



**ALPHA
QUADRAT**

BAUPLANUNG UND PROJEKTMANAGEMENT

AUFTRAGGEBER · INVESTOREN UND PROJEKTENTWICKLER

Belastbare Zahlen, bevor Kapital fließt.

Technische Due Diligence, Portfoliobewertung und Machbarkeit. Neutral, diskret, mit einem Ansprechpartner von der Prüfung bis zur Übergabe.

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, DIE REGULATORIK

Die EU-Gebäuderichtlinie setzt jetzt die Termine.

Die Richtlinie (EU) 2024/1275 war bis Ende Mai 2026 in nationales Recht umzusetzen. Für Nichtwohngebäude gelten Mindeststandards mit festen Stichtagen, gemessen am Bestand des Jahres 2020.

2030

Nichtwohngebäude müssen besser sein als die schlechtesten 16 Prozent des Bestands von 2020

2033

Zweite Stufe: besser als die schlechtesten 26 Prozent des Bestands von 2020

Die Richtlinie ist am 28.05.2024 in Kraft getreten, die Umsetzung in deutsches Recht steht noch aus.

WAS DANEBEN GILT

WOHNGEBÄUDE

Der Primärenergiebedarf des Bestands soll bis 2030 um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent sinken, jeweils gegenüber 2020.

NULLEMISSIONSGEBÄUDE

Behördliche Neubauten ab 2028, alle Neubauten ab 2030.

BEZUGSPUNKT BEACHTEN

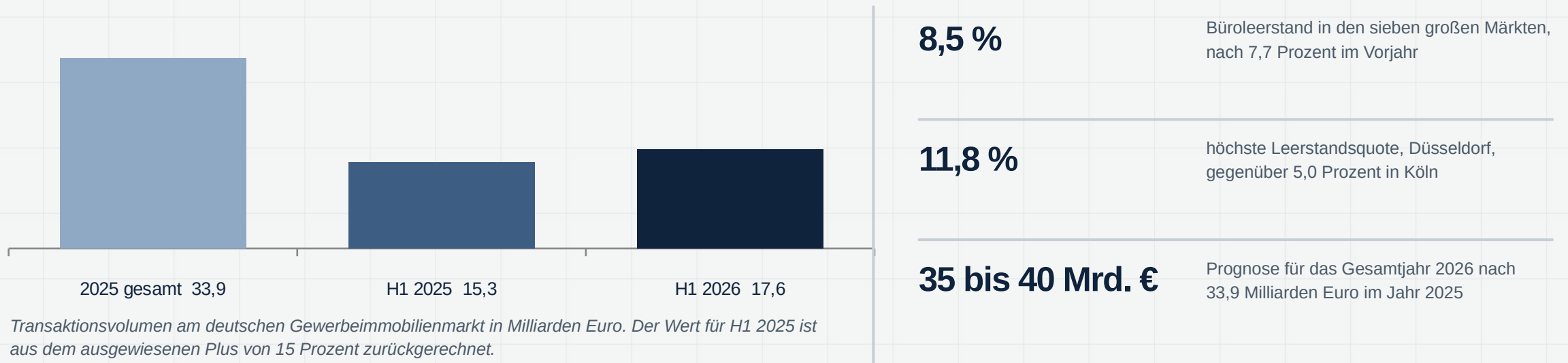
Die Schwellen beziehen sich auf den Bestand von 2020, nicht auf den heutigen. Wer das verwechselt, rechnet sein Portfolio zu gut.

QUELLE: Richtlinie (EU) 2024/1275 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, dargestellt im Informationsportal des Bundes zum Gebäudeenergierecht, BBSR

AUSGANGSLAGE, DER MARKT

Der Markt dreht wieder, der Leerstand auch.

Nach einem schwachen Jahr 2025 liegt das erste Halbjahr 2026 deutlich über dem Vorjahreszeitraum. Gleichzeitig steigt der Büroleerstand in den großen Märkten weiter.



QUELLE: JLL Research, Deutschland Big 7 Büromarktbericht Q2 2026 und Investmentmarktüberblick Q2 2026



AUSGANGSLAGE, DIE SUBSTANZ

Der Bestand ist schlechter, als das Exposé sagt.

Wer heute kauft, kauft in aller Regel Sanierungsbedarf mit. Die Frage ist nur, ob er im Kaufpreis steht oder erst nach dem Closing auftaucht.

50,4 %

der zum Verkauf angebotenen Einfamilienhäuser waren schlechter als Effizienzklasse E

35,8 %

aller angebotenen Wohnimmobilien, nur 6,2 Prozent erreichten A+ oder A

150.000

Wohnungen ließen sich in den sieben A-Städten aus Büroflächen gewinnen

WAS DIE ZAHL IST

Eine Auswertung von Kaufangeboten, keine Erhebung des Gesamtbestands. Angebotene Objekte sind systematisch schlechter.

WAS DARAUS FOLGT

Der Effizienzausweis im Exposé ersetzt keine technische Prüfung. Er sagt nichts über Dach, Technik und Rückstau.

WO WIR ANSETZEN

Wir liefern die Zahl, die im Kaufpreis landet, und benennen ausdrücklich, was wir nicht prüfen konnten.

QUELLE: immowelt, Auswertung der Kaufangebote 2023, veröffentlicht Januar 2024 · Berlin Hyp und bulwiengesa, Kurzstudie Büro zu Wohnen, April 2025



NEUE RECHTSLAGE AB DEM 1. SEPTEMBER 2026

Umbau im Bestand wird zum 1. September leichter.

Die Novelle trifft genau die Fälle, um die es bei Bestandsankäufen geht: Umnutzung zu Wohnraum, Aufstockung, und eine Genehmigungsfiktion im vereinfachten Verfahren.

§ 47 Abs. 6

bei Umnutzung in Wohnraum
entfallen Anforderungen an
bestehende Bauteile

§ 47 Abs. 7

dasselbe bei Aufstockung um
ein Geschoss für Wohnraum

6 Wochen

Entscheidungsfrist im
vereinfachten Verfahren, § 74
Abs. 2

Neu ist auch § 46 Abs. 2: bei Nutzungsänderung genügt je Aufenthaltsraum ein Zehntel der Netto-Raumfläche als Fensterfläche.

WO DIE FIKTION NICHT GREIFT

GROSSE SONDERBAUTEN BLEIBEN DRAUSSEN

Büros über 3.000 m² Geschossfläche laufen regulär, § 50 Abs. 2.

WOHNGEBÄUDE SIND AUSGENOMMEN

Von der Schwelle 1.600 m² Grundfläche sind Wohngebäude ausdrücklich
ausgenommen.

NUR ANTRÄGE AB DEM 1.9.2026

Laufende Verfahren profitieren nach § 90 Abs. 4 nicht.

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 · § 46 Abs. 2 Bauordnung NRW · § 246e Baugesetzbuch, befristet auf Anträge bis zum 31.12.2030



WER WIR SIND UND WAS WIR NICHT SIND

Neutral und diskret, auch gegenüber Ihrem Verkäufer.

Wir führen nicht aus, vermitteln nicht und werben nicht mit Ihren Objekten. Unsere einzige Aufgabe ist die Zahl, auf die Sie sich in der Verhandlung stützen können.

01

KEINE EIGENEN GEWERKE

Wir verkaufen keine Sanierung und bekommen keine Provision von Ausführenden. Unser Ergebnis hat kein zweites Interesse.

02

DISKRETION ALS STANDARD

Wir treten gegenüber Verkäufern und Maklern nicht auf und nennen Ihre Objekte in keiner Referenz. Verschwiegenheitserklärung auf Wunsch vorab.

03

EIN ANSPRECHPARTNER

Von der Due Diligence über die Steuerung bis zur Übergabe derselbe Bearbeiter, ohne Reibungsverluste zwischen Phasen.

Drei Modelle: Einzelleistung, durchgehende Projektsteuerung nach AHO Heft 9 oder Beteiligung an der Entwicklung mit Vergütung nach Meilensteinen.



VIER BLÖCKE, EINZELN BEAUFTRAGBAR

Vier Blöcke entlang Ihres Investmentzyklus.

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

01

ANKAUF

Technische Due Diligence, ESG-Einordnung, Zehnjahres-Kostenplan, Verhandlungsgrundlage vor dem Notartermin.

02

ENTWICKLUNG

Machbarkeit, Bauvolumen, Ausnutzung nach GRZ und GFZ, Umnutzung von Büro zu Wohnen mit Kostenrahmen nach DIN 276.

03

UMSETZUNG

Projektsteuerung, Vergabe, Termin- und Kostenverfolgung, Bauüberwachung und Mängelmanagement bis zur Abnahme.

04

BESTAND

CapEx-Fahrplan, Portfolio-Screening auf Klimapfade, Aufteilungs-Set nach WEG, Restnutzungsdauer für die steuerliche Abschreibung.

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



TECHNISCHE DUE DILIGENCE

Zehn Jahre Kosten, bevor Sie unterschreiben.

Der Rückstau taucht nach dem Closing auf, wenn er vorher niemand gesucht hat. Wir suchen ihn, beziffern ihn und sagen ausdrücklich, was wir nicht prüfen konnten.

01 DATENRAUM Pläne, Verträge, Protokolle, Rechnungen und Mängellisten werden durchgearbeitet, Lücken werden benannt.	02 BEGEHUNG Aufnahme am Objekt mit Fotodokumentation, Stichproben an Dach, Technik und kritischen Bauteilen.	03 BEWERTUNG Rückstau, Restnutzungsdauer und Risiken bewertet, Kostenansätze nach DIN 276 hergeleitet.	04 ZAHL Zehnjahres-Kostenplan mit Prioritäten, direkt verwendbar in Kaufpreisverhandlung und Businessplan.
ERGEBNIS Risikoliste mit Beträgen und Zehnjahres-Kostenplan, mit ausdrücklicher Angabe der nicht prüfbaren Bereiche.			FESTPREIS 4.900 bis 7.900 € mit Ortstermin mit ESG-Check ab 9.500 € je Objekt



EPBD - PORTFOLIOCHECK

Wann läuft welches Gebäude aus dem Pfad?

Nicht jedes Objekt im Portfolio ist gleich dringend. Der Check sagt je Gebäude, wann es aus dem Pfad läuft, welcher Eingriff das Datum verschiebt und was er kostet.

01 DATEN SAMMELN Verbrauch, Fläche, Baujahr, Technik und vorhandene Ausweise je Objekt.	02 PFAD RECHNEN Einordnung gegen die Zielpfade, Ermittlung des Jahres, in dem das Objekt aus dem Korridor läuft.	03 EINGRIFFE PRÜFEN Welche Maßnahme verschiebt das Datum am weitesten je eingesetztem Euro.	04 RANKING Objekte nach Handlungsdruck sortiert, mit Kostenrahmen je Maßnahme.
ERGEBNIS Ranking des Portfolios nach Handlungsdruck, mit Kostenrahmen und Zeitpunkt je Objekt.			FESTPREIS ab 490 € je Gebäude Lieferung in 24 Stunden



BÜRO - ZU - WOHNEN - SCHNELLCHECK

In zehn Arbeitstagen wissen, ob Wohnen geht.

Bei 8,5 Prozent Büroleerstand ist Umnutzung keine Nische mehr. Die Machbarkeit entscheidet sich an Grundriss, Belichtung, Erschließung, Schallschutz und Stellplätzen, nicht am Wunsch.

01	02	03	04
BESTAND PRÜFEN	PLANUNGSRECHT	GROBKONZEPT	KOSTENRAHMEN
Achsraster, Tiefe, Belichtung, Erschließung und Haustechnik auf Wohntauglichkeit geprüft.	Zulässigkeit nach Bebauungsplan oder § 34 BauGB, Stellplatzfrage, Abstandsflächen.	Wohnungsschlüssel und erreichbare Wohnfläche, mit den kritischen Punkten benannt.	Umbaukosten nach DIN 276 auf Basis des Grobkonzepts, mit Bandbreite statt Scheingenauigkeit.
ERGEBNIS			FESTPREIS
Machbarkeitsaussage mit Wohnungsschlüssel, Kostenrahmen und Liste der Punkte, an denen das Projekt scheitern kann.			9.500 bis 25.000 € 10 Arbeitstage



WAS AM ENDE AUF IHREM TISCH LIEGT

Vier Formate für Gremium und Bank.

Unsere Unterlagen sind darauf gebaut, dass Sie sie unverändert an Investmentkomitee, Bank oder Verkäufer weiterreichen können.

RISIKOLISTE MIT BETRÄGEN

Jedes Risiko mit Betrag, Eintrittszeitpunkt und Handlungsempfehlung, nicht als Fließtext.

ZEHNJAHRES-KOSTENPLAN

CapEx nach Jahren und Gewerken, direkt in Ihr Modell übernehmbar.

KOSTEN NACH DIN 276

Gegliedert bis zur zweiten Ebene, mit Ansatz und Herkunft je Position.

LÜCKENVERZEICHNIS

Was nicht geprüft werden konnte und warum, damit die Bank es nicht selbst suchen muss.

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

Vorbefund über die Website: Minuten

ANGEBOT

nach Aufwand

Festpreis, vor der Beauftragung sichtbar

DATENRAUMAUSWERTUNG

Handarbeit, abhängig von Kapazität

maschinell vorbereitet, fachlich geprüft

PORTFOLIO-SCREENING

Wochen je Tranche

ab 24 Stunden je Gebäude

Im Bieterverfahren entscheidet nicht die Gründlichkeit allein, sondern wann sie vorliegt.



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: Handelsregisterauszug 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 mit Bauvorlageberechtigung.

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.

03

ZU CRREM BEHAUPTEN WIR KEINE MARKTZAHLN

Es gibt keine belastbare Quelle dafür, wie viel des deutschen Bestands wann strandet. Wir rechnen Ihr Portfolio gegen die Zielpfade, statt eine Prozentzahl zu zitieren, die niemand belegen kann.

Der erste Auftrag ist deshalb sinnvollerweise ein Objekt: eine Due Diligence, ein Screening, ein Schnellcheck. Danach entscheiden Sie über das Portfolio.



WAS SIE NUTZEN KÖNNEN, OHNE UNS ZU BEAUFTRAGEN

Erst arbeiten lassen, dann beauftragen.

ZVG-OBJEKT-DOSSIER Technische Risikoeinschätzung aus den Gerichtsunterlagen. Ersteinschätzung kostenfrei, Dossier 290 €	VORBEFUND-GENERATOR Objekt schildern, Fotos hochladen, sofortige fachliche Ersteinschätzung. alpha-quadrat.de/gutachten-generator	SANIERUNGSKOSTEN-RECHNER Kostenspanne nach P20, Median und P80 für die erste Kalkulation. alpha-quadrat.de/sanierungsrechner
FÖRDER-SCHNELLCHECK Passende Programme in rund 60 Sekunden, vor der Investitionsentscheidung. alpha-quadrat.de/foerder-check	MUSTER-BIBLIOTHEK Vollständige Musterberichte, damit Sie Tiefe und Aufbau vorher sehen. alpha-quadrat.de	VERSCHWIEGENHEITSERKLÄRUNG Auf Wunsch vor der ersten Übermittlung von Objektdaten. auf Anforderung

Die Ersteinschätzungen sind kostenfrei und ohne Registrierung nutzbar. Erst das vollständige Dossier ist kostenpflichtig.



FESTPREIS VOR DER BEAUFTRAGUNG

Was es kostet, steht vorher fest.

ZVG-OBJEKT-DOSSIER	Ersteinschätzung, sofort	290 €	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
EPBD-PORTFOLIOCHECK	je Gebäude, 24 Stunden	ab 490 €	
TECHNISCHE ANKAUFSPRÜFUNG	nach Aktenlage	890 €	
ANKAUF-S-TDD MIT ORTSTERMIN	nach Zahl der Einheiten	4.900 bis 7.900 €	
DUE DILIGENCE MIT ESG-CHECK	je Objekt, mit Portfoliostaffel	ab 9.500 €	
BÜRO-ZU-WOHNEN-SCHNELLCHECK	10 Arbeitstage	9.500 bis 25.000 €	



OHNE PREISSCHILD, WEIL KEIN FALL DEM ANDEREN GLEICHT

Darüber beginnt das Mandatsgeschäft.

01

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.

02

BETEILIGUNG AN DER ENTWICKLUNG

Entwicklungssteuerung mit Vergütung nach Meilensteinen, wenn Sie Kapital und wir Bauwissen einbringen.

03

PORTFOLIOSTAFFEL

Technische Due Diligence über mehrere Objekte mit degressivem Satz je Objekt, Konditionen nach Zahl der Objekte.

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, Portfolio später.

01

KOSTENLOSE ERSTEINSCHÄTZUNG

ZVG-Dossier oder Vorbefund, unverbindlich, bevor Sie Geld ausgeben.

02

EIN ANKAUF

Eine Due Diligence als Probe, an einem Objekt, das ohnehin geprüft werden muss.

03

DANACH DAS PORTFOLIO

Über Staffel, Rahmen und laufende Betreuung reden wir, wenn das erste Ergebnis vorliegt.

KONTAKT

Yankhoba Momodou Osterholzer

Geschäftsführer

Alpha Quadrat Bauplanung & Projektmanagement UG
(haftungsbeschränkt)

Am Adamshäuschen 31, 42111 Wuppertal

info@alpha-quadrat.de

alpha-quadrat.de

Rückmeldung an Werktagen innerhalb von 48 Stunden, auf Wunsch vertraulich und ohne Nennung des Objekts.



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.