

Steckbrief #4

Arbeitskreis Geoinformation

Das Wohnungsbaumonitoring und die Potenziale für die Stadtentwicklung

17. Mai 2023

Zusammenfassung

Wohnraum stellt seit Jahren für Metropolen ein immenses Problem der Stadtentwicklung dar. Mit der Ankündigung, jährlich 400.000 neue Wohnungen bauen zu wollen, hat sich die Ampel-Koalition ein ambitioniertes Ziel gesetzt. In ländlichen Regionen ist hingegen zunehmender Leerstand ein Problem der Regionalentwicklung. Ein umfassender und digitaler Überblick über Baulücken, Bauland, Umnutzungs- und Aufstockungsmöglichkeiten und die tatsächlich gebauten Wohnungen schafft hierbei erhebliche Abhilfe. Die Realität der zahlreichen Kommunen und Ämter ist jedoch lückenhaft, zeitverzögert und analog, so dass sich kaum ein aktuelles Wohnungsbaumonitoring durchführen oder ein aktueller Wohnraumbestand ermitteln lässt.

Politische Forderungen

- **Sektorübergreifende Betrachtung:** Informationen aus dem Wohnungsbaukataster werden in erster Linie für Szenarien und Planung von Gebäuden verwendet. Dabei verfügen die Datenbestände über weitreichendere Potenziale, die im Rahmen der Stadt- und Regionalplanung genutzt werden sollten. So sollte die Verkehrs- und Siedlungsplanung bereits frühzeitig auf die Daten aus Katastern zugreifen und diese Informationen über den zukünftigen Bau berücksichtigen (integrierte Stadt- und Entwicklungsplanung). Dies betrifft auch die Schul- und Kitabauplanung auf Basis zukünftiger Bevölkerungsprognosen oder die Verwendung in anderen Domänen (bspw. die Planung der Unterbringung von Geflüchteten).
- **Qualitätskriterien einführen:** Die Qualität und damit Aussagekraft der Geodatensätze ist stark von der Meldeverpflichtung und Zulieferung privater Eigentümer sowie kommunaler Akteure abhängig. Daher bedarf es der Feststellung

Michael Pfefferle
Bereichsleiter Smart
City & Smart Region

T +49 30 27576-107
m.pfefferle@bitkom.org

Albrechtstraße 10
10117 Berlin

Präsident
Achim Berg

Hauptgeschäftsführer
Dr. Bernhard Rohleder

von Qualitätskriterien wie Aktualität, Vollständigkeit, Flächendeckung, Verfügbarkeit, Regelmäßigkeit, Skalierbarkeit sowie der Definition der digitalen Schnittstellen und Zulieferungsmöglichkeiten. Nur ein vollständig digital abgebildeter Prozess unter Einbindung der Datenurheber und -quellen lässt perspektivisch eine Automatisierung nachhaltiger Prozesse für das digitale Wohnungsbaumonitoring zu.

- **Nutzergruppen berücksichtigen:** Wohnungsbaukataster richten sich an unterschiedliche Zielgruppen. Die Bereitstellung der Daten sollte so erfolgen, dass sie sich an den Bedarfen der unterschiedlichen Nutzergruppen orientiert. Evidenzorientierte Feedbackmechanismen der unterschiedlichen Nutzergruppen sind eine Möglichkeit, dies zu realisieren.
- **Meldepflicht für Wohnungsneubauten:** Dies umfasst die Meldung über das Objekt als solches unter Angabe der Anzahl der neugebauten und verfügbaren Wohnungen. Dazu gehört auch eine kontinuierliche Beobachtung des Baubeginns und -fortschrittes, so dass abgeleitet werden kann, wann die Wohnungen dem Markt zur Verfügung stehen. Die Erfassung und Bereitstellung dieser Informationen sind zuverlässig und kontinuierlich von den Bauherren/Bauträgern zu erbringen und können zudem durch unabhängige Fernerkundungsmethoden (Drohnen, Befliegungen) ergänzt und abgesucht werden. Alternativ kann im Zuge von Vermessungsarbeiten vierteljährlich der Baufortschritt ermittelt, gemeldet und dokumentiert werden.

Chancen

- **Information, Transparenz und Aktualität:** Ein Wohnungsbaukataster ist ein umfassendes Netz von Datenquellen, das Informationen über den aktuellen Zustand des Wohnungsbestands in einer bestimmten Region oder Stadt liefert. Die Daten können von öffentlichen Stellen der Kommunen, aber auch von privaten Unternehmen, wie Immobilienentwicklern, erhoben, gemeldet, gesammelt und bereitgestellt werden. Zu den Daten gehören u. a. Stammdaten (Adresse, Größe in Quadratmeter, Anzahl der Haushalte, Nutzung), Bestand, Infrastruktur, Besitzverhältnis, Modernisierung, Luftbild, Emissionsbelastung, Bodenrichtwert, Denkmal- und Naturschutz, usw. Auch die Verbindung mit weiteren Registersystemen wie bspw. dem Liegenschaftskataster, dem Grundbuch oder dem Building Information Modeling Prozess (BIM-Prozess) sollte in Erwägung gezogen werden. Ein Wohnungsbaumonitoring ermöglicht zudem die zeitliche Betrachtung der Bebauung, bspw. des Bauvolumens, Neu- oder Rückbau.
- **Bedarfsermittlung:** Ein Wohnungsbaukataster kann für verschiedene Zwecke genutzt werden – zum Beispiel, um auf der Basis demografischer Daten den Bedarf an neuen Wohnungen in einer Region zu ermitteln. Damit können gezielte Fördermaßnahmen für den Wohnungsbau geplant und somit eine effektive Wohnraumversorgung gewährleistet werden. Wichtig ist, dass sowohl die tatsächlich vorhandenen Wohnungen als auch der reale Baufortschritt kontinuierlich (bspw. monatlich) ermittelt werden können.

- **Nutzen für unterschiedliche Akteure und Prozessschritte:** So könnte ein Wohnbaukataster beispielsweise potenziell bebaubare Flächen darstellen, auf Gebiete mit Potenzial zur Nachverdichtung hinweisen und per Mausklick druckfertige Exposees mit Angaben zu Bebauungsplan, Schulen, Sportstätten, Wegen und Glasfaseranschlüssen bereitstellen; aber auch Auskunft geben über den Beginn der Bautätigkeit und den tatsächlichen Baufortschritt. Antrags- und Genehmigungsverfahren würden auf diese Weise konsequent ergänzt durch ein kontinuierliches Wohnungsbaumonitoring als Instrument der politisch Verantwortlichen und zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger. Für das Wohnraummanagement wiederum wäre die digitale Erfassung der Belegung von Wohneinheiten möglich (bspw. Bewohnerinnen und Bewohner pro Wohneinheit, Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner je genutztem Quadratmeter).

Herausforderungen

- **Datenverfügbarkeit und Aktualität:** Die Verfügbarkeit der Daten von öffentlicher Hand und privaten Akteuren ist eine Kernherausforderung des Wohnungsbaukatasters. Eine hohe Datenaktualität ist von erheblicher Bedeutung, wenn ein Baukataster den entsprechenden Mehrwert für Kommune und Stadtgesellschaft leisten soll. So werden bspw. Daten des Baufertigstellungskatasters derzeit nur einmal jährlich durch Unternehmen und die statistischen Ämter zur Verfügung gestellt. Diese Berichtssynopse ist unzureichend und bremst den Steuerungsprozess des Wohnungsbaus. Weiterhin sollte ein Wohnungsbaukataster die mit der Planung verbundenen Systeme abbilden, wie ÖPNV-Anbindung, Glasfasernetz, Ladeinfrastruktur oder bestehende und geplante Nahwärmenetze.
- **Datenzugang und Datenbereitstellung:** Daten im Wohnraumkataster sollten für die Nutzergruppen leicht auffindbar und zugänglich sein und sich an den entsprechenden Bedarfen orientieren. Dafür sollten öffentliche und vernetzte Datenportale oder Wohnungsbaudashboards zur Verfügung stehen.
- **Automatisierte Prozessierbarkeit von Daten:** Die Automatisierung von Datenzugang, Bereitstellung, Verarbeitung und Zurverfügungstellung ist ein elementares Ziel von GIS-Anwendungen. Sie können auch essenzieller Bestandteil künftiger digitaler urbaner Zwillinge unserer Städte und Kommunen sein. Dem gegenüber steht beim Wohnungsbaukataster die Komplexität des Daten- sowie Akteurs-Ökosystems. Eine automatisierte Erfassung und Identifizierung von Wohnflächen oder Leerständen besteht derzeit nicht, wenn gleich sich der Wohnungsbaufortschritt durch moderne Datenerfassungstechniken der 3D-Datenerfassung – bspw. mit zivilen Drohnen – in geringen zeitlichen Abständen digital dokumentieren ließe.
- **Datenkompetenz:** Um sinnvolle und verwertbare Informationen aus Wohnungsbau-relevanten Daten zu gewinnen, sind der Aufbau von Datenbeständen, die Verlinkung von Datenquellen (Datendiensten) und die Entwicklung von Monitoringmethoden und -prozessen in den relevanten Behörden

erforderlich. Dies umfasst die Nutzung von Daten, digitalen Infrastrukturen sowie Verarbeitungs- und Analysemethoden. Das übergeordnete Ziel besteht darin, durch die Anwendung von georäumlichen Kompetenzen zusätzlichen Nutzen in verschiedenen Anwendungsbereichen zu schaffen.

- **Qualitätssicherung:** Aufgrund der Zusammenarbeit von privaten und öffentlichen Akteuren unterschiedlichster Ebenen, ist eine nachvollziehbare und durchgängige Qualitätssicherung der Daten(bestände) erforderlich. Dies beinhaltet die genaue Dokumentation der Datenquellen (bspw. durch Metadaten), der verwendeten Methoden zur Datenerfassung und -generierung sowie der Nutzbarkeit der Daten.

Daten, Fakten, Beispiele

- **Beispiel 1 | Landkreis Cham:** Der Landkreis Cham verfügt über ein Leerstands- und Baulückenkataster, welches über Workflows und weiteren Module eine gute Automatisierung und Validierung bietet. Dieses digitale Siedlungsmanagement zielt auf die Entwicklung von strategischen und operativen Vermarktungsansätzen für Leerstände und Baulücken ab. Prognosemodelle (zu potenziellem Leerstand), Vermarktungshilfen oder die Darstellung von Best Practices sind weitere Ziele. Der Landkreis nimmt diese Aufgabe für die kreisangehörigen Kommunen wahr, wobei bereits vor Projektbeginn ein interkommunales Geoinformationssystem (IkGIS) im Landkreis bestand. Berechnete und validierte Baulücken/Leerstände werden im IkGIS für Gemeinden bereitgestellt.
- **Beispiel 2 | Berlin:** Das Land Berlin verfügt über das Berliner Wohnflächeninformationssystem (WOFIS). WOFIS ist eine GIS- (Geoinformationssystem) gestützte browserbasierte Anwendung, die eine niedrigschwellige Erfassung und Pflege von Daten zum Bestand von Wohnflächen ermöglicht. Die Senatsverwaltung stellt die GIS-gestützten Informationen allen Ebenen der Berliner Verwaltung zur Verfügung, wobei WOFIS für regelmäßige Abstimmungen von Senat und Bezirksverwaltung zur Wohnungsbauplanung verwendet wird. Erhebung, Erfassung und Pflege der Flächen erfolgt noch weitgehend manuell.
- **Beispiel 3 | Hamburg:** Die Landesverwaltung Hamburg nutzt die Potenzialflächenauskunft der Landesplanung (PAUL), um gewerbe- und wohnungspolitische Handlungsspielräume für den Senat zu evaluieren. In jährlich stattfindenden Abstimmungen mit bis zu 15 Beteiligten von Fachbehörden und Bezirken wird die PAUL-Datenbank aktualisiert. Derzeit wird das bestehende System zu einer vernetzten Datenbank weiterentwickelt, um Arbeitsprozesse zu vereinheitlichen und zu minimieren (Once-Only-Prinzip). Perspektivisch soll PAUL jedem und jeder Mitarbeitenden der Freien und Hansestadt Hamburg, der oder die flächenbezogen arbeiten, über ein Web-Interface zugänglich sein. Zudem soll PAUL integrierter Teil der digitalen Prozesskette „Identifizieren - Planen - Bauen“ sein.

Bitkom vertritt mehr als 2.000 Mitgliedsunternehmen aus der digitalen Wirtschaft. Sie erzielen allein mit IT- und Telekommunikationsleistungen jährlich Umsätze von 190 Milliarden Euro, darunter Exporte in Höhe von 50 Milliarden Euro. Die Bitkom-Mitglieder beschäftigen in Deutschland mehr als 2 Millionen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Zu den Mitgliedern zählen mehr als 1.000 Mittelständler, über 500 Startups und nahezu alle Global Player. Sie bieten Software, IT-Services, Telekommunikations- oder Internetdienste an, stellen Geräte und Bauteile her, sind im Bereich der digitalen Medien tätig oder in anderer Weise Teil der digitalen Wirtschaft. 80 Prozent der Unternehmen haben ihren Hauptsitz in Deutschland, jeweils 8 Prozent kommen aus Europa und den USA, 4 Prozent aus anderen Regionen. Bitkom fördert und treibt die digitale Transformation der deutschen Wirtschaft und setzt sich für eine breite gesellschaftliche Teilhabe an den digitalen Entwicklungen ein. Ziel ist es, Deutschland zu einem weltweit führenden Digitalstandort zu machen.