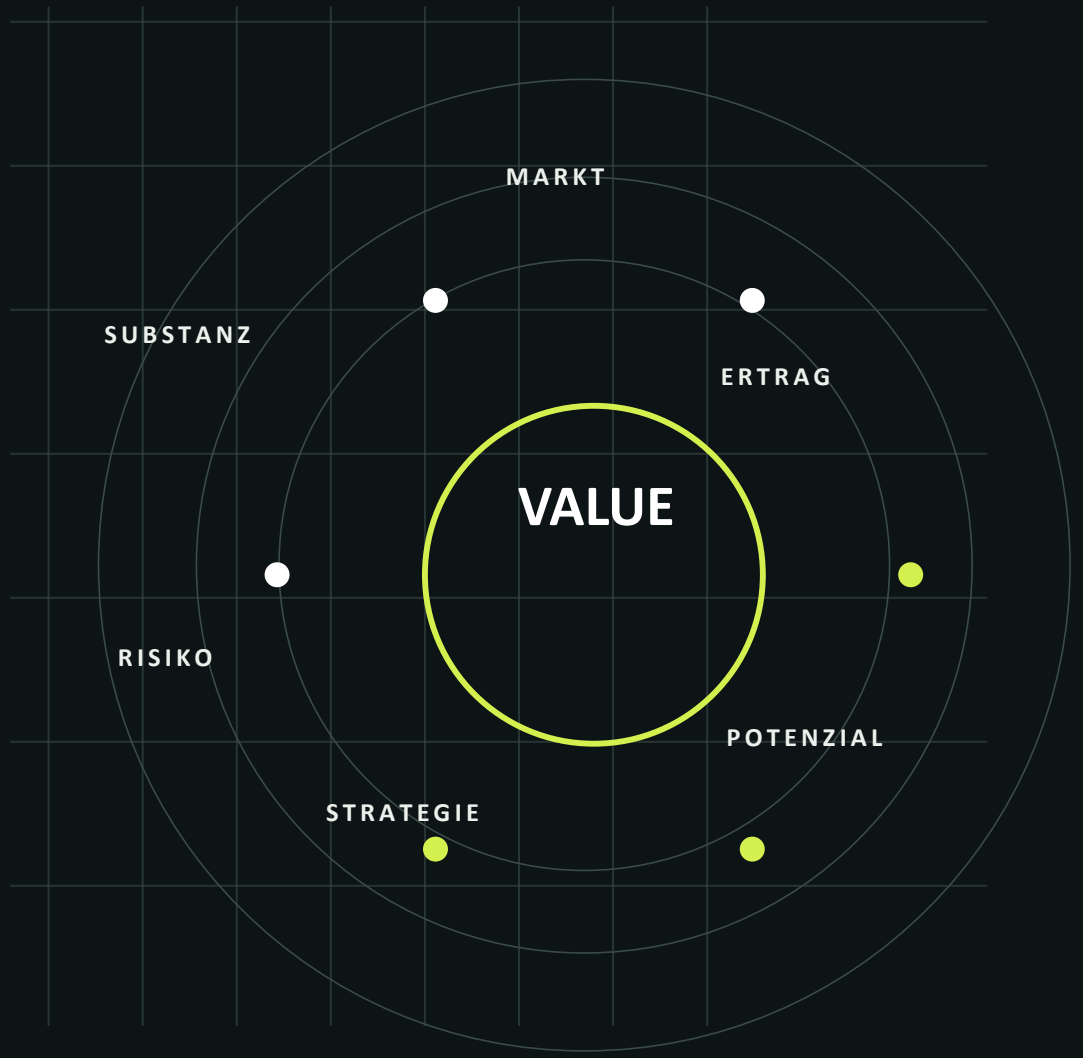
PROQUADRAT

BEWERTUNG / ASSET STRATEGY

WERT IST MEHR ALS EINE ZAHL.

ENTSCHEIDEND IST DAS POTENZIAL.



PROQUADRAT | VALUE & DECISION INTELLIGENCE

STRATEGISCH. PRÄZISE. WIRKSAM.

EINE ENTSCHEIDUNGSFRAGE

Was ist die Immobilie wert?

Wichtiger ist:

Was ist jetzt der richtige Schritt?

DER PROQUADRAT-ANSATZ

01 VERSTEHEN
Daten und Werttreiber

02 VERGLEICHEN
Szenarien und Risiken

03 ENTSCHEIDEN
Strategie und Timing

Kein standardisierter Zahlenwert kann die individuelle Objekt- und Eigentümerstrategie ersetzen.

NICHT NUR VERGLEICHEN, SONDERN BEGRÜNDEN

EIN ONLINEWERT IST EIN AUSGANGSPUNKT. KEIN HANDLUNGSPLAN.

WAS IST?

Marktwert, Ertrag, Zustand

WAS KOMMT?

CapEx, Mietentwicklung, Nachfrage

WAS TUN?

Halten, Optimieren, Repositionieren, Verkaufen

Sechs Perspektiven. Ein Gesamtbild.

Wert und Entwicklung entstehen aus dem Zusammenspiel – nicht aus einer einzelnen Kennzahl.

01 MARKT

Lage · Nachfrage · Liquidität

02 SUBSTANZ

Zustand · Energie · Technik

03 ERTRAG

Mieten · Leerstand · Cashflow

04 RISIKO

Recht · CapEx · Finanzierung

05 POTENZIAL

Nutzung · Entwicklung · Wirkung

06 STRATEGIE

Ziele · Timing · Umsetzbarkeit

Unsere Analyse führt die Perspektiven zu begründeten Handlungsalternativen zusammen.

Ein Datenstand. Mehrere Entscheidungsansichten.

Die MasterMatrix strukturiert Objekt-, Miet-, Markt-, Kosten- und Szenariodaten.

18
Arbeitsregister

50
vorbereitete Mieteinheiten

20
Maßnahmenplätze

2
Empfängerperspektiven

EXCEL-MODELL

Objekt · Mieten · Annahmen · CAPEX · Markt

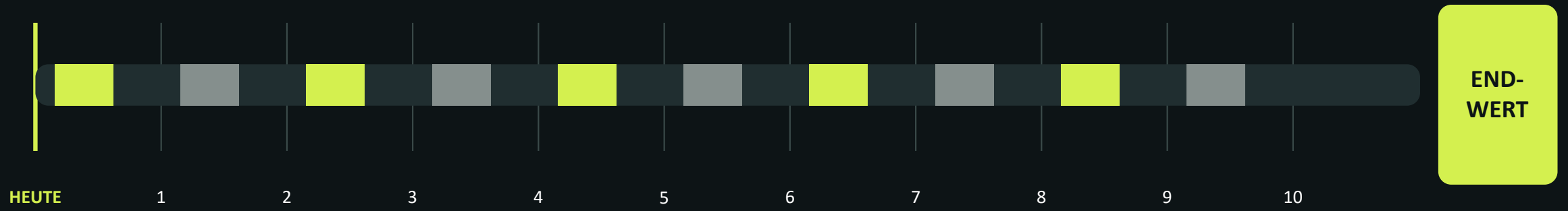
LOKALER BERICHTSGENERATOR

Deutsch / Englisch · Verkäufer / Käufer

Ertrag ist keine Momentaufnahme.

Mietstruktur, Leerstand, Eigentümerkosten und Zeitverlauf verändern die Wirtschaftlichkeit.

ZEHN JAHRESPERIODEN + ENDWERT



IST-MIETE

Vertragsdaten

VERÄNDERUNG

Neuvermietung · Ausfall

KOSTEN

Nicht umlagefähig

ANNAHMEN

Quellen & Stichtage

Kosten sind noch keine Wertsteigerung.

Die MasterMatrix trennt erforderliche Investitionen von gesondert begründeten Potenzialmaßnahmen.

BASIS

Was muss investiert werden?

Instandhaltung · notwendige Maßnahmen · Budget · Zeitpunkt

OPTION

Welcher Zusatznutzen ist belegt?

Mehrmiete · Einsparung · Risiko · Umsetzungsdauer

Eine Option kann wirtschaftlich positiv oder negativ ausfallen. Überschneidungen müssen fachlich geprüft werden.

Keine Zahl ohne Herkunft.

Marktindikatoren, Vergleichsdaten und interne Annahmen müssen unterscheidbar bleiben.

01

QUELLE

Amtlich · Angebot · Fachanalyse

02

STICHTAG

Wann wurde erhoben?

03

VERGLEICH

Gleiche Objektart und Bezugsgröße?

04

EINORDNUNG

Was darf daraus geschlossen werden?

PROQUADRAT prüft Marktannahmen und dokumentiert offene Punkte – ohne automatische Live-Marktdaten zu behaupten.

Was ungeklärt ist, kann wertentscheidend sein.

Eine nachvollziehbare Prüfung macht kritische Fragen vor Investition oder Marktstart sichtbar.

01

DATENQUALITÄT

Mietverträge, Flächen, Unterlagen

02

TECHNIK / ENERGIE

Zustand, CapEx, Verbrauch

03

RECHT / NUTZUNG

Genehmigungen, Bindungen, Baurecht

04

MARKTFÄHIGKEIT

Nachfrage, Zielgruppen, Finanzierung

Offene Daten sind keine geprüften Nullrisiken – sie werden als Prüf- und Entscheidungsbedarf ausgewiesen.

Ein Asset. Unterschiedliche Zukünfte.

Szenarien machen Annahmen transparent. Sie sind keine garantierten Preis- oder Wertprognosen.

HEUTE

Bestehender Betrieb

Mieten · Kosten · Risiken

OPTION A

Bestand verbessern

Gezielte Maßnahmen · Mehrertrag

OPTION B

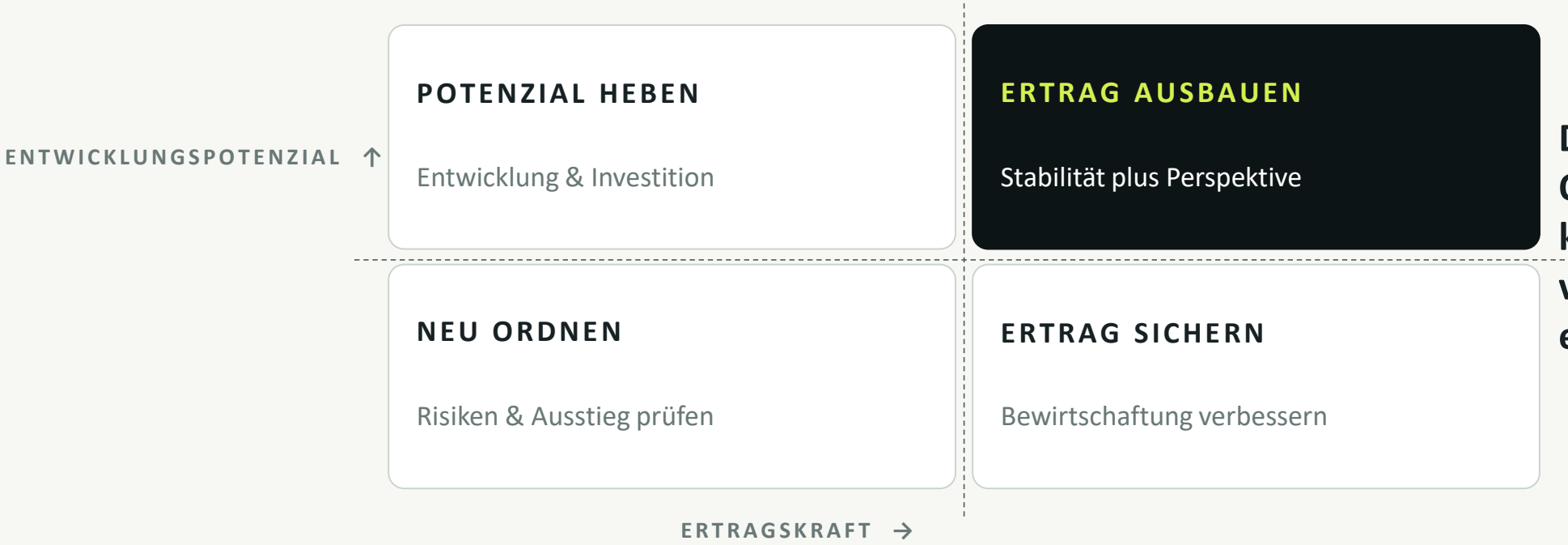
Strategisch neu ordnen

Repositionierung · Nutzung · Exit

Die Optionen werden in der MasterMatrix einzeln verglichen; eine automatische Gesamtoptimierung ist nicht Bestandteil des Modells.

Vier Positionen. Mehr als vier Entscheidungen.

Die Position in einer Matrix ist ein Gesprächsbeginn – nicht das Ergebnis einer Bewertung.



Die gleiche Quadrantenlage kann völlig andere Wege erfordern.

Gleiche Kategorie. Unterschiedlicher Weg.

Zwei illustrative Fälle zeigen, warum Objektmerkmale und Eigentümerziele ausschlaggebend bleiben.

ASSET A

Ertrag stabil.
Substanz unter Druck.

- Instandhaltung absehbar
- Mietverträge grundsätzlich tragfähig
- Prüfpfad: halten und Maßnahmen staffeln

ASSET B

Ertrag stabil.
Nutzung im Wandel.

- Flächen nicht optimal genutzt
- Neue Nutzung möglich, aber ungeprüft
- Prüfpfad: Optionen vor Exit vergleichen

Der Exit ist ein Zeitpunkt. Wertarbeit beginnt früher.

PROQUADRAT denkt Ankaufs-, Bestands- und Transaktionsfragen als miteinander verbundene Entscheidungen.



BEOBACHTEN → FRÜHZEITIG EINORDNEN → ALTERNATIVEN VERGLEICHEN → HANDELN

Fünf Wege. Keine Standardantwort.

Handlungsempfehlungen ergeben sich aus Zielsetzung, Wirtschaftlichkeit, Marktfenster und Realisierbarkeit.

01	**HALTEN**	Ertrag, Risiken und Ziele prüfen
02	**OPTIMIEREN**	Wirkung vor Aufwand nachweisen
03	**REPOSITIONIEREN**	Nutzung und Marktfit neu denken
04	**VORBEREITEN**	Datenlage und Marktfähigkeit stärken
05	**VERKAUFEN**	Preis, Käuferfit und Prozess steuern

Die beste Lösung kann auch sein, bewusst (noch) keinen Marktprozess zu starten.

Wertverständnis trifft Käuferlogik.

Falls ein Verkauf sinnvoll wird, zählt der nachprüfbare Fit zwischen Asset und tatsächlicher Ankaufsstrategie.

01 ASSET-FIT

Nutzung · Zustand · Strategie

02 STANDORT-FIT

Region · Mikrolage · Portfolio

03 TICKET & KAPITAL

Losgröße · Finanzierungsfähigkeit

04 TIMING & EVIDENZ

Aktivität · Dealbelege · Kontakt

MATCHING ist in der MasterMatrix eine strukturierte Arbeitsvorlage – keine angebundene aktive Investorendatenbank.

Vor dem Markt beginnt die Qualitätssicherung.

Ungeklärte Fragen werden sichtbar, bevor sie im Prozess Zeit, Vertrauen oder Verhandlungsspielraum kosten.

✓

COMMERCIAL

Mieterliste · Cashflow

✓

TECHNICAL

Pläne · Gebäudezustand

✓

LEGAL

Rechte · Genehmigungen

✓

ESG / CAPEX

Energie · Maßnahmen

DATENLÜCKEN → PRIORITÄTEN → FREIGABEPUNKTE → TRANSAKTIONSFÄHIGKEIT

Ein gemeinsamer Datenkern. Zwei klare Perspektiven.

Die MasterMatrix unterscheidet zwischen interner Modellgrundlage und geprüfter externer Kommunikation.

EIGENTÜMER / VERKÄUFER

Wo stehen wir?
Welche Wege sind sinnvoll?

KÄUFER / ENTSCHEIDER

Was ist nachvollziehbar?
Welche Risiken bleiben?

PDF AUS DEM LOKALEN GENERATOR · DE / EN · QUELLEN- UND FREIGABEPRÜFUNG

PROQUADRAT | DER UNTERSCHIED

MEHRWERT. SUBSTANZ. WEITSICHT.

- **KLARHEIT**

  Keine Einzelzahl ohne Annahmen und Grenzen.

- **OPTIONEN**

  Wirtschaftliche Wege vor einer Festlegung prüfen.

- **STEUERUNG**

  Prüfaufträge, Prioritäten und nächste Schritte.

Nicht jede Immobilie muss verkauft werden. Jede verdient eine begründete Perspektive.

Belastbarkeit entsteht durch transparente Grenzen.

Die MasterMatrix ist ein Arbeits- und Berichtswerkzeug – keine autonome Entscheidungsmaschine.

VERIFIZIERTES MODELL	18 Register · 50 Einheiten · 20 Maßnahmen · 30 Mietprofile
TECHNISCH GEPRÜFT	69 Tests laut Prüfprotokoll, keine fachliche Zertifizierung
NICHT ENTHALTEN	Live-Markt-/Zinsabruf, aktive Investorendatenbank, RICS-Zertifikat
FACHLICHE FREIGABE	Marktmieten, CapEx, Recht, Steuern und Einzelbewertung prüfen

VERTIEFUNG | INVESTMENT SALES

AUS DEM WERT WIRD EINE STRATEGIE.

Bewertung, Bestandsstrategie und strukturierte Vermarktung gehören zusammen – vom Einzelasset bis zum Portfolio.

VERMARKTUNGSKONZEPT ENTDECKEN ↗

PROQUADRAT

ASSET & DEAL DNA

INVESTOR INTELLIGENCE

CONTROLLED MARKET

TRANSACTION EXECUTION

PROQUADRAT

VERTRAULICHER DIALOG

DIE BESTE ENTSCHEIDUNG BEGINNT VOR DEM MARKT.

WERT VERSTEHEN. PERSPEKTIVEN GESTALTEN.

PROQUADRAT

Immobilienberatung
Bewertung · Strategie · Umsetzung

+49 7161 65 11 - 660

+49 155 65767187

kontakt@proquadrat.de

www.proquadrat.de