

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

ista

HE-2019-002585740

Registriernummer ²⁾

1340342

ista Energieausweis-Nummer

11.03.2029

Gültig bis

Objektnummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Kurfürstenstr. 39 a+b ; 63452 Hanau

Adresse

Gebäudeteil

1967

Baujahr Gebäude ³⁾

1994

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

19

Anzahl Wohnungen

1.702,58 m²

☒ nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

Leichtes Heizöl

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

Art der erneuerbaren Energien

keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

☒ Fensterlüftung

☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

☐ Anlage zur

☐ Schachtlüftung

☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

☐ Neubau

☒ Vermietung/Verkauf

☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

☐ Sonstiges (freiwillig)

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 Auswertung 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

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

12.03.2019

Datum, Unterschrift des Ausstellers

Ronny Thieme

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich

4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013



Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

HE-2019-002585740

Registrierungsnummer

Energiebedarf

CO₂-Emissionen

kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV⁴⁾

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert

kWh/(m²·a)

Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Verfahren nach DIN V 16595

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert

W/(m²·K)

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵⁾

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen⁶⁾

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt:

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten
- ☐ Die in Verbindung mit § 3 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf

kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der
Gebäudehülle H_t

W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Effizienzhaus 40
NEH Neubau
EEH Neubau
EEH energetisch
alt modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EEH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

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_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

⁴⁾ Werte sind in 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵⁾ Werte sind in 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁶⁾ Pflichtangabe

Form bei Neubaus bzw. bei Modernisierung im Falle des § 7 Absatz 1 Satz 1 Nummer

2) Nicht bei Neubau

2) nur bei Neubaus und bei Modernisierung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EnEV

2) NEH: Effizienzhaus, MH: Modernisierung

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

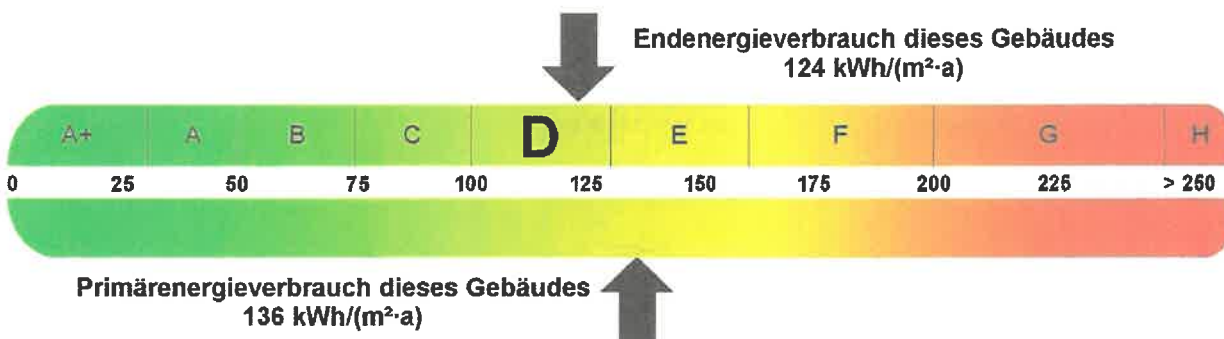


Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

HE-2019-002585740

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

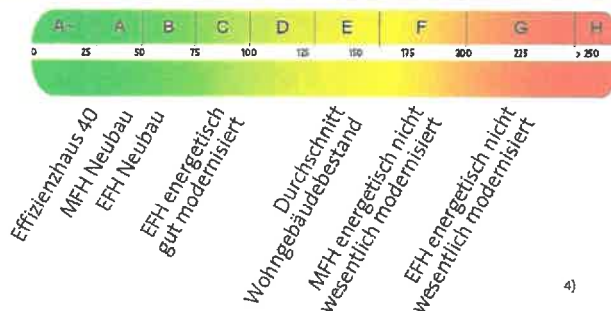
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

124 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	Leichtes Heizöl	1,10	633.362	149.205	484.157	1,19

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 30% 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_{wz}) 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 Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013



HE-2019-002585740

Registriernummer ²⁾

Empfehlungen des Ausstellers



Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung						
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind				☒ möglich	☐ nicht möglich	
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Prüfen Sie die Dämmung Ihres Daches	☒	☐		
2	Oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung der obersten Geschossdecke	☒	☐		
3	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	☒	☐		
4	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	☒	☐		
5	Heizungsanlage	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage	☒	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						
Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.						
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei / unter:			Keine weiteren Angaben möglich.			

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

2114547/E-000034/P-0006-0012/000302

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013



Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil – 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, wofür 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 Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, 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 die Ressourcen 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

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT^{*}). 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.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasseraufbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter 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 signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

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

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- 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 deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch 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 längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, 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 eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a 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.



WEG "Kurfürstenstraße 39a+b"
 c/o Liegenschaftsverwaltung Münch
 Gustav-Adolf-Straße 23
 63452 Hanau

24.11.2023

Sehr geehrter Herr Münch,

nach unserem Termin am 6.11.2023 hatten Sie um eine übersichtliche und knappere Darstellung der Kosten für die Eigentümergemeinschaft gebeten.
 Diese haben wir Ihnen hier in Tabellenform zusammengestellt und nach den einzelnen Abschnitten (Entwurf / Genehmigung+Detailplanung mit Leistungsverzeichnissen / Umsetzung + Abschluss) gegliedert.

Kostenübersicht "Sanierung Kurfürstenstrasse 39a+b zum KFW-Effizienzhaus und Leitungssanierung"

Leistungsphase HOAI	Planungs-Stufe:	Planungskosten Heizung	Planungskosten Sanitär	Planungskosten Lüftung	Planungskosten Energieberater	Summe Planung + Gewerke (netto)
"1-3"	Bestandsaufnahme + Entwurf	14.197,09 €	18.247,64 €	5.436,11 €	5.000,00 €	
	Zuschläge für Umbauten und NK:	3.691,24 €	4.744,39 €	1.413,39 €	250,00 €	
	Summe Entwurf:	17.888,33 €	22.992,03 €	6.849,50 €	5.250,00 €	52.979,86 €
"4-7"	Genehmigung, Detailplanung + LV's	18.253,39 €	23.461,25 €	6.989,28 €	10.000,00 €	
	Zuschläge für Umbauten und NK:	4.745,88 €	6.099,93 €	1.817,21 €	500,00 €	
	Summe Genehm.+Detailpl.+LV's:	22.999,27 €	29.561,18 €	8.806,49 €	10.500,00 €	71.866,94 €
"8"	Bauleitung + Abschluss	17.746,35 €	22.809,55 €	6.795,14 €	12.500,00 €	
	Zuschläge für Umbauten und NK:	4.614,05 €	5.930,48 €	1.766,74 €	625,00 €	
	Summe Bauleitung+Abschluss:	22.360,40 €	28.740,03 €	8.561,88 €	13.125,00 €	72.787,31 €
	Geschätzte Herstellkosten	201.000,00 €	276.000,00 €	59.000,00 €	1.064.000,00 €	1.600.000,00 €

	Summe (netto) gesamt:	1.797.634,11 €
Annahme: KFW-55-Standard (EE)	Tilgungszuschuss (20%) -	359.526,82 €
Annahme: Zuschlag seriell Sanieren	evtl. zus. Tilgungszuschuss (15%) -	269.645,12 €
	Summe je WE (20)	58.423,11 €
	MwSt:	11.100,39 €
	Summe incl. MwSt. je WE:	69.523,50 €

Gerne stehe ich heute auch nochmals Ihrer Eigentümergemeinschaft für die Erläuterung der Zahlen zur Verfügung.

mit freundlichem Gruss,
 Peter Körber

Kostenübersicht "Sanierung Kurfürstenstrasse 39a+b zum KFW-Effizienzhaus und Leitungssanierung"

Leistungsphase HOAI	Planungs-Stufe:	Planungskosten Heizung	Planungskosten Sanitär	Planungskosten Lüftung	Planungskosten Energieberater	Summe Planung + Gewerke (netto)
"1-3"	Bestandsaufnahme + Entwurf	14.197,09 €	18.247,64 €	5.436,11 €	5.000,00 €	
	Zuschläge für Umbauten und NK:	3.691,24 €	4.744,39 €	1.413,39 €	250,00 €	
	Summe Entwurf:	17.888,33 €	22.992,03 €	6.849,50 €	5.250,00 €	52.979,86 €
"4-7"	Genehmigung, Detailplanung + LV's	18.253,39 €	23.461,25 €	6.989,28 €	10.000,00 €	
	Zuschläge für Umbauten und NK:	4.745,88 €	6.099,93 €	1.817,21 €	500,00 €	
	Summe Genehm.+Detailpl.+LV's:	22.999,27 €	29.561,18 €	8.806,49 €	10.500,00 €	71.866,94 €
"8"	Bauleitung + Abschluss	17.746,35 €	22.809,55 €	6.795,14 €	12.500,00 €	
	Zuschläge für Umbauten und NK:	4.614,05 €	5.930,48 €	1.766,74 €	625,00 €	
	Summe Bauleitung+Abschluss:	22.360,40 €	28.740,03 €	8.561,88 €	13.125,00 €	72.787,31 €
	Geschätzte Herstellkosten	201.000,00 €	276.000,00 €	59.000,00 €	1.064.000,00 €	1.600.000,00 €

Summe (netto) gesamt: **1.797.634,11 €**

Annahme: KFW-55-Standard (EE)

Tilgungszuschuss (20%) - 359.526,82 €

Annahme: Zuschlag serielles Sanieren

evtl. zus. Tilgungszuschuss (15%) - 269.645,12 €

Summe je WE (20)

58.423,11 €

MwSt:

11.100,39 €

Summe incl. MwSt. je WE: 69.523,50 €

Energiekosten nach Sanierung

Kurfürstenstraße 39a+b

Eigentümer: Reichel - 1001

Kostenart	Kostenanteil	Ersparnis 53%	Kostenanteil <i>nach Sanierung</i>
Grundkosten Heizung	293,21 €	– 155,40 €	137,81 €
Verbrauchsdaten Heizung	499,43 €	– 264,70 €	234,73 €
Grundkosten Warmwasser	129,38 €	– 68,57 €	60,81 €
Verbrauchsdaten Warmwasser	393,59 €	– 208,60 €	184,99 €
Wasser Grundpreis	39,61 €	n/a	39,61 €
Wasser AP	187,70 €	n/a	187,70 €
Abwasser AP	140,34 €	n/a	140,34 €
Kosten Geräte KW	59,51 €	n/a	59,51 €
Abrechnen Hausnebenkosten	4,46 €	n/a	4,46 €
Summe	1.747,23 €		1.049,96 €

Finanzierungsdauer 10 Jahre (10-jährige Zinsbindung)

Finanzierungssumme 80.000 EUR, Zinssatz 0,24%

Kosten Finanzierung monatlich (Annuität)	- 675,00 €
Ersparnis aus Wirtschaftsplan geringere Energiekosten monatlich	223,05 €
Verbleibende Kosten nach Sanierung monatlich (geschätzt)	- 451,95 €

Finanzierungsdauer 15 Jahre (10-jährige Zinsbindung)

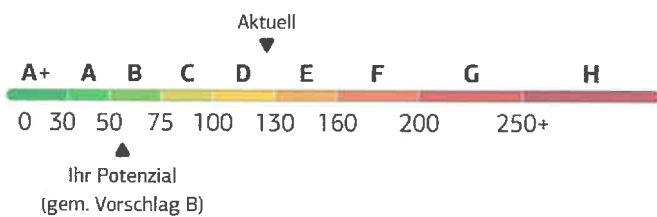
Finanzierungssumme 80.000 EUR, Zinssatz 1,38%

Kosten Finanzierung monatlich (Annuität)	- 493,00 €
Ersparnis aus Wirtschaftsplan geringere Energiekosten monatlich	223,05 €
Verbleibende Kosten nach Sanierung monatlich (geschätzt)	- 269,95 €

Ihr persönlicher Modernisierungs-Check

Was geben Sie für Energie aus?

⚡ Haushaltsstrom:	2.720 kWh/a
🔥 Heizung & Warmwasser:	201.922 kWh/a
☁️ Ausstoß CO ₂ aktuell	114.513 kg/a
💧 Endenergiebedarf	ca. 128 kWh/(m ² a)
🌿 Energieklasse	D



Pro Jahr zahlen Sie etwa so viel



Ihr Einsparpotenzial pro Jahr



Ihre Modernisierungs-Möglichkeiten unter der Lupe

Was steht in den nächsten Jahren sowieso an?

ca. 1997



Tausch Pelletkessel

Spart pro Jahr ca.: 14.730 €

Kostet ca.: 40.000 €

ca. 2002



Eingangstüren

Spart pro Jahr ca.: 40 €

Kostet ca.: 3.500 €

ca. 2017



Steildachdämmung

Zusatzdämmung
(Zwischen-/Aufsparrendämmung)
13 cm mit WLG 0,035

Spart pro Jahr ca.: 4.090 €

Kostet ca.: 166.000 €



**Außenwanddämmung -
WDVS**

Zusatzdämmung 13 cm mit WLG
0,035

Spart pro Jahr ca.: 3.630 €

Kostet ca.: 176.000 €



Fenster austausch

Spart pro Jahr ca.: 2.480 €

Kostet ca.: 146.000 €

ca. 2023



**Dämmung der
Heizungsverteilungen
(Pflicht gemäß GEG)**

Spart pro Jahr ca.: 3.020 €

Kostet ca.: 20.500 €



Je älter die Bestandteile, desto mehr Wärme kann entweichen.

Außerdem möglich



**PV-Anlage + Speicher +
Ladesäule**

Spart pro Jahr ca.: 1.480 €

Kostet ca.: 36.000 €



Hydraulischer Abgleich

Spart pro Jahr ca.: 450 €

Kostet ca.: 1.000 €



**Austausch
Heizkreispumpe**

Spart pro Jahr ca.: 20 €

Kostet ca.: 1.000 €



Kellerdeckendämmung

Zusatzdämmung 4 cm mit WLG
0,035

Spart pro Jahr ca.: 940 €

Kostet ca.: 15.500 €

► **Vergleichen Sie: Vorschläge für Ihre Modernisierung**

Vorschlag A

 Fensteraustausch	 Austausch Heizkreispumpe
 Hydraulischer Abgleich	 Dämmung der Heizungsverteilungen (Pflicht gemäß GEG)
 Steildachdämmung	 Tausch Pelletkessel

Aufwendungen		Einsparung & Förderung	
Fensteraustausch	146.000 €	Steuervorteil	1.200 €
Austausch Heizkreispumpe	1.000 €	Handwerker/innen-Kosten	
Hydraulischer Abgleich	1.000 €	Einsparung Energiekosten	140.130 €
Dämmung der Heizungsverteilungen (Pflicht gemäß GEG)	20.500 €	In 15 Jahren	
Steildachdämmung	166.000 €		
Zusatzdämmung (Zwischen-/Aufsparrendämmung) 13 cm mit WL 0,035			
Tausch Pelletkessel	40.000 €		
Summe	374.500 €		141.330 €
Effektive Kosten	233.170 €		

(D.h. Kosten nach Abzug von Steuererstattung und Energiekosteneinsparung)

ca. 87% weniger CO₂ Ausstoß

Vorschlag B

 **Effizienzhaus 85**

Aufwendungen

Effizienzhaus 85 412.500 €
KfW Programm 261
Fensteraustausch, Steildachdämmung, Tausch Pelletkessel, Dämmung der Heizungsverteilungen (Pflicht gemäß GEG), Hydraulischer Abgleich, Austausch Heizkreispumpe.

Einsparung & Förderung

Erkundigen Sie sich bei Ihrem Bankberater nach einem Förderkredit mit attraktivem Tilgungszuschuss.

Steuervorteil 0 €
Handwerker/innen-Kosten
Einsparung Energiekosten 183.810 €
In 15 Jahren

Summe 412.500 € - €

Effektive Kosten - €

(D.h. Kosten nach Abzug von Steuererstattung, Energiekosteneinsparung und Zuschüssen)

ca. 88% weniger CO₂ Ausstoß

► Je früher Sie modernisieren, desto mehr bringt's

Vorschlag B umsetzen: Modernisierung lieber jetzt als später



Was die Modernisierung bringt

- ✓ Energieeffizienz ist Klimaschutz: Sie modernisieren auch für die Umwelt und Ihre Kinder
- ✓ Sie sparen langfristig Energiekosten
- ✓ Mehr Wohnqualität für Sie
- ✓ Ihre Immobilie wird wertvoller
- ✓ Jetzt günstig mit Fördermöglichkeiten und niedrigem Zins

● Allgemeine Hinweise:

- Förderfähige Sanierungsmaßnahmen erfordern eventuell Baubegleitung durch Energieeffizienzexpert/innen. Diese unterstützen Sie ggf. auch bei der Beantragung der Fördermittel. Die tatsächlich anfallenden Kosten variieren je nach Auftragsumfang und können ggf. im Rahmen einer Förderung anteilig bezuschusst werden.
- Ausgewiesene Energieverbräuche, -kosten und -kosteneinsparungen sowie die Eingruppierung in eine Energieklasse basieren auf Ihren Angaben bzw. wurden errechnet mit Bedarfswerten eines vergleichbaren Haushalts anhand von Ihren Gebäudeangaben und Gebäudetypologien. Wegen individuellem Nutzungsverhaltens und sich ändernder Energiepreise können die tatsächlichen Kosten von den ausgewiesenen abweichen.
- Die Kosten werden mit Hilfe der Kostentabellen, zusammengestellt vom Fraunhofer-Institut für Bauphysik, ermittelt und beinhalten sowohl Material- als auch Arbeitskosten. Durch die regionalen Unterschiede können tatsächliche Angebote signifikant von den ausgewiesenen Kosten abweichen.
- Ausgewiesene Einsparungen geben mögliche Energieeinsparungen bei Durchführung der Modernisierungsmaßnahme wieder. Diese wurden basierend auf Ihren Gebäudeangaben und errechneten Werten aus Gebäudetypologien ermittelt. Es wurden keine Energiepreiserhöhungen eingerechnet. Wegen individuellem Nutzungsverhaltens und sich ändernder Energiepreise können die tatsächlichen Einsparungen von den ausgewiesenen abweichen.
- Im Rahmen des gegenständlichen Modernisierungs-Checks („Modernisierungs-Check“) angegebene Kosten- und Preisindikationen sowie Einsparpotentiale und die damit verbundene mögliche neue Energieklasse stellen lediglich eine unverbindliche Schätzung dar; die tatsächlichen Kosten und Preise bzw. Einsparungen sowie die ermittelte Energieklasse können davon abweichen. Der Modernisierungs-Check ist nicht mit einer Beantragung von Fördermitteln verbunden. Der Modernisierungs-Check stellt keine abschließende Entscheidung über das Vorliegen der Fördervoraussetzungen nach Maßgabe der einschlägigen Förderbestimmungen (siehe dazu KfW-Programmmerkblätter), kein Angebot und auch keine sonstige rechtsverbindliche Zusage dar; der Modernisierungs-Check begründet insbesondere keinen Rechtsanspruch auf eine Förderung. Der Modernisierungs-Check dient ausschließlich dazu, einen etwaigen Antrag auf Förderung vorzubereiten; ein etwaiger Antrag auf Förderung ist vom Kunden - je nach Programm - entweder über einen bei der KfW akkreditierten Finanzierungspartner oder - für die Inanspruchnahme eines Zuschusses - vom Kunden direkt im KfW-Zuschussportal oder beim BAFA zu stellen. Der den Modernisierungs-Check nutzende Finanzierungspartner wird durch den Modernisierungs-Check nicht zu einer Begleitung des Kundenvorhabens und insbesondere nicht zu einer entsprechenden Beantragung von Fördermitteln für das Kundenvorhaben verpflichtet.
- Sämtliche Bewertungen für die Bundesförderung energieeffizienter Gebäude (BEG) werden mit dem Rechenkern SimplifiedAssessmentBEG durchgeführt. Der Rechenkern nutzt zur Berechnung der energetischen Kennwerte den Rechenkern zur DIN V 18599 ibp18599kernel. Beide Rechenkerne wurden vom Fraunhofer-Institut für Bauphysik entwickelt.
- Der Sanierungsrechner und der Output „persönlicher Modernisierungs-Check“ stellen weder eine Fachberatung durch einen Fachbetrieb, eine weitergehende Energieberatung durch Sachverständige noch die Erstellung eines öffentlich- rechtlich anerkannten Energieausweises dar und sollen dies auch nicht ersetzen.

► Was Sie jetzt tun können

1 Realisierung prüfen lassen

Sprechen Sie mit dem Handwerker Ihres Vertrauens über Ihr Vorhaben. Damit Sie für das Gespräch bestens gewappnet sind, stellen wir Ihnen alles in unserem **Handwerks-Flyer** zusammen.

2 Kostenvoranschlag anfordern

Bitten Sie Ihren Handwerksbetrieb um ein Angebot, um vorab eine Kostenschätzung zu erhalten.

3 Maßgeschneiderte Finanzierung abschließen

Passen Sie Ihre Finanzierung zusammen mit Ihrer Beraterin oder Ihrem Berater auf Ihre Bedürfnisse an

4 Maßnahmen umsetzen, Geld sparen

Energiekosten nach Sanierung

Kurfürstenstraße 39a+b

Eigentümer: Reichel - 1001

Kostenart	Kostenanteil	Ersparnis 53%	Kostenanteil nach Sanierung
Grundkosten Heizung	293,21 €	– 155,40 €	137,81 €
Verbrauchsdaten Heizung	499,43 €	– 264,70 €	234,73 €
Grundkosten Warmwasser	129,38 €	– 68,57 €	60,81 €
Verbrauchsdaten Warmwasser	393,59 €	– 208,60 €	184,99 €
Wasser Grundpreis	39,61 €	n/a	39,61 €
Wasser AP	187,70 €	n/a	187,70 €
Abwasser AP	140,34 €	n/a	140,34 €
Kosten Geräte KW	59,51 €	n/a	59,51 €
Abrechnen Hausnebenkosten	4,46 €	n/a	4,46 €
Summe	1.747,23 €		<u>1.049,96 €</u>

Münch Immobilien, Postfach 18 11, 63408 Hanau

Helmut Reichel
Lilienstraße 5
63456 Hanau

Objekt: **Kurfürstenstraße 39b**

Ihre Wohnungsnummer: **20002 / 1001**

Einheit: **1000 - 2. OG links**

Ihr anteiliger Zeitraum: **01.01.2025-31.12.2025**

Abrechnungstage von 01.01.2025 bis 31.12.2025: **365 Tage**

Ihre Abrechnungstage: **365 Tage**

Druckdatum: **17.11.2023**

Wirtschaftsplan nach Sanierung, Beispielrechnung

Sehr geehrter Herr Reichel,

hiermit informieren wir Sie über den neuen Wirtschaftsplan.

Die Einzelheiten zum Wirtschaftsplan, durch den die zur Deckung des Finanzbedarfs der Wohnungseigentümergeinschaft aufzubringenden Vorschüsse zur Kostentragung ermittelt werden und die Berechnung Ihres Anteils, entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Einzelnachweis.

Die Einzelwirtschaftspläne der Miteigentümer können, nach vorheriger Terminvereinbarung, in den Geschäftsräume der Verwaltung eingesehen werden.

Abrechnungsposten	zu verteilende		Schlüssel		Ihr Anteil in EUR
	Gesamtkosten	Kosten	Gesamt	Anteilig	
Heizkosten					
Heizkostenabrechnung ista	-9.435,00	-9.435,00		ista Abr.	-1.050,00
	<u>-9.435,00</u>	<u>-9.435,00</u>			
Zwischensumme Heizkosten					-1.050,00
Umlagefähige Kosten					
Hausreinigung	-5.700,00	-2.821,50	495,0000	53,1500 MEA	-302,96
Gartenpflege	-3.600,00	-1.782,00	495,0000	53,1500 MEA	-191,34
Winterdienst	-830,00	-410,85	495,0000	53,1500 MEA	-44,11
Strom allgemein	-800,00	-396,00	495,0000	53,1500 MEA	-42,52
Niederschlagswasser	-450,00	-222,75	495,0000	53,1500 MEA	-23,92
Abfallgebühren	-2.600,00	-1.287,00	495,0000	53,1500 MEA	-138,19
Aufzugkosten	-3.500,00	-1.732,50	495,0000	53,1500 MEA	-186,03
Brand-, Gebäudeversicherung	-3.900,00	-1.930,50	495,0000	53,1500 MEA	-207,29
Haftpflichtversicherungen	-180,00	-89,10	495,0000	53,1500 MEA	-9,57
Wartung Brandschutz	-230,00	-113,85	495,0000	53,1500 MEA	-12,22
Sonstige Betriebskosten	-150,00	-74,25	495,0000	53,1500 MEA	-7,97
Wartung RWM Whg.	-300,00	-162,00	27,0000	3,0000 Anz. RWM SE	-18,00
Wartung Rauchwarnmelder Allg.	-70,00	-34,65	495,0000	53,1500 MEA	-3,72

Abrechnungsposten	zu verteilende		Schlüssel		Ihr Anteil in EUR
	Gesamtkosten	Kosten	Gesamt	Anteilig	
	-22.310,00	-11.056,95			
Zwischensumme umlagefähige Kosten					-1.187,84
Nicht umlagefähige Kosten					
Aufzugreparaturen, TÜV	-1.000,00	-495,00	495,0000	53,1500 MEA	-53,15
Instandhaltungen	-5.000,00	-2.475,00	495,0000	53,1500 MEA	-265,75
Kosten Geldverkehr	-300,00	-148,50	495,0000	53,1500 MEA	-15,95
Verwaltungsgebühren	-7.140,00	-3.570,00	10,0000	1,0000 Anz. verw. Einh.	-357,00
Sonst. Verwaltungsk.	-500,00	-247,50	495,0000	53,1500 MEA	-26,58
Kleinreparaturen	-4.000,00	-1.980,00	495,0000	53,1500 MEA	-212,60
Modernisierung, Anschaffungen	-3.000,00	-1.485,00	495,0000	53,1500 MEA	-159,45
	-20.940,00	-10.401,00			
Zwischensumme nicht umlagefähige Beträge					-1.090,48
Instandhaltungsrücklage					
Zugang Rücklage	-12.769,44	-6.320,87	495,0000	53,1500 MEA	-678,70
	-12.769,44	-6.320,87			
Zwischensumme Instandhaltungsrücklage					-678,70
Summe		-37.213,82			-4.007,02

Neue Vorauszahlungen in EUR							Differenz pro Zahlungsweise
	Gesamtkosten	ZW	neue Zahlung MwSt	Zahlungen bis 31.12.2024	Zahlungen ab 01.01.2025	Guthaben (+) Nachzahlung (-)	
Hausgeld	3.328,32	M	277,36	0,00	443,74	277,36	
Rücklagen	678,70	M	56,56	0,00	113,23	56,56	
Gesamt	4.007,02				556,97	333,92	
						+223,05	

Bankverbindung

Inhaber	WEG Kurfürstenstraße 39a+b	IBAN	DE80506500230000035477
Konto	35477	BIC	HELADEF1HAN
BLZ	50650023	GL-ID	DE22ZZZ00001252037
Bank	SPARKASSE HANAU		

Erklärung der Schlüssel

Mieter/Eigentümer 1001
 Einheit 1000 - 2. OG links
 Objekt 20002 Kurfürstenstraße 39b
 Strasse / PLZ / Ort Kurfürstenstraße 39b 63452 Hanau

Schlüsseltext	Anfangsstand	Endstand	Art	Bezeichnung	Einzelsschlüssel	Objektschlüssel
Anz. RWM SE					3,0000	27,0000
Anzahl Rauchwarnmelder im Sondereigentum						
Anz. verw. Einh.					1,0000	10,0000
Einheiten lt. Grundbuch						
Anzahl WE					1,0000	9,0000
Anzahl Wohneinheiten						
MEA					53,1500	495,0000
Miteigentumsanteile lt. Teilungserklärung						
ista Abr.						
ista-Abrechnung						
Kreisschlüssel						Schlüsselwert
MEA						1.000,0000
Anzahl WE						19,0000
Anz. verw. Einh.						20,0000
Anz. RWM SE						50,0000
Anzahl Rauchwarnmelder im Sondereigentum						

Der vorstehende Wirtschaftsplan basiert auf den Abrechnungsdaten des abgelaufenen Wirtschaftsjahres 2022. Erwartete Kostensteigerungen wurden eingerechnet.

Der Wirtschaftsplan tritt mit Beschlussfassung in der anstehenden Wohnungseigentümerversammlung in Kraft.

Die neuen Vorschüsse zur Kostentragung des Wirtschaftsplans werden zum 01.01.2024 erstmals fällig. Bitte ändern Sie rechtzeitig Ihre Daueraufträge, sofern Sie noch kein SEPA-Mandat erteilt haben. Gerne können Sie uns jederzeit ein SEPA-Mandat erteilen, das erleichtert Ihnen und uns die Verwaltung.

Objekt: 20002 Kurfürstenstraße 39b

Abrechnungszeitraum

01.01.2025 - 31.12.2025 Tage 365/365

Gesamtwirtschaftsplan

Aufwendungen

Gesamtkosten zu verteilende Kosten

Heizkosten

Heizkostenabrechnung ista	-9.435,00	-9.435,00
Zwischensumme Heizkosten		-9.435,00

Umlagefähige Kosten

Hausreinigung	-5.700,00	-2.821,54
Gartenpflege	-3.600,00	-1.782,00
Lohnnebenkosten	0,00	0,00
Winterdienst	-830,00	-410,81
Strom allgemein	-800,00	-396,00
Niederschlagswasser	-450,00	-222,77
Abfallgebühren	-2.600,00	-1.287,00
Kabelgebühren	0,00	0,00
Aufzugkosten	-3.500,00	-1.732,54
Brand-, Gebäudeversicherung	-3.900,00	-1.930,54
Haftpflichtversicherungen	-180,00	-89,12
Wartung Brandschutz	-230,00	-113,81
Legionellenprüfung	0,00	0,00
Sonstige Betriebskosten	-150,00	-74,23
Wartung RWM Whg.	-300,00	-162,00
Wartung Rauchwarnmelder Allg.	-70,00	-34,65
Zwischensumme umlagefähige Kosten		-11.057,01

Nicht umlagefähige Kosten

Aufzugreparaturen, TÜV	-1.000,00	-495,00
Instandhaltungen	-5.000,00	-2.475,00
TrinkW-Installation, Instandh.	0,00	0,00
Kosten Geldverkehr	-300,00	-148,54
Verwaltungsgebühren	-7.140,00	-3.570,00
Sonst. Verwaltungsk.	-500,00	-247,54
Kleinreparaturen	-4.000,00	-1.980,00
Modernisierung, Anschaffungen	-3.000,00	-1.485,00
Zwischensumme nicht umlagefähige Beträge		-10.401,08

Instandhaltungsrücklage

Zugang Rücklage	-12.769,44	-6.320,91
Zwischensumme Instandhaltungsrücklage		-6.320,91

Summe		-37.214,00
--------------	--	-------------------

Planzahl		-37.214,00
-----------------	--	-------------------
