraussetzung für die Bewirtschaftung** ⁶
Folgende Kriterien sind zu berücksichtigen (...):
 - bei Komplettanierungen zusätzlich eine umfangreiche und systematische Bestandsanalyse sowie eine detaillierte (Teil-)Rückbauplanung.Die einzelnen Anforderungen sind in Kriteriensteckbriefen der registrierten Bewertungssysteme hinterlegt.
- **Ergänzende Anforderungen aus** ^{7 ANLAGE 2 zum Handbuch des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude 8}
Bei Komplettmodernisierungen von Gebäuden mit mehr als 5 Wohneinheiten sind zusätzlich die Anforderungen zu den QNG-Kriterien Bestandsanalyse und Rückbaumaßnahme zu beachten.
Ergänzende Anforderungen an Bewertungssysteme; Bestandteil Mindestumfang der Kriterien für Siegelvariante WG23
 - **Kriterium Bestandsanalyse** (Gilt bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohneinheiten.)
Bei Komplettmodernisierungen Bewertung der Durchführung einer systematischen Bestandsaufnahme hinsichtlich Geometrie, Baukonstruktion und Baustoffe, technische Gebäudeausrüstung, Bau und Nutzungsgeschichte und Exposition sowie



Durchführung einer Baudiagnose des Tragwerks, der energetischen Qualität, der Schadstoff sowie Feuchte- und Salzbelastung.

- **Kriterium Rückbaumaßnahmen** (Gilt bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohneinheiten.) Bei Komplettmodernisierungen Bewertung der Planung von (Teil-) Rückbaumaßnahmen und deren Umsetzung im Hinblick auf Logistikkonzept, Analyse der Erschütterungsanfälligkeit, Berücksichtigung der Umwelt- /Umfeldbelastung, Umgang mit Bauschutt und belasteten Materialien, Zeitplan, Rückbaumethoden, Zuständigkeiten und Qualifikation der Beteiligten.

Übertragung der Anforderungen ins NaWoh 4.0/QNG-Programm ⁸

- Die konkreten Anforderungen zu Bestandsanalyse und Rückbaumaßnahmen sind in den NaWoh4.0/QNG Steckbriefen 4.2.1 Bestandsanalyse und 4.2.2 Rückbaumaßnahme festgehalten.
- Alle anderen NaWoh 4.0 Steckbriefe sind bei einer Komplettmodernisierung mit QNG-Zertifikat ebenfalls zu befolgen.

Bilanzierungsregeln ⁵ (Anhang 3.1.1 zur ANLAGE 3, Bilanzierungsregeln des QNG für Wohngebäude, Stand: 19.07.2024)

Die besonderen Regeln für Komplettmodernisierungen in den geltenden Bilanzierungsregeln des QNG für Wohngebäude sind zu beachten.

- (2.) Methode Ermittlung der Bilanzgrößen für den Teil der Baukonstruktion
Bei Komplettmodernisierungen gehen weiter genutzte Materialien und Bauteile mit Null in die Ermittlung der anteiligen Bilanzgrößen der Module A1 -A3 ein. Neu eingebaute Materialien und Bauteile werden wie bei einem Neubau bilanziert. Die Effekte ausgebauter Materialien und Bauteile werden dem der Modernisierung vorausgegangenen Zyklus zugeordnet und hier nicht erfasst. Ersatz, Abfallbehandlung und Entsorgung weiter genutzter Materialien und Bauteile sind unter Berücksichtigung ihrer Restnutzungsdauer zu modellieren und zu berücksichtigen.

$$BG_{(R)50,i,j} = f_{ökö,i,j} \times m_j$$

(Formel 9) Vereinfacht wird dabei für den QNG-Nachweis für alle tragenden Bauteile eine Mindestrestnutzungsdauer von 50a angenommen, so dass kein Ersatz austausch zu modellieren ist.

¹ <https://www.qng.info/>, 11.02.2026

² ANLAGE 1 zum Handbuch des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude, Stand: 19.07.2024

³ Handbuch des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude, Stand: 19.07.2024

⁴ QNG-FAQ, Stand 01.10.2025, <https://www.qng.info/faq/>

⁵ Anhang 3.1.1 zur ANLAGE 3, Bilanzierungsregeln des QNG für Wohngebäude, Stand 19.07.2024

⁶ Allgemeine + Besondere QNG-Anforderungen <https://www.qng.info/qng/qng-anforderungen/>

⁷ ANLAGE 2 zum Handbuch des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude, Stand: 19.07.2024

⁸ Kriteriensteckbriefe NaWoh 4.0, <https://www.nawoh.de/zertifizierung/nawoh-4-0-qng>