

Neues zu epiqr

Mit epiqr für den Energieausweis gerüstet

Einige Verwalter arbeiten bereits mit epiqr, der von BFW-Fördermitglied CalCon vertriebenen und am Fraunhofer-Institut für Bauphysik entwickelten Software zur Gebäudeanalyse. Das europäische Verfahren epiqr dient der objektiven Ermittlung des Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarfs von Bestandsimmobilien und als Basis für kurz-, mittel- und langfristige Budgetpläne. Jetzt gehört es zu den bereits zugelassenen Verfahren für die Erstellung des Energieausweises für Wohngebäude.



Christian Wetzel:
„Wenn der Gesetzgeber beschließt, sind wir vorbereitet.“

Auch wenn bis zum Sommer vom deutschen Gesetzgeber die endgültigen Grundlagen für den europäisch vorgeschriebenen Energieausweis noch nicht verabschiedet waren – bis zum Jahresende muss die Immobilienwirtschaft darauf eingestellt sein. Auch epiqr ist gerüstet. „Das Modul zur Erstellung des Energieausweises kommt mit der abschließenden gesetzlichen Regelung zur EU-Gebäuderichtlinie auf den Markt“, erklärt CalCon Geschäftsführer Christian Wetzel, der als Physiker am Fraunhofer Institut die Software entwickelt hat. „Da aber wesentliche Punkte bis heute nicht geregelt sind – beispielsweise sind Mischformen von Wärmeerzeugern unklar – rechnen wir erst Ende des Jahres damit, die Module in den aktuell notwendigen Varianten zur Verfügung stellen zu können.“

Eine halbe Stunde für die vereinfachte Variante

Mit epiqr kann sowohl der vereinfachte bedarfsbasierte wie auch der – noch einfachere – verbrauchs-basierte Ausweis erstellt werden. Nach bisherigem Diskussionsstand soll es Wahlmöglichkeiten, abhängig von der

Größe der Immobilie geben. Bei bereits mit epiqr erfassten Gebäuden ist dann von einem zeitlichen Aufwand für den vereinfachten bedarfsbasierten Ausweis von einer runden halben Stunde auszugehen.

„Unabhängig von den gesetzlichen Vorgaben, die voraussichtlich in den meisten Fällen eine auf den Verbrauch orientierte Vorgehensweise zulassen, wird der Eigentümer im Einzelfall entscheiden müssen, welcher Ausweis für sein Objekt der richtige ist,“ meint Wetzel. „Unter Umständen kann es sogar lohnend sein, beide zu erstellen.“

Immer wieder Verbesserungen für Immobilienverwaltungen

Mit epiqr wurden mittlerweile rund 1,2 Mio Wohneinheiten erfasst und bewertet. Das Verfahren basiert auf der Methode „Vom Groben ins Detail“ und ermöglicht innerhalb kurzer Zeit eine ganzheitliche, unabhängige Bewertung und Beplanung von Gebäuden. Verschiedene wählbare Software-Module reichen von der Wertermittlung bis zur Einführung von Portfolio-Management-Lösungen.



Gebäudeanalyse mit epiqr: Fassade Zustand A, kein Eingreifen nötig.

Der BFW mit seiner Orientierung auf Qualität gilt als „Premiumpartner“ für die aus dem Fraunhofer Institut ausgegründete CalCon Holding. Deshalb wird epiqr auch immer wieder auf die Anforderungen der Verwalterarbeit zugeschnitten.

So wurden im Frühjahr die Software-Module der Version 3.0 von epiqr überarbeitet und

auf dem BFW Immobilien Kongress im Mai zu speziellen Konditionen für BFW-Mitglieder vorgestellt. „Dabei ist nun möglich, durch eine überwiegend projektweise Abrechnung die Kosten für das Verfahren direkt den jeweiligen Gebäuden zuzuordnen“, erläutert Wetzel. „Sie lassen sich damit auch auf die Eigentümer umlegen. So entfallen hohe Anschaffungskosten bei der Einführung.“



Energetische Modernisierungen mit epiqr planen und berechnen

Wirtschaftlichkeit im Blick

Da energetische Modernisierungsmaßnahmen ein großes Spannungsfeld sind, weil Eigentümer und damit auch Verwalter strenger Wirtschaftlichkeit im Blick haben, lohnt sich der Einsatz von epiqr. „Damit kann erstmals die Planung von energetischen Modernisierungen mit den Kosten für die einzelne Maßnahme gekoppelt und unkompliziert einer Wirtschaftlichkeitsberechnung unterzogen werden“, meint Wetzel. „Ob eine Modernisierungsmaßnahme wirklich sinnvoll ist, erkennt man oft nur auf den zweiten Blick – entscheidend ist der richtige Maßnahmen-Mix. Beispielsweise muss beim Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems auch dessen Wirkung auf den Nutzungsgrad des Wärmeerzeugers ins Kalkül gezogen werden.“ Für den Herbst kündigt CalCon eine epiqr Weiterentwicklung an, bei der neu in MS-Word ausgelesene Berichte um fotografische Dokumentationen erweitert werden können.
www.calcon.de B.E.

Fördermitglied Sto informiert

Nachhaltiges Bauen braucht transatlantischen Wissensaustausch

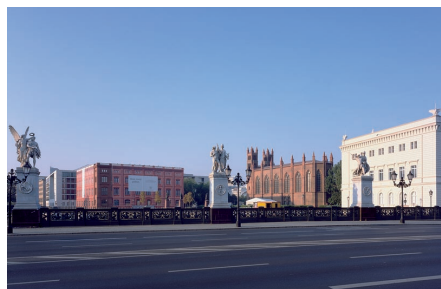
Sto-Stiftung unterstützt deutsch-amerikanische Sommerakademie – deutsche Erfahrungen für amerikanische Immobilienbranche gefragt

Im vergangenen Jahr hat die Sto AG aus Anlass ihres 50jährigen Jubiläums eine Stiftung ins Leben gerufen, um internationalen Wissensaustausch und innovative Technologien für nachhaltiges, energetisch optimiertes Bauen zu befördern. Sie unterstützt junge Menschen finanziell und ideell in ihrer handwerklichen oder akademischen Ausbildung im Baubereich. Jährlich stehen der gemeinnützigen Einrichtung Fördermittel in Höhe von 100.000 Euro zur Verfügung.

Auf dieser Basis waren von Mitte Juni bis Mitte Juli in einer Kooperation der Technischen Fachhochschule Berlin und der City University of New York erstmals 29 Architekturstudenten aus den USA, Deutschland, Israel und Indien zur „Summer-Academy for Architecture, Reurbanization and Sustainability (ars) in Berlin“ zu Gast. Sie stellten sich in einer die „ars Berlin 2006“ abschließende Ausstellung mit ihren Projekten vor.

Die Aufgabe bestand darin, einen städtebaulichen Entwurf und architektonische Planungen zur Gestaltung des brachliegenden Areals an der Schinkelschen Bauakademie in Berlin-Mitte zu erarbeiten. „Dabei wurden die unterschiedlichen Auffassungen dies- und jenseits des Atlantiks deutlich. Die Vorgabe, im historischen Kontext zu arbeiten, wurde von den Amerikanern durchaus kontrovers diskutiert. Der Umgang mit Ge-

tigkeit maßgeblich. Das bedeutet adäquates Planen und Bauen vor dem Hintergrund zunehmender globaler Erwärmung. Grundlage war eine Simulation, die auf den „Third Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change“ (IPCC) von 2001 zurückgeht. Danach ist in den nächsten 50 Jahren mit einem Anstieg der weltweiten Oberflächentemperatur von bis zu zwei Grad Celsius zu rechnen. Berlin hätte damit 2050



Von Schinkel geprägt, heute Raum für Visionen: das Areal in Berlin-Mitte mit Auswärtigem Amt, Schinkelscher Bauakademie, Friedrichswerderscher Kirche und Neuer Wache (v.l.)

klimatische Bedingungen wie heute Mailand. Gebäude müssen deshalb so geplant werden, dass sie nicht überhitzen. Häuser mit transparenten Fassaden benötigen Lösungen zur Verschattung. Bei solchen Problemen fließen die Sto-Erfahrungen zu innovativen Gebäudehüllen ein.

Die Bebauung von Grundstücken im Herzen Berlins und ein damit verbundenes energetisches Konzept habe wegweisenden Charakter, das Engagement der Stiftung für solche Projekte sei langfristig angelegt, betonte Prof. Peter Cheret vom Sto-Stiftungsrat.

2007 wird sich die ars Berlin dem Thema Fassade widmen. Angedacht ist die Zusammenarbeit mit dem Deutschen Architektur Zentrum (DAZ) und einem Investor. Zur Planung empfehlen sich solche historischen Areale wie Teile des Mauerstreifens oder Konversionsflächen der ehemaligen Alliierten.

Lotuseffekte und Photokatalyse für die Fassade

Die Sto-Philosophie, für ökologisch saubere und energetisch vorbildliche Lösungen zu sorgen, liege auch dem Stiftungsgedanken zugrunde, bestätigt Renate Schütt vom Projektmanagement aus der Berliner Niederlassung der Sto AG.

Im Jahre 2005 wurden 40 Prozent des Umsatzes aus Produkten erzielt, die aus Innovationen stammen. Schütt, selbst Chemieingenieurin, berichtet von spannenden Projekten.



Andrang bei der Vernissage ars Berlin 2006 im Auswärtigen Amt

Bekannt sind bereits Bionik-Produkte wie Lotusan-Fassadenfarbe und Lotusan-Putz. Mit Hilfe des Lotus-Effektes werden die Fassaden länger sauber und trocken gehalten, der Schmutz perlt mit dem Regen ab und bietet Algen und Pilzen so kaum eine Chance. Neu – aber bereits erprobt – sind Produkte wie Climasan und Photosan auf dem Prinzip der Photokatalyse. Dabei ist Climasan ein spezieller Anstrich für den Innenbereich. Lampenlicht vernichtet Schadstoffe und sorgt so für saubere Luft. Bei der Fassadenfarbe Photosan zersetzt der durch das Sonnenlicht aktivierte Katalysator den an der Fassade anhaftenden Schmutz in winzige Partikel, die durch den nächsten Regen abgewaschen werden. Das Ergebnis ist eine langlebige schöne Fassade.



Renate Schütt (re.), Sto-Projektmanagerin, diskutiert mit Prof. Elfriede Herzog, TFH (Fotos: Sto-Stiftung/S. Weigelt, ars Berlin 2006/TFH)

Innovative Methoden für deutsche Verwalter interessant

Renate Schütt zeigt sich überzeugt, dass solche innovativen und zudem unaufwändigen Methoden Immobilienverwalter künftig stärker interessieren. Müssen doch Sanierungen zunehmend unter energetischen Parametern und den Prinzipien der Nachhaltigkeit erfolgen. „Wir werden als Fördermitglied die BFW-Verwalter immer wieder über unsere Neuheiten informieren.“



Beurteilung der zehn Entwürfe: Robert Demel, ars Berlin; Prof. Karl Spies, TFH; Prof. Alan Feigenberg, Uni New York (v.l.n.r.)

schichte in der Städteplanung ist dort ein völlig anderer“, so Architekt Robert Demel, Koordinator der Veranstaltung.

Bauen in Berlin für Mailänder Klima

Beim Entwerfen flexibel nutzbarer Gebäude für Wohnen und Gewerbe waren der historische Kontext und Prinzipien der Nachhal-

Willkommen den neuen Fördermitgliedern

Hirler VAEPLAN: Keine Probleme mit flachen Dächern

Die Firmengruppe Hirler ist seit 1969 innovativ im Baugeschehen tätig. Das Familienunternehmen mit Sitz in Mörfelden bei Frankfurt/Main, betreibt seit 1984 die Produktion und den Vertrieb von hochwertigen Kunststoffabdichtungsbahnen auf Basis von Ethylen mit Vinylacetat (VAE). Produziert wird in Hassfurt, in der Mitte Deutschlands, die Vertriebsorganisation ist im gesamten Bundesgebiet tätig. Als neues Fördermitglied



hat das Unternehmen Anfang September mit dem BFW eine Kooperationsvereinbarung geschlossen, nach der BFW-Mitgliedern VAEPLAN-Produkte und -Dienstleistungen zu besonderen Konditionen offeriert werden. „Wir wissen um die Sorgen, die Flachdächer Eigentümern und Verwaltern bereiten können. Steht deren Sanierung ins Haus, werden oft händeringend wirtschaftliche Lösungen gesucht und nicht selten der Ersatz durch ein Steildach beschlossen. Das muss nicht

sein“, sagt Vertriebsleiter Andreas Schnaase. „Flachdächer sind zu Unrecht in die Kritik geraten. Werden sie fachgerecht saniert, gibt es auf lange Sicht mit ihnen keine Probleme.“ Anforderungen an hochwertige Flachdachabdichtungen sind allerdings extrem. Sie unterliegen starken Temperaturschwankungen, müssen intensiver UV-Strahlung widerstehen, dürfen durch hohe Windkräfte und Bewegungen des Baukörpers nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden und ihre Flexibilität sollte sich auch nach vielen Jahren nicht verändern. „All das erfüllen unsere Kunststoffdachbahnen und Systeme aus VAE uneingeschränkt, der Rohstoff ist flexibel, umweltfreundlich und von langer Lebensdauer. Es gibt Flüssigabdichtungen und Dichtungsbahnen für die horizontale und vertikale Abdichtung von Bauwerken, auch Keller können gegen nichtdrückendes Wasser so geschützt werden“, erläutert Schnaase.

Gemeinsam mit den Mitgliedern des BFW will das Unternehmen zur Optimierung der Prozesse am Bau beitragen und neue Produkte wie VAEPLAN Universal Typ U/GV mit besonders hohen Brandschutzfaktoren bekannt machen. Verwalter und mit ihnen die Eigentümer sollen bei der konzeptionellen und technischen Beratung in der Planungs-

phase unterstützt werden und Partner für die Ausführung an die Seite bekommen.

„Im Detail garantieren wir Kosten- und Budgetsicherheit, erstellen Ausführungsvorschläge und Leistungsverzeichnisse, benennen bei Bedarf Qualitäts-Handwerker und ermitteln die Kosten“, so Schnaase. „Es gibt Empfehlungen zu Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und zum Umfang notwendiger Sanierung.“ Dafür bietet VAEPLAN



„Paketlösungen“ an, die auf das jeweilige Objekt zugeschnitten sind und eine gleichbleibende Qualität sichern.

„Wir versprechen uns von der jetzt besiegelten Zusammenarbeit Vorteile für beide Seiten“, ist Schnaase überzeugt. www.vaeplan.com

BARESEL: Full-Service auch fürs Bauen im Bestand

Die BARESEL GmbH ist ein dienstleistungsorientiertes Unternehmen aus der Bauindustrie, das mit 400 Spezialisten komplexe Bauleistungen im Hoch-, Tief- und Schlüsselfertigbau erbringt. Mit einer 130 Jahre alten Firmentraktion hat das Unternehmen heute seinen Sitz in Leinfelden-Echterdingen bei Stuttgart, weitere Geschäftsbereiche sind in Tübingen, Ulm und Grasbrunn bei München. 2005 wurde ein Umsatz von 220 Mio. € erwirtschaftet. Unter den rund 300 Bauprojekten, die jährlich bundesweit realisiert werden, sind zahlreiche repräsentative wie etwa die Sanierung des Altbaus des Bundesbauministeriums in Berlin oder – gerade aktuell – der Bau von Wohnhäusern im Bajuwarenpark München. Mit dem BARESEL MASTERPLAN wurde ein Instrumenten-Set für perfektes Projektmanagement entwickelt. Damit bietet das Unternehmen eine umfassende Bauherren-Betreuung und ermöglicht Bauzeiten, die rund 30 Prozent unter dem Branchendurchschnitt liegen. Vom „Gespür für die Erfordernisse des Marktes, von ausgeprägtem Qualitätsdenken und einer breiten Produktpalette“ sollen auch die BFW Mitglieder profitieren. „Wir sind För-

dermitglied geworden, weil wir Verwaltern und Eigentümern bei Renovierungen und Sanierungen mit unserem Full-Service zur Seite stehen wollen“, erklärt Berthold Buck, Prokurist und Leiter des Geschäftsbereiches Tübingen. „Weil Bauen im Bestand weiter an Bedeutung gewinnt, sehen wir diese Zusammenarbeit absolut nicht kurzfristig, sondern



Obere Burghalde, Leonberg: schlüsselfertiger Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage

auf die nächsten Jahre, wenn nicht gar Jahrzehnte ausgelegt.“

Elf verschiedene Fachbereiche – vom Industrie- und Tunnelbau über Gewerbe- und Einzelhandelsbau bis zum Wohnungsbau – sorgen bei BARESEL sowohl bei einzelnen als auch bei komplexen Projekten für optimale Bauabwicklung. „Verwalter wird vor allem unser Leistungsspektrum bei anstehenden Sanierungen interessieren“, meint Buck. „Dafür wird ein auf ihre jeweiligen Bedürfnisse zugeschnittenes Gesamtpaket geschnürt, das sie und die Eigentümer in jeder Hinsicht entlasten soll. Sie können sich darauf verlassen, dass alle relevanten, fachlichen, organisatorischen, terminlichen und finanziellen Aspekte des Bauwerkes exakt geplant, professionell gesteuert und kontrolliert werden. Ob es um einen kleinen Umbau oder den Bau eines schlüsselfertigen Großobjektes geht – der Bauherr und seine Wünsche stehen stets im Mittelpunkt“, erläutert Buck die Firmenphilosophie. Auf einer der nächsten großen BFW-Veranstaltungen plant das Unternehmen, sich mit seinem Angebot den Verwaltern näher vorzustellen. www.baresel.de

Peter Patt kommentiert Instandhaltungen – keep it simple

Wie sind Instandhaltungsrücklagen zu bewerten? Der Bundesfinanzhof hat bestätigt, wie Steuerberater Thomas Breil mitteilte, dass Instandhaltungsrücklagen nicht mit Zahlung an die Gemeinschaft als Werbungskosten erfasst werden. Erst bei der weiteren Veräußerung für tatsächliche Erhaltungsmaßnahmen sind sie abziehbar (IX B 144/05 vom 21.10.2005). Das uns bekannte Abflussprinzip gilt also auch für Erhaltungsaufwendungen, z.B. für Wartung und Instandhaltung an bestehenden Objekten. Wird die Instandhaltungsrücklage für Herstellungskosten verwendet, so sind die Ausgaben nur über Abschreibungen steuerlich abziehbar. Nach den Plänen der Bundesregierung sollen für selbstnutzende Eigentümer künftig auch klassische Handwerkertätigkeiten als haushaltsnahe Dienstleistungen steuerlich abzugsfähig sein. Steuerabzug – der leidige Motor unserer Branche. Auf uns kommt neue Arbeit zu.



Denn die Mitglieder von Eigentümergemeinschaften können davon nur profitieren, wenn sie die anteiligen Kosten in einer eigenen Rechnung nachweisen können. Bei der Kostenerfassung wären also vom Verwalter alle Instandhaltungskosten zu unterscheiden zwischen ‚haushaltsnahen‘ Reparaturen und Verschönerungen bzw. grundsätzlicheren Reparaturen und Modernisierungen. Was ist mit Wartungskosten?

Die steuerrechtliche Differenzierung wird noch manche Kommentarhandbücher füllen. Fachleute gaben schon zu bedenken, dass lediglich die Arbeitszeiten von Handwerkern steuerlich geltend gemacht werden könnten, jedoch nicht die Materialkosten oder in unserer Branche üblichen pauschalen Festpreise.

Frisch ans Werk, liebe Kolleginnen und Kollegen, und besser rechtzeitig in diese Aufgaben einsteigen, als nachträglich die Abrechnungen für die Eigentümer auseinanderfitzen

zu müssen! Sondererlöse sind damit nicht zu erreichen, Ärger bei Leistungsverweigerung ist programmiert, Service steht im Vordergrund – und sollte dann in auskömmliche Gebührendiskussionen eingehen.

Buchungsvorschläge:

1. Kosten für Instandhaltungen und Reparaturen als nichtumlagefähige Eigentümerkosten ausweisen.
2. Hausreinigung und Gartenarbeiten aus Hausmeisterpauschalen herausnehmen,
3. Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage als Finanzierungseinnahmen analog Hausgeldern verbuchen, Instandhaltungskosten also nicht bei der Instandhaltungsrücklage direkt verrechnen.

Ob Verwalter bald steuerliche Rundschreiben als Service anbieten sollten, fragt sich Peter.Patt@wohnungsverwalter.de

13. Mitteldeutsche Immobilientage

11. und 12. Oktober 2006 in Dresden im RAMADA Hotel Dresden

Gemeinsame Veranstaltung beider BFW-Kooperationspartner: Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V., LV Sachsen und Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Sachsen/Sachsen-Anhalt/Thüringen e.V.

Programm am 12. Oktober 2006

9:30 Uhr Begrüßung der Tagungsteilnehmer durch Andreas Lang, Landesbeauftragter Sachsen, Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V.

9:35 Uhr Reform des Wohnungseigentumsgesetzes
– Letzte Fassung des Gesetzesänderungsentwurfes
– Was kommt auf den Verwalter und die Eigentümer zu?
– Handlungsempfehlungen an den Verwalter
Horst Müller, Rechtsanwalt aus München

11:00 Uhr Steigende Mietforderungen und Mietausfälle – Strategien und Handlungsmöglichkeiten
– Das Risiko des Vermieters
– Mietausfälle und Mietnomaden
– Was muss der Verwalter und der Vermieter tun?
Rüdiger Fritsch, Rechtsanwalt aus Solingen

11:40 Uhr Rückständige Wohngeldzahlungen – Der Eigentümer in der Insolvenz
– Erfolgreiche Beitreibung von Wohngeldrückständen
– Sicherung der Wohngeldzahlungen durch Zwangsverwaltung
– Versorgungssperre
– Zwangsversteigerungen und Auswirkung auf die Jahresabrechnung
Dr. Bernd Nenniger, Rechtsanwalt aus Nettetal

13:30 Uhr Brennpunkt Schönheitsreparaturen – Starre und weiche Fristen
– Welche Formulierungen sind noch wirksam?
– Welche Folgen ergeben sich bei unwirksamen Klauseln?
– Was ist, wenn der Mieter trotz unwirksamer Klausel renoviert?
Dr. Olaf Riecke, Amtsrichter in Hamburg-Blankenese

15:00 Uhr Aktuelle Rechtsprechung im Miet- und WEG – Recht
Dr. Olaf Riecke, Amtsrichter in Hamburg-Blankenese

16:00 Uhr Verabschiedung durch Berndt Dietze, Vorsitzender Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Sachsen/Sachsen-Anhalt/Thüringen e.V. und Andreas Lang, Landesbeauftragter des Landesverbandes Sachsen des Bundesfachverbandes Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V.

Foto: DWT/C. Münch

Kurz und wichtig

Herzlichen Glückwunsch

... zur runden 50 für Günther Arnold, Arnold & Partner oHG Hausverwaltung in Kassel.

Der BFW gratuliert, wünscht Gesundheit und Erfolg!

Termine im Herbst

11. und 12. 10.: Mitteldeutsche Immobilientage in Dresden (siehe nebenstehend Programm des vom BFW gestalteten zweiten Tages)

10. und 11.11. BFW-Seminar LV Nord in Wolfsburg

17. und 18.11. BFW-Seminar LV West am Nürburgring im Dorint-Hotel

23. und 24.11. BFW-Seminar LV Süd in Karlsbad/Tschechien

Anmeldungen, BFW Stammtische und weiteres unter www.wohnungsverwalter.de/Termine

Impressum

Herausgeber: BFW Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V.
Schiffbauerdamm 8 · 10117 Berlin
Tel.: 0 30/30 87 29 17

Verlag: Hammonia-Verlag GmbH
Tangstedter Landstraße 83 · 22415 Hamburg
Postfach 62 02 28 · 22402 Hamburg

Redaktionelle Betreuung: Bettina Erdmann
Pressebüro transit berlin.pro media
Torstraße 177 · 10115 Berlin · Tel.: 0 30/61 30 96 63
www.pressebuero-transit.de

Bildnachweis: Fotos BFW, Firmenarchive
Druck: v. Stern'sche Druckerei GmbH & Co KG
Zeppelinstraße 24 · 21337 Lüneburg

Vorbehalt: Alle Berichte und Informationen sind nach bestem journalistischen Fachwissen zusammengetragen und recherchiert worden, eine Garantie für die Richtigkeit und eine Haftung kann nicht übernommen werden.