

EXPOSÉ



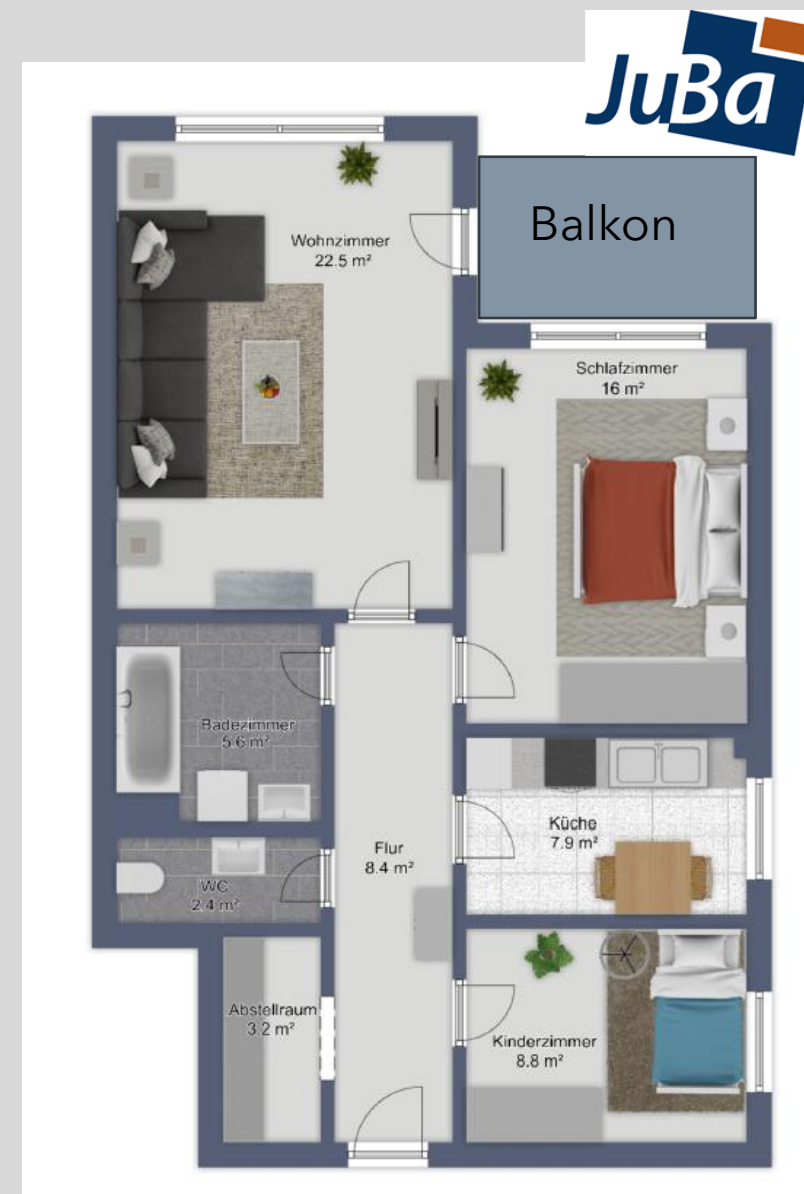
LEUCHTE 49

FRANKFURT / BERGEN - ENKHEIM

2,5 Zimmer Wohnung mit ca. 76qm

Großzügige + modernisierte 2,5 Zimmer Wohnung mit Balkon

- Leuchte 49 in Frankfurt / Bergen - Enkheim
- Ausstattung: **2,5 Zimmer**, Küche, Bad mit sep. WC, Balkon und Keller
- Die Wohnung ist komplett modernisiert (neues Badezimmer, neues WC, Linoleumboden in Holzoptik, Wände und Decke Raufaser weiß...)
- Wohnfläche: ca. **76 qm**
- Lage: EG mitte rechts
- Aufzug: JA
- Miete:
 - Kaltmiete: 750,00€
 - VZ BeKo: 120,00€
 - VZ HK: 93,00€
 - **Warmmiete: 963,00€**
- Genossenschaftsanteile: **2.560,00€** (16 Anteile)
- Voraussichtlicher Bezugstermin: **Januar 2027**

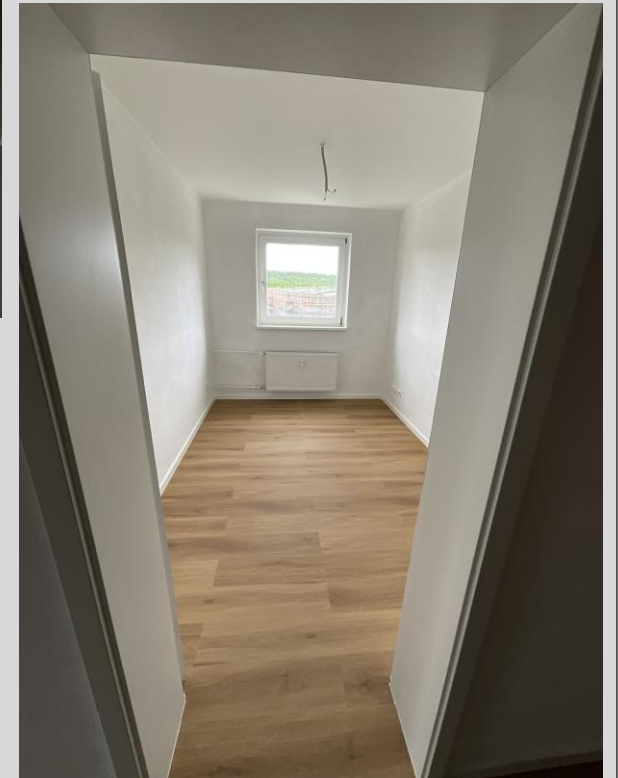




Beispielbilder



Beispielbilder



Wohnungsbaugenossenschaft
der Justizangehörigen
Frankfurt am Main e.G.
E-Mail: info@juba-wohnen.de
Internet: www.juba-wohnen.de



Beispielbilder



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18. November 2013

Gültig bis: 01.07.2028

Registriernummer 2

HE-2018-002000882

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Leuchte 48, 60388 Frankfurt
Gebäudeart	Gesamtes Gebäude
Baujahr Gebäude 3	1959
Baujahr Wärmeerzeuger 3,4	1995
Anzahl Wohnungen	32
Gebäudenutzfläche (A _G)	2.896,0 m² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser 3	Endgas E
Erneuerbare Energien	Art: ☐ Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Schließung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Berechnung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

KatrenioK Ing. GmbH
Dipl.-Ing. Andreas KatrenioK
Schöne Aussicht 4
61273 Wehrteln

KATRENIOK
Ingenieurgesellschaft mbH
Schöne Aussicht 4
61273 Wehrteln
Tel. 0 69 617 9 20 34 95

02.07.2018
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht-rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Modernisierungsantrag ⁴ bei Wärmeerzeugern-Baganz der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

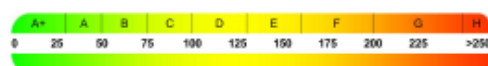
Registriernummer 2

HE-2018-002000882

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen 3 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV 4

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle 15/

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18559

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zum EEWärmeG 5

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen 6

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschiefter Anforderungswert

Primärenergiebedarf kWh/(m²·a)

Verschiefter Anforderungswert

für die energetische Qualität der Gebäudehülle 15/ W/(m²·K)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

³ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzwerte 40
MFH-Wohnhaus
EPH-Wohnhaus
EPH-Wohnhaus
mit modernisiertem
Wärmeschutz
Dachstuhl
MFH-Wohnhaus mit
modernisiertem
Wärmeschutz
EPH-Wohnhaus mit
modernisiertem
Wärmeschutz

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_G), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau

³ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18. November 2013

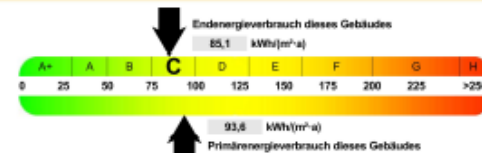
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer 2

HE-2018-002000882

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

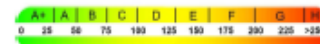
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

85,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger 2	Primärenergiebeiwert	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2015	31.12.2017	Endgas E	1,10	49207	—	49207	1,13
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,10	171360	171360	—	

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzwerte 40
MFH-Wohnhaus
EPH-Wohnhaus
EPH-Wohnhaus
mit modernisiertem
Wärmeschutz
Dachstuhl
MFH-Wohnhaus mit
modernisiertem
Wärmeschutz
EPH-Wohnhaus mit
modernisiertem
Wärmeschutz

Die nachfolgend angegebenen Vergleichswerte beruhen sich auf Gebäuden, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_G) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmeeinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leuchtendruckschlag, Warmwasser- oder Kältebeiwerte in kWh

³ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer² HE-2018-002000882

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostensünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind	☒ möglich	☐ nicht möglich
--	---	--

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

[illegible]☐ weitere Empfehlungen auf besonderem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei:

Karenick Ing. GmbH
Schöne Aussicht 4, 61273 Wehrheim

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

5

Erläuterungen

Angabe Gebühreiteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wo/ür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen entstehen bei den angegebenen Werten keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der **maximale Energiebedarf** bildet die **Energieeffizienz** des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der **Energie** auch die sogenannte **„Vorhefte“** (Erhaltung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine Ressourcenschonung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen **CO₂-Emissionen** des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angaben ist die spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: U). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Ende des Dokuments Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitstellung. Er wird unter Standardklima- und Standardausstattungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlage. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert skizziert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EE WärmeQ – Seite 2

Nach dem EEG/EnWG müssen Neubauten in bestimmten Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs in das Gebäude zum Einsatz bringen. EnWG sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichtförderung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahme“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EnWG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Erzeugung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichtförderung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Energieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Holz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen durchschnittlichen Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftigen Energieverbrauch ist jedoch nicht möglich, insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall geringer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezimierten, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingepreist sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 2

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Erläuterungen für Immobilienkennzeichen Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 18a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieumwelts

⁹ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Erörterungsplans



Die JuBa ist eine Wohnungsgenossenschaft, deren Mitglieder sich zum Ziel gesetzt haben, sich **gemeinsam preisgünstigen** und **sicheren Wohnraum zu schaffen**, ohne dabei Gewinn zu erzielen. Die Bewohner sind nicht nur Mieter, sondern **Mitglieder** und Miteigentümer der Genossenschaft. In der Regel ist ein **lebenslanges Wohnrecht** für sie gesichert.

Die Juba wurde am 21.04.1949 gegründet und hat inzwischen die beachtliche Mitgliederzahl von über 1.800 erreicht.

Die wichtigsten Merkmale und Vorteile:

- Mitbestimmung: Mitglieder sind Teilhaber und können über die jährliche Mitgliederversammlung den Kurs der Genossenschaft mitbestimmen.
- Wohnsicherheit: Eigenbedarfskündigungen sind in der Regel ausgeschlossen.
- Bezahlbare Mieten: Da der Fokus nicht auf Rendite liegt, sind Mieten (Nutzungsgebühren) oft günstiger als auf dem freien Markt!
- Anteile: Beim Einzug in die Genossenschaft ist eine Einlage in Form von Genossenschaftsanteilen zu leisten, die bei Auszug zurückerstattet werden.
- Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine starke nachbarschaftliche Gemeinschaft und eine sorgfältige Pflege aus.

Bergen Enkheim

Die Liegenschaft liegt in Bergen-Enkheim, einem Stadtteil von Frankfurt. Es ist ein am östlichen Rand Frankfurts gelegener Stadtteil, in dem man ein ruhiges Wohnen, gute Infrastruktur und einen historischen Ortskern miteinander verbindet.

Die Fachwerkhäuser und schmalen Gassen erinnern an die lange Geschichte des Viertels, ohne dabei altmodisch zu wirken. Bergen-Enkheim hat ca. 18.300 Einwohner.

Wichtige Infos und Merkmale zu Bergen Enkheim:

- Lage & Ortsbild: Der Stadtteil liegt auf dem Berger Rücken, bietet Ausblicke ins Maintal und besteht aus den zwei Teilen Bergen (höher, historisch) und Enkheim.
- Wohnen & Gemeinschaft: Beliebt bei Familien, mit einem der höchsten Altersdurchschnitte in Frankfurt.
- Hessen-Center: Eines der größten Einkaufszentren Frankfurts.
- Enkheimer Ried: Ein 8,6 Hektar großes Naturschutzgebiet.
- Kultur: Historische Gebäude wie der Weiße Turm (1472) und die Schelmenburg prägen den Ortskern.
- Vereinsleben: Gilt als Frankfurts Stadtteil mit der höchsten Vereinsdichte.
- Verkehr: Anbindung an die Frankfurter Innenstadt durch die U-Bahn-Linie U4, Straßenbahnen und Busse.