



**ALPHA
QUADRAT**

BAUPLANUNG UND PROJEKTMANAGEMENT

GESCHÄFTSKUNDEN · WEG- UND MIETVERWALTUNGEN

Ein Sachverständiger, der zurückruft.

Schadenfeststellung, Erhaltungsplanung und Beschlussgrundlagen für Verwaltungen in NRW.
Berichte, die die Versammlung versteht und der Versicherer prüfen kann.

Alpha Quadrat Bauplanung & Projektmanagement UG (haftungsbeschränkt)
HRB 37161, Amtsgericht Wuppertal · Am Adamshäuschen 31, 42111 Wuppertal
info@alpha-quadrat.de · alpha-quadrat.de · Stand August 2026

AUSGANGSLAGE, DER BESTAND

9,3 Millionen Eigentumswohnungen, verwaltet von wenigen.

Der Bestand, um den es geht, ist groß und alt. Was in einer Wohnungseigentümergeinschaft an Substanz liegt, entscheidet sich in der Verwaltung, nicht beim Eigentümer.

9.277.939

Eigentumswohnungen in Deutschland, rund 21,5 Prozent aller Wohneinheiten

1.771.291

Gebäude, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt sind

Der Zensus 2022 ist die letzte vollständige Erhebung des Wohnungsbestands in Deutschland.

WAS DARAUS FÜR SIE FOLGT

8,7 MILLIONEN EINHEITEN

verwaltete Wohn- und Gewerbeeinheiten bei den Mitgliedsunternehmen des VDIV Deutschland.

ERHALTUNG IST PFLICHT

Seit der WEG-Reform ist die Erhaltungsplanung nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG ausdrücklich Gegenstand ordnungsmäßiger Verwaltung.

DER BESCHLUSS BRAUCHT EINE GRUNDLAGE

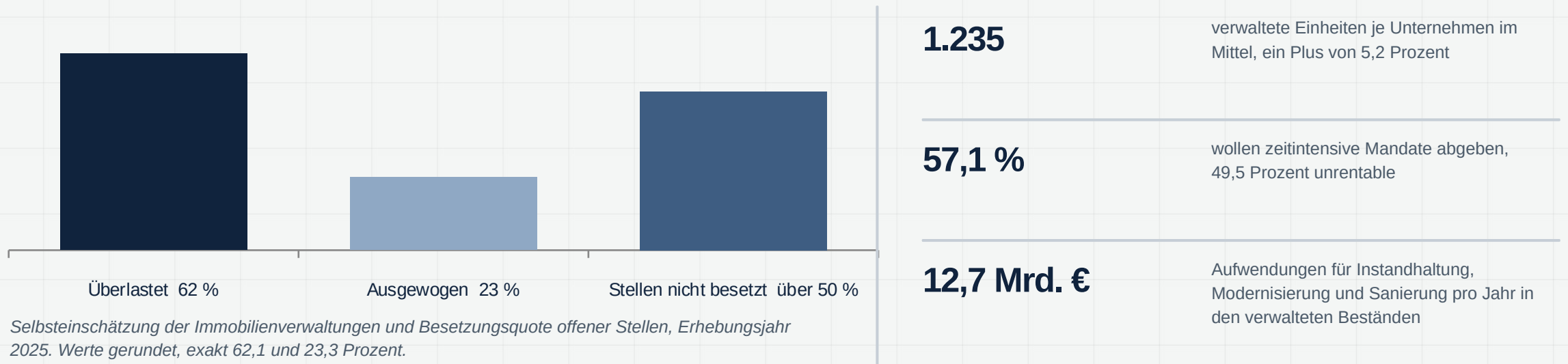
Ohne belastbare Kosten und Dringlichkeit wird in der Versammlung über Meinungen abgestimmt statt über Zahlen.

QUELLE: Zensus 2022, Auswertung dena, aufbereitet von wohnen im eigentum e.V. · VDIV Deutschland, Profil

AUSGANGSLAGE, DIE BELASTUNG

Die Bestände wachsen, die Mannschaft nicht.

Das Branchenbarometer des VDIV zeigt seit Jahren dasselbe Bild: mehr Einheiten, mehr Aufgaben, kein Personal. Wer Mandate abgeben will, hat vorher kein Kapazitätsproblem gehabt, sondern eines mit der Tiefe einzelner Aufgaben.



QUELLE: VDIV Deutschland, Branchenbarometer 2026, Erhebungsjahr 2025 · VDIV Deutschland, Profil



AUSGANGSLAGE, DER KOSTENTREIBER

Leitungswasser frisst die Rücklage auf.

Über die Hälfte des gesamten Schadenaufwands in der Wohngebäudeversicherung entfällt inzwischen auf Leitungswasser. Der Aufwand hat sich seit 2015 verdoppelt, und er steigt mit dem Alter des Gebäudes.

4,9 Mrd. €

Leitungswasserschäden in der Wohngebäudeversicherung 2024, Höchstwert seit Beginn der Statistik

+110 %

Anstieg gegenüber 2015, als der Aufwand noch bei rund 2,3 Milliarden Euro lag

über 5.000 €

Durchschnittsschaden bei Gebäuden über 50 Jahre, gegenüber rund 2.000 Euro bei jungen Gebäuden

WAS DAS FÜR DIE WEG HEISST

Jeder nicht dokumentierte Schaden ist ein Streit mit dem Versicherer, den die Gemeinschaft am Ende selbst bezahlt.

WAS DAS FÜR SIE HEISST

Der Zustand vor der Trocknung ist die einzige Grundlage, die später noch trägt. Danach ist sie weg.

WAS WIR TUN

Wir sichern den Zustand, benennen Ursache und Umfang und rechnen die Instandsetzung nach, Position für Position.

QUELLE: GDV, Wohngebäudeversicherung 2024 · GDV, Broschüre Leitungswasserschäden



NEUE RECHTSLAGE AB DEM 1. SEPTEMBER 2026

Aufstockung und Ausbau werden im September leichter.

Die Novelle betrifft den Wohnungsbestand unmittelbar. Für Wohngebäude gilt das vereinfachte Verfahren, und für Aufstockung und Umnutzung entfallen Anforderungen an den Bestand.

§ 47 Abs. 7

bei Aufstockung um ein Geschoss für Wohnraum entfallen Anforderungen an bestehende Bauteile

6 Wochen

Entscheidungsfrist im vereinfachten Verfahren, § 74 Abs. 2

ab 1.9.2026

nur für ab diesem Tag eingereichte Anträge, § 90 Abs. 4

Bei der Aufstockung bleiben Abstandsflächen und Schallschutz anwendbar, anders als bei der Umnutzung. Der zweite Rettungsweg ist nachzuweisen.

WAS DAS FÜR EINE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT HEISST

DER BESCHLUSS KOMMT VOR DEM ANTRAG

Die Fiktion beschleunigt die Behörde, nicht die Versammlung. Wer im Herbst beschließt, reicht im Winter ein.

VOLLSTÄNDIGKEIT IST JETZT DEFINIERT

§ 71 Abs. 1 sagt erstmals im Gesetz, wann ein Antrag vollständig ist.

VERFAHRENSFREI BLEIBT VERFAHRENSFREI

Der Katalog in § 62 wurde erweitert, unter anderem um Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge.

QUELLE: Drittes Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018, GV. NRW. 2026 Nr. 22 S. 537, verkündet am 31.07.2026, in Kraft am 01.09.2026 · §§ 47, 50, 64, 71, 74 und 90 Bauordnung NRW 2018 in der ab 01.09.2026 geltenden Fassung



WER WIR SIND UND WAS WIR NICHT SIND

Erreichbar, neutral, beim nächsten Mal derselbe.

Verwaltungen suchen selten den günstigsten Sachverständigen. Sie suchen einen, der erreichbar ist, der einen Bericht abliefert, den die Versammlung versteht und der Versicherer prüfen kann, und der beim nächsten Schaden noch derselbe ist.

01

EIN MENSCH ANTWORTET

Auf jede Anfrage kommt innerhalb eines Werktags eine persönliche Rückmeldung, kein Autoresponder. Termine buchen Sie selbst, die Bestätigung kommt sofort, kein Termin wird doppelt vergeben.

02

NEUTRAL OHNE EIGENE GEWERKE

Wir verkaufen keine Sanierung, keine Trocknung und keine Handwerkerleistung. Es gibt keine Provision, die unser Ergebnis beeinflussen könnte.

03

VERSTÄNDLICH FÜR LAIEN

Der Bericht muss in der Versammlung funktionieren. Deshalb steht die Entscheidung vorn und die Herleitung dahinter, nicht umgekehrt.

Was wir bewusst nicht zusagen: ein festes Zeitfenster bis zum Ortstermin und eine Reaktionszeit-Garantie mit Gutschrift. Lieber weniger versprechen und es halten.



VIER BLÖCKE, EINZELN BEAUFTRAGBAR

Vier Blöcke für den Verwaltungsaltag.

Jeder Block steht für sich. Sie müssen nicht das ganze Paket nehmen, um anzufangen.

01

SCHADENFALL

Zustand sichern, Ursache und Umfang feststellen, Wiederherstellungskosten ermitteln, verwertbar gegenüber Versicherer und Eigentümern.

02

ERHALTUNGSPLANUNG

Bauteile erfassen, Maßnahmen priorisieren, Kosten hinterlegen, auf einen mehrjährigen Plan legen, passend zu § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG.

03

RECHNUNGS- UND NACHTRAGSPRÜFUNG

Handwerkerrechnungen und Nachträge Position für Position geprüft, mit Kürzungsvorschlag und Begründung zum Weitergeben.

04

OBJEKTÜBERGABE

Zustandsbericht zum Stichtag beim Verwalterwechsel, damit klar ist, was übernommen wird und was nicht.

QUELLE: Leistungskatalog alpha-quadrat.de/hausverwaltungen, Stand August 2026



INVOICE CHECK, RECHNUNGSPRÜFUNG

Aus dem Rechnungsstapel wird eine Kürzungsliste.

Die Handwerkerrechnung liegt vor, das Leistungsverzeichnis auch. Was fehlt, ist die Zeit, beides Position für Position gegeneinanderzuhalten. Genau das übernehmen wir.

01 EINLESEN Sie schicken Leistungsverzeichnis, Auftrag und Rechnung als PDF oder Scan, unsortiert genügt.	02 PRÜFEN Abgleich Position für Position: Mengen, Einheitspreise, nicht beauftragte Leistungen, Doppelabrechnungen, Fristen.	03 ORDNEN Auffälligkeiten nach Betrag sortiert, jede mit Begründung und Normbezug nach VOB/B und BGB, mit Ampelkennzeichnung.	04 FREIGEBEN Sie entscheiden, was gekürzt wird. Die Begründung können Sie unverändert an den Handwerker weitergeben.
ERGEBNIS Kürzungsvorschlag je Position mit Betrag und Begründung, prüffest gegenüber Beirat und Eigentümerversammlung.			FESTPREIS Nachtragsprüfung 249 € Vorprüfung kostenlos



WEG - SANIERUNGSGUTACHTEN

Die Beschlussgrundlage, die in der Versammlung trägt.

Ein Sanierungsbeschluss scheitert selten am Geld und fast immer an der Grundlage. Wir liefern den Zustand, die Rangfolge und die Zahl, damit die Versammlung über Fakten abstimmt.

01 BESTAND ERFASSEN Bauteile aufnehmen, Zustand dokumentieren, vorhandene Unterlagen und Vorschäden auswerten.	02 BEWERTEN Schadensbilder eingeordnet, Ursachen benannt, Dringlichkeit und Sicherheitsrelevanz gewichtet.	03 KOSTEN HINTERLEGEN Kostenschätzung nach DIN 276, damit die Rangfolge eine Zahl hat und nicht nur eine Farbe.	04 VORLAGE ERZEUGEN Ergebnis in einer Fassung, die Sie ohne Umbau in die Einladung zur Versammlung übernehmen können.
ERGEBNIS 30 bis 48 Seiten mit priorisiertem Maßnahmenplan, Kostenansatz und Vorschlag für die Rücklagenzuführung.			FESTPREIS 980 € nach Aktenlage 2.900 bis 9.500 € mit Begehung



SCHIMMEL-CHECK IN DREI STUFEN

So tief wie nötig, nicht tiefer.

Nicht jeder Feuchtfleck braucht ein Vollgutachten. Deshalb gibt es drei Stufen, und Sie steigen dort ein, wo der Fall es verlangt. Der Vorcheck wird auf die nächste Stufe angerechnet.

01 VORCHECK 79 Euro, digital aus Ihren Fotos, Ergebnis meist sofort. Klärt, ob überhaupt ein Problem vorliegt.	02 KURZGUTACHTEN 490 Euro, mit Ortstermin und Messung. Ursache und Umfang festgestellt, Instandsetzungsweg benannt.	03 VOLLGUTACHTEN 1.490 Euro, mit Laboranalyse, gerichtsverwertbar aufgebaut, für Streit mit Mieter oder Versicherer.	04 ANGERECHNET Der Vorcheck wird auf die nächste Stufe angerechnet. Sie zahlen nichts doppelt.
ERGEBNIS Ursache, Umfang und Instandsetzungsweg, sauber getrennt von Nutzerverhalten und Vorschaden.			FESTPREIS 79 € / 490 € / 1.490 € je nach Stufe



WAS AM ENDE AUF IHREM TISCH LIEGT

Vier Formate, keine Folienshow.

Kein Foliensatz und keine Sammlung von Fotos, sondern Unterlagen, die Sie unverändert weitergeben können.

BERICHT MIT KURZFASSUNG

Vorne eine Seite für die Versammlung, dahinter die vollständige Herleitung für den Beirat und den Versicherer.

KOSTEN NACH DIN 276

Gegliedert bis zur zweiten Ebene, damit die Zahlen in Ihre Wirtschaftsplanung und in die Rücklage passen.

FOTODOKUMENTATION

Bilder mit Aufnahmedatum, beschriftet und im Text referenziert, nicht als loser Anhang.

PRÜFFÄHIGE ABLAGE

Alles als PDF und auf Wunsch als bearbeitbare Datei, damit Sie es in Ihre Objektakte übernehmen können.

Alle vier Formate sind so gebaut, dass Sie sie unverändert weitergeben können.



WARUM WIR SCHNELLER SIND, OHNE TEURER ZU SEIN

Gleiche Leistung, gleicher Preis, früher fertig.

SCHRITT

ÜBLICHER WEG

MIT ALPHA QUADRAT

ERSTKONTAKT BIS EINSCHÄTZUNG

Anruf, Rückruf, Terminsuche: Tage bis Wochen

Vorcheck über die Website: Minuten

ANGEBOT

nach Aufwand, oft erst nach dem Ortstermin

Festpreis, vor der Beauftragung sichtbar

UNTERLAGENAUSWERTUNG

Handarbeit, abhängig von freier Kapazität

maschinell vorbereitet, fachlich geprüft

BERICHT

Wochen

Tage bis zwei Wochen

Gleiche Leistung, gleicher Preis, zwei bis drei Wochen früher. Der Unterschied liegt nicht in der Prüfung, sondern in allem drumherum.



MASCHINELL VORBEREITET, FACHLICH VERANTWORTET

Die Maschine schreibt den Entwurf. Der Mensch entscheidet.

WAS MASCHINELL LÄUFT

UNTERLAGEN EINLESEN

Fotos, Scans und PDFs werden strukturiert ausgelesen und einsortiert.

KENNWERTE VORSCHLAGEN

Massen, Mengen und Kostenansätze nach DIN 276 werden vorbelegt.

BERICHTSENTWURF

Struktur, Regelwerksverzeichnis und Fotodokumentation entstehen automatisch.

WAS DER FACHLICH VERANTWORTLICHE TUT

PRÜFEN UND VERWERFEN

Jeder maschinelle Vorschlag wird geprüft. Was nicht trägt, fliegt raus.

BEWERTEN

Ursache, Umfang und Empfehlung sind fachliche Entscheidungen, keine Rechenergebnisse.

FREIGEBEN UND ZEICHNEN

Die Freigabe erfolgt durch den fachlich verantwortlichen Architekten, mit Zeitstempel.

QUELLE: Kennzeichnungspflicht für KI-gestützte Inhalte nach Artikel 50 der Verordnung (EU) 2024/1689



WER DAFÜR EINSTEHT

Verantwortung mit Namen und Kammernummer.

Lazaros Amperidis

FACHLICH VERANTWORTLICH

- Dipl.-Ing. Architekt, bauvorlageberechtigt, angestellt in Teilzeit
- Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Mitgliedsnummer 32316
- Zeichnet Gutachten, Planung und Bauvorlagen, also alles, was das Berufsrecht verlangt

Yankhoba Momodou Osterholzer

GESCHÄFTSFÜHRER

- Alleiniger Geschäftsführer, Einzelvertretung
- Verantwortlich für Angebot, Termine und Abrechnung
- Ihr Ansprechpartner von der Anfrage bis zur Übergabe

Die Kammernummer ist überprüfbar. Genau das ist der Punkt.



WAS SIE FÜR IHRE AKTE BRAUCHEN

Belegbar, nicht behauptet.

Alles auf dieser Seite kann jederzeit als Nachweis angefordert werden, ohne Rückfrage und ohne Verzögerung.

HANDELSREGISTER

HRB 37161, Amtsgericht Wuppertal, eingetragen am 27.08.2026. Auszug auf Anforderung.

UNTERNEHMENSGEGENSTAND

Bauplanung, Projektmanagement und Projektsteuerung im Bauwesen, technisch-wirtschaftliche Bauberatung, Vermittlung und Koordination von Planungs- und Bauleistungen sowie Erstellung von Gutachten und Bewertungen.

BERUFLICHE BEFÄHIGUNG

Kammereintragung des fachlich Verantwortlichen, Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Mitgliedsnummer 32316.

VERTRETUNG

Alleiniger Geschäftsführer mit Einzelvertretungsbefugnis, Gesellschaftsvertrag vom 04.08.2026.

QUELLE: Handelsregistrauszug HRB 37161, Amtsgericht Wuppertal, Abruf vom 27.08.2026



WAS WIR OFFEN SAGEN

Drei Punkte, die Sie ohnehin prüfen würden.

Ein Anbieter, der nur Stärken nennt, ist entweder unaufmerksam oder unehrlich. Diese drei Punkte stehen deshalb im Vortrag und nicht im Kleingedruckten.

01

DIE GESELLSCHAFT IST KEINE ARCHITEKTURGESELLSCHAFT

Die Bezeichnung ist nach dem Baukammergesetz Nordrhein-Westfalen geschützt und wir führen sie nicht. Die fachliche Verantwortung liegt bei einem eingetragenen Architekten. Für das, was Sie brauchen, genügt genau das.

02

WIR SIND JUNG

Das Unternehmen ist seit dem 27.08.2026 im Handelsregister. Die Erfahrung liegt in der Person des fachlich Verantwortlichen, nicht in einer Referenzliste der Gesellschaft. Wir schreiben dort nichts hin, was nicht belegt ist.

03

AUTOMATISCH ERZEUGTE VORBEFUNDE KÖNNEN IRREN

Deshalb sind sie kostenlos, deshalb tragen sie den Hinweis nach Artikel 50 der KI-Verordnung, und deshalb entsteht fachliche Verantwortung erst mit der Beauftragung.

Der erste Auftrag einer Verwaltung ist deshalb sinnvollerweise klein: ein Schadenfall, eine Rechnungsprüfung, ein Vorcheck. Danach entscheiden Sie mit einem Ergebnis in der Hand.



WAS SIE NUTZEN KÖNNEN, OHNE UNS ZU BEAUFTRAGEN

Erst arbeiten lassen, dann beauftragen.

VORBEFUND-GENERATOR

Schaden schildern, Fotos hochladen, sofortige fachliche Ersteinschätzung.

alpha-quadrat.de/gutachten-generator

SANIERUNGSKOSTEN-RECHNER

Kostenspanne nach P20, Median und P80 für Ihre Wirtschaftsplanung.

alpha-quadrat.de/sanierungsrechner

FÖRDER-SCHNELLCHECK

Passende Programme in rund 60 Sekunden, bevor Sie beauftragen.

alpha-quadrat.de/foerder-check

VORPRÜFUNG RECHNUNG

Eine Handwerkerrechnung hochladen, erste Auffälligkeiten in Sekunden.

alpha-quadrat.de/intelligence-invoice

MUSTER-BIBLIOTHEK

Vollständige Musterberichte, damit Sie Umfang und Tiefe vorher sehen.

alpha-quadrat.de

BAUANTRAGS-CHECK

Vollständigkeit der Unterlagen vor der Einreichung, kostenlos.

alpha-quadrat.de/bauantrag-check

Alles davon ist kostenlos und ohne Registrierung nutzbar. Wir wollen, dass Sie unsere Tiefe sehen, bevor Sie Geld ausgeben.



FESTPREIS VOR DER BEAUFTRAGUNG

Was es kostet, steht vorher fest.

SCHIMMEL-VORCHECK	digital, Ergebnis sofort	79 €	ZUR PREISLOGIK Der Festpreis steht vor der Beauftragung fest Vorchecks werden auf die Folgeleistung angerechnet Alle Beträge B2B zuzüglich Umsatzsteuer Die vollständige Liste steht offen auf unserer Website
NACHTRAGSPRÜFUNG	2 Werktage	249 €	
SCHIMMEL-KURZGUTACHTEN MIT ORTSTERMIN	Messung inklusive	490 €	
WEG-SANIERUNGSGUTACHTEN	nach Aktenlage, 30 bis 48 Seiten	980 €	
WEG-SANIERUNGSGUTACHTEN MIT BEGEHUNG	nach Zahl der Einheiten	2.900 bis 9.500 €	
BAUSCHADENGUTACHTEN GRÖSSE M UND L	50 Prozent Anzahlung	6.900 und 11.900 €	



OHNE PREISSCHILD, WEIL KEIN FALL DEM ANDEREN GLEICHT

Darüber beginnt das Mandatsgeschäft.

01

PORTFOLIO STATT EINZELOBJEKT

Laufende Betreuung mehrerer Objekte mit jährlicher Begehung, Instandhaltungsplanung und fester Ansprechperson, abgerechnet je Einheit und Monat.

02

INTELLIGENCE-RAHMENVERTRAG

Rechnungs-, Nachtrags- und Mängelprüfung als Dauerleistung, abgerechnet nach Volumen statt je Vorgang. Je mehr Vorgänge laufen, desto niedriger der Satz je Vorgang.

03

PROJEKTSTEUERUNG UND GROSSPROJEKTE

Steuerung von der Vergabe bis zur Übergabe. Unser Anfrageformular rastert das Projektvolumen bis über 20 Millionen Euro. Vergütung als Pauschale, nach Volumen oder nach AHO Heft 9.

Für diese Mandate gibt es keinen Listenpreis. Wir schätzen nach Umfang, schreiben ein prüffähiges Angebot und halten es.



KLEIN ANFANGEN, MIT ERGEBNIS ENTSCHIEDEN

Ein Objekt zuerst, Rahmen später.

01

ERSTGESPRÄCH

Zwanzig Minuten am Telefon, kostenlos. Wir sagen ehrlich, ob wir zu Ihnen passen.

02

EIN OBJEKT

Sie geben uns einen laufenden Fall. Sie sehen das Ergebnis, bevor Sie sich binden.

03

RAHMEN ERST DANACH

Konditionen für die laufende Zusammenarbeit besprechen wir, wenn das erste Ergebnis überzeugt hat.

KONTAKT

Yankhoba Momodou Osterholzer

Geschäftsführer

Alpha Quadrat Bauplanung & Projektmanagement UG
(haftungsbeschränkt)

Am Adamshäuschen 31, 42111 Wuppertal

info@alpha-quadrat.de

alpha-quadrat.de

Kein Rahmenvertrag, keine Mindestabnahme, keine Bindung.



FIRMA

Alpha Quadrat Bauplanung & Projektmanagement UG (haftungsbeschränkt)

SITZ UND ANSCHRIFT

Am Adamshäuschen 31, 42111 Wuppertal

REGISTERGERICHT

Amtsgericht Wuppertal, HRB 37161, eingetragen am 27.08.2026

GESELLSCHAFTSVERTRAG

vom 04.08.2026

GESCHÄFTSFÜHRER

Yankhoba Momodou Osterholzer, Einzelvertretung

FACHLICH VERANTWORTLICH

Lazaros Amperidis, Dipl.-Ing. Architekt, bauvorlageberechtigt, Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Mitgliedsnummer 32316, angestellt in Teilzeit

UNTERNEHMENSgegenstand

Bauplanung, Projektmanagement und Projektsteuerung im Bauwesen, technisch-wirtschaftliche Bauberatung, Vermittlung und Koordination von Planungs- und Bauleistungen sowie Erstellung von Gutachten und Bewertungen

KONTAKT

info@alpha-quadrat.de, alpha-quadrat.de

Eine öffentliche Bestellung und Vereidigung besteht nicht. Nachweise zu allen Angaben werden auf Anforderung am selben Werktag übermittelt.

FÜR WEG- UND MIETVERWALTUNGEN