

# P/3 pe - Projekt-Entwicklung

## Rendite Orientierte Planung (RoP - Verfahren)

### -Entwicklungshilfe mittels mehrseitigem Druck-



-Wenn sich Dinge entwickeln sollen, muss man sie zusammenhalten -

Bei der Entwicklung oder Überprüfung der Wirtschaftlichkeit von Bauprojekten erweist sich als sicherste Methode die, einer ergebnisorientierten Sichtweise. Dabei stellt sich dir Frage: „Was ist zuerst da, Henne oder Ei?“

#### 1.0 Tradiertes Verfahren (aus unserer Sicht nicht zu empfehlen)

Zuerst wird geplant oder gar gebaut danach festgestellt:

„Wir haben 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, diese Kosten ? € oder ? €/m<sup>2</sup> /Monat, bzw. wer zahlt dafür wie viel Miete, oder einfach: „rechnet sich das durch Verkauf bzw. Miete?“

#### 2.0 RoP-Verfahren (unsere Empfehlung Rendite orientiertes Verfahren)

##### Variante A:

„Welcher Nutzer benötigt wie viel Nutzfläche zu welchem Preis, welche Fixkosten sind erforderlich, welche Qualität können wir für den Rest bei z.B. 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche liefern?“

##### Variante B:

„Ein Anleger hat ? € und erwartet eine Rendite von ? % ! Welche Nutzungsformen erbringen die sichersten und besten Mieteinnahmen und wie viel m<sup>2</sup> Nutzfläche können bei der erwarteten Rendite mit welcher Qualität erstellt werden, um dieses Ziel zu erreichen?“

#### 3.0 RoP-Checkliste:

Bekannte Zielgruppe der Nutzer zahlt € ?/m<sup>2</sup>/Monat und hat einen Bedarf von ca. ? m<sup>2</sup> ! Dies ergibt monatlich ? € = ? € p.a. !

Bei einer Renditeerwartung von n % p.a. ergibt sich daraus ein Investitionsvolumen von „maximal ? €“

Abzüglich der Fix-/bzw. „Sowieso-Kosten“ verbleiben ? € für reine Bau- und Nebenkosten.

Bei einer zu erstellenden Nutzfläche von ? m<sup>2</sup> ergibt sich unter Berücksichtigung von Konstruktions-, Verkehrs-, Neben- und sonstiger erforderlicher Flächen, eine Brutto-Geschossfläche sowie ein Bruttorauminhalt von ? m<sup>3</sup>. Daraus ergibt sich ein Schnittpreis von ca. ? €/m<sup>2</sup> BGF bzw. ? €/m<sup>3</sup> BRI.

- Können wir dafür bauen ?
- Welche Qualität können wir dafür bauen ?

Erst jetzt wird es bautechnisch, aber immer noch nicht architektonisch !

**IMbudget**  
GmbH

software-solutions

www.**IMbudget**.de

Im Staffel 148  
60389 Frankfurt a. M.

Telefon : 069 - 4788 4179  
Telefax : 069 - 4788 4761

Mail: info@**IMbudget**.de

Handelsregister:  
Amtsgericht Frankfurt  
HRB 90165.

Finanzamt Frankfurt IV  
Steuer-Nr.: 045 236 08091  
USt-ID: DE 112081451

Bankverbindung:  
FVB/Frankfurter Volksbank  
BLZ: 501 900 00  
Konto: 630 119 84 40

Geschäftsführung:  
Dipl. Ing. Thomas Glaser  
Dipl. Ing. Reinhard Schley

#### 4.0 Kalkulation nach RoP-Verfahren

„P/3 pe mit RoP ist eine Methode, mit der Bauteil- bzw. Objekt-orientiert mittels Erfahrungskataster kalkuliert wird.

Natürlich fließen erste architektonische Überlegungen, wie z.B. Geschosszahl, BF, BGF je Geschoss, geometrische Gebäudeform und architektonischer Gestaltungsaufwand sowie Planungsparameter wie z.B. GRZ/GFZ/GZ/BMZ/Anz. UG's/TG's ein, von einer Planung im klassischen Sinne kann hier aber noch keine Rede sein.

Diese Baukostenkalkulation von einem „noch nicht architektonisch fixierten Gebäude“, sondern von einem „gestalterisch auskömmlich und erforderlichen Mengengerüst“ aus, welches mittels Erfahrungskataster [erforderliche Mengen, Teilleistungen und zu erwartender Einheitspreise] eine exakte Baukostenermittlung (vor der Planung) ermöglicht.

**Erst wenn diese exakte Vorkalkulation stimmig ist** (wir erinnern uns – Der Investor wollte ...) dann **wird mit den vereinbarten Vorgaben in die Planung eingestiegen** und anhand der vordefinierten Parameter (Nutzflächen, Nutzungsarten, Ausstattungen Qualitäten, ....) die architektonische Umsetzung realisiert, optimiert und idealer Weise durch gesteuert.

Die Formel dafür lautet: „mehr Nutzfläche bei weniger Bauvolumen, Hüllfläche bzw. Bauteilmengen darf sein, umgekehrt nie“. Dies natürlich nicht sklavisch an jedem m<sup>2</sup> fixiert, sondern immer in sinnvollen Relationen zueinander, also das HNF/BGF(BRI) Verhältnis, sowie die architektonische, ökonomisch und ökologisch beste Lösung sollten die Leitplanken sein.

Zusätzliche Aufgabe der architektonischen Planung ist es, die flexible Nutzung der geplanten Flächen und die Nachhaltigkeit bei Konstruktion, Material und Form hinsichtlich der zu erwartenden Nutzungsdauer und der Folgekosten innerhalb dieser, planerisch optimal umzusetzen und zu dokumentieren.

#### 5.0 Grafisches Aufmaß mit dem P/3-Verfahren

Nach Abschluss der Planung wird die reale Planung ein weiteres Mal mittels Mengen und Einheitspreisen aus dem P/3-Erfahrungskataster sowie durch Marktanfragen (Ausschreibung auf Positionsebene / GU-Angebot) durchkalkuliert und die Gesamtwirtschaftlichkeit dadurch überprüft. Im Idealfall werden die GIK (Gesamtinvestitionskosten) bestätigt oder zumindest evtl. Optimierungsbedarf der Planung aufgezeigt.

#### 6.0 RoP-Check und Dokumentation

Ursprüngliche Annahmen für Fixkosten, Honorare usw. werden in diesem Zusammenhang nochmals geprüft und nach Möglichkeit, ebenso wie die Anmietofferten in (Vor-)Verträge/LOI's gefasst und dadurch dem Investor die Möglichkeit gegeben, die (Vor-)Finanzierung zu sichern.

#### 7.0 RoP-Testat Auflistung der Rahmenparameter

Der aufgezeigte Ideal-Workflow im RoP-Verfahren ist natürlich auch sequenziell als Prüfverfahren anwendbar.

Wenn z.B. die Planung bereits erstellt sind (tradiertes Verfahren), kann durch das P/3 pe - Verfahren mittels grafischem Aufmaß das Mengen-/Kostengerüst sowie das Optimierungspotential effizient, sicher und schnell ermittelt werden.

Darüber hinaus kann dieses RoP-Testat als Checkliste natürlich auch nachträglich genutzt werden, um so die Vollständigkeit aller Kosten und Einnahmen zu prüfen sowie zu dokumentieren. Wenn das Testat negativ ausfallen sollte, können, wenn erforderlich, eventuelle Optimierung durchgespielt werden um ein positives Testat in einem weiteren Durchgang, iterativ, zu ermöglichen.

Januar 2013

Dipl. Ing. Reinhard Schley, Architekt (PPP-zertifiziert durch AKH/Uni Kassel)

**IMbudget**  
GmbH

software-solutions

[www.IMbudget.de](http://www.IMbudget.de)

Im Staffel 148  
60389 Frankfurt a. M.

Telefon : 069 - 4788 4179  
Telefax : 069 - 4788 4761

Mail: [info@IMbudget.de](mailto:info@IMbudget.de)

Handelsregister:  
Amtsgericht Frankfurt  
HRB 90165.

Finanzamt Frankfurt IV  
Steuer-Nr.: 045 236 08091  
USt-ID: DE 112081451

Bankverbindung:  
FVB/Frankfurter Volksbank  
BLZ: 501 900 00  
Konto: 630 119 84 40

Geschäftsführung:  
Dipl. Ing. Thomas Glaser  
Dipl. Ing. Reinhard Schley