

Propertymax bezieht Wohnungsmix ein

Von **Stefan Merkle** (<mailto:merkle@iz.de>) aus Ausgabe **IZ 44/2022**

(<https://www.iz.de/service/epaper/2022-11-03/immobilienzeitung>)

Donnerstag, 03. November 2022



Kernkompetenz des Tools ist weiterhin die Suche nach der größtmöglichen BGF.

(/news/media/39/Kernkompe-des-Tool-ist-weite-die-Such-nach-der-grt-389056.png)

Das Münchner PropTech Propertymax hat seine Rechenkünste verfeinert und kann nun nicht nur die optimale Kubatur der Bebauung bei der Überplanung eines Baufelds ermitteln, sondern auch den gewünschten Wohnungsmix in dessen Inneren einpassen.

Das PropTech Propertymax aus München hat seinen Algorithmus zur Überplanung von Grundstücken um das Feature Wohnungsmix erweitert. Damit kann bei der Analyse eines Baufelds nun auch ein gewünschter Wohnungsmix vorgegeben werden, erläutern die Geschäftsführer Andreas Konle und Laurent Brückner im Gespräch mit der Immobilien Zeitung. Bislang berechnete das patentierte Tool lediglich die bestmögliche Kubatur für einen oder mehrere auf einem Grundstück mögliche Baukörper.

Vorrangiges Ziel dabei ist, die angesichts des geltenden Baurechts maximal mögliche Bruttogrundfläche (BGF) für ein Baufeld zu ermitteln. Eine Rechenaufgabe, die den Hochleistungsrechner bei Propertymax mitunter schon einmal eine ganze Nacht beschäftigt, wie Brückner erzählt. Ein Mensch werde angesichts der Vielzahl von Möglichkeiten wohl nie zu einem optimalen Ergebnis kommen. Da sind sich Konle und Brückner so sicher, dass sie sich für den Einsatz ihres Tools nur erfolgsbasiert bezahlen lassen, sprich in Relation zu einer handgerechneten möglichen Bebauung, die beispielsweise als Basis einer Preisverhandlung dient. "Unser Algorithmus kann bei Ankauftsprozessen einen entscheidenden Wissensvorteil liefern", verspricht Konle.

Mehr als 30 Variablen können definiert werden

Dennoch ist nicht nur die Größe allein entscheidend. Das Tool soll auch die möglichst hochwertigste Lösung finden. Dazu können rund 30 Variablen vorgegeben werden, beispielsweise können Freiflächen definiert werden oder möglichst wenig Schatten auf den Fassaden. "Eine Frage, die immer wieder aufkam, war: Wie passen denn die Kubaturen zu einem gewissen Grundrissmix?", berichtet Brückner. Jetzt hat die Software auch darauf eine Antwort. Es kann beispielsweise die prozentuale Verteilung von Ein-, Zwei- und Dreizimmereinheiten vorgegeben werden und der Computer errechnet die möglichen Grundrisse.

"Wir können auch festlegen, wo Erschließungskerne platziert oder Treppenhäuser eingeplant werden, auch wie groß diese sein müssen oder ob es sich um Sicherheitstreppenhäuser handelt oder nicht", erläutert Brückner weitere Anwendungsmöglichkeiten. "Ein Architekt muss dafür tagelang Tetris spielen, es ist ein sehr iterativer Prozess", sagt Konle. Der Computer sei nicht nur effizienter, kaum einem Planer mache diese Arbeit auch Freude, ergänzt Brückner, selbst Architekt und neben seiner Geschäftsführerrolle bei Propertymax auch Chef des Münchner Büros Brückner Architekten.