



Bild: stock.adobe.com_GIBLEHO_#30151940

Wohnraum ist vielfach knapp, nicht nur in den Großstädten.

Wohnen für alle

Viele suchen ihn, brauchen selbigen und finden oft keinen. Die Rede ist vom Wohnraum. Für eine steigende Zahl an Menschen wird die Wohnungssuche zum Problem, weil zu teuer und in vielen Städten knapp. Eine Zerreißprobe für die Politik, die seit Jahrzehnten dilettantisch mit der Wohnmisere umgeht, statt klare und praktikable Lösungen und Gesetze zu erarbeiten. Dabei stehen geschätzt rund zwei Millionen Wohnungen hierzulande leer. Ein bis dato meist vernachlässigter Faktor im Kampf gegen die Wohnungsnot. Aus diesem Jammertal kann die Geo-IT den Weg weisen – entgegen der Phrasendrescherei vieler politisch Verantwortlicher mit Blick auf die digitale Spielwiese in Zeiten des permanenten Mitredens aller, zu jedem Thema.

In Köln stellt die Stadtverwaltung aktuell Überlegungen an, Spielplätze zukünftig in „Spiel- und Aktionsflächen“ umzubenennen. Zeit Online zitiert aus einer „amtlichen Mitteilung“: „Insbesondere muss dem erweiterten Inklusionsgedanken, der die Diversität der Nutzer*innen im Rahmen ihres Alters, ihrer kulturellen Hintergründe und möglicher Behinderungen

berücksichtigt, Rechnung getragen werden.“ Und weiter heißt es in dem Beitrag: „Der Begriff ‚Spielplatz‘ sei ‚veraltet‘ und ‚eingrenzend‘“ [1]. Die Kölner Stadtverantwortlichen planen, für das Vorhaben an 700 „Noch-Spielplätzen“ die dafür vorgesehenen Schilder auszutauschen. Willkommen in Deutschland des Jahres 2025 und den wirklichen Problemen hierzulande.

Wohnen als Luxus zwischen der Daseinsvorsorge und leeren Kassen
Würde der gleiche Tatendrang beispielsweise im dringend notwendigen Wohnungsbau vorherrschen, wäre viel gewonnen. Aber wir wären nicht hier, wo wir sind, wenn vieles einfacher und pragmatischer gelöst würde. Schließlich wollen viele mitreden und gehört werden. Das

heißt am Ende des Tages, dass lange Planungsphasen in besagtem Wohnungsbau viele Bauvorhaben ad absurdum führen. Und das in puncto Zeit, Ressourcen und Geld. Das schreckt potenzielle Privatinvestoren vermehrt ab und verzögert den städtischen Wohnungsbau – mit fatalen Folgen. In vielen Metropolen, den Speckgürteln und selbst in ländlichen Regionen explodieren die Kosten für Wohnraum. Das macht Wohnen für eine wachsende Zahl an Menschen vermehrt zum unbezahlbaren Luxus. Das Portal Telepolis berichtete im letzten Jahr mit Blick auf den Berliner Wohnungsmarkt: „Fast ein Drittel der Berliner Haushalte kann sich die geforderte Miete nicht leisten, ist auf staatliche Zuschüsse angewiesen und zahlt durchschnittlich 45 Prozent ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete“ [2]. Doch da geht noch mehr. Die Zeit folgerete bereits 2023 zum direkten Zusammenhang von Wohn- und Lebenshaltungskosten: „Vor allem die Wohnkosten prägen Unterschiede bei den Lebenshaltungskosten. Nach dem Preisindex für reine Wohnkosten ist München fast 54 Prozent teurer als Berlin. Aber auch Nachbar Potsdam weist der Studie zufolge leicht höhere Wohnkosten aus als die Hauptstadt“ [3].

Ein Ende der Preissteigerungen ist nicht in Sicht. Die Gründe reichen von Mietspekulationen über das Umgehen der sogenannten Mietpreisbremse bis zum Auslaufen der Preisbindung im sozialen Wohnungsbau. Damit gerät das hehre Ziel des „Wohnens für alle“ in die Gemengelage zwischen der Daseinsvorsorge und

den leeren Kassen von Städten und Kommunen.

Sozialer Wohnungsbau: Digitale Begriffe schaffen noch keinen Mehrwert

Apropos sozialer Wohnungsbau. Nach Ansicht des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, kurz BMWWSB, bietet die Digitalisierung „enorme Potenziale für die Transformation des Bauwesens und trägt wesentlich zum Umgang mit den Herausforderungen unserer Zeit bei (...)“. An erster Stelle folgt für das BMWWSB die „Schaffung bezahlbaren Wohnraums“. Wie digitale Lösungen indes zu mehr bezahlbaren Wohnungen beitragen sollen, das bleibt im entsprechenden Ministeriumstext unbeantwortet. Stattdessen ist dort eine Abfolge technologischer Begriffe zu lesen – vom Building Information Modeling (BIM) über Virtual Reality und Robotik bis zum 3D-Scan, dem Internet of Things (IoT) und digitalen Zwillingen. Das Ganze wirkt wild zusammengestellt. Fast so, als wolle man vonseiten des Ministeriums auch einmal am digitalen Rad der Zeit drehen. Im Grunde nichts Neues im Phrasen-Dreschen vieler politisch Verantwortlicher.

Hierzu die Anmerkung: Viele digitale Begriffe schaffen noch keinen Mehrwert. Auch mithilfe der „Digitalisierung am Bau“, wie das Bundesministerium titelt, entsteht kein bezahlbarer Wohnraum – offene Schnittstellen hin, Standards und digitaler Bauantrag her [4]. Dafür dauern

die Prozesse im Bausektor noch zu lange. Ein Hemmschuh im gesamten Bauprozess, an dem auch Verena Hubertz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, mit ihren vollmundigen Ankündigungen nach „Rekordmitteln für den sozialen Wohnungsbau“ wenig ändern wird. „Von 2025 bis 2029 stellt der Bund die Rekordsumme von insgesamt 23,5 Milliarden Euro zur Verfügung“, erklärt V. Hubertz [5]. Viel Geld in Kombination mit langwierigen Prozessen im Bausektor bringt unter dem Strich nicht zwingend mehr soziale Wohnungen in die Städte und Kommunen hierzulande.

Leerstand und Gesetze

Ein bis dato meist unbeachteter Faktor im Kampf gegen die Wohnungsnot liegt im Leerstand. Nach Zensus-Angaben von 2022 des Statistischen Bundesamts (Destatis) waren das zum damaligen Zeitpunkt rund 1,9 Millionen Wohnungen bundesweit. Das entspricht 4,3 Prozent aller Wohnungen hierzulande. Davon waren nach Destatis-Informationen „etwas mehr als ein Drittel (38 Prozent) der leerstehenden Wohnungen zum Bezug verfügbar“, also rund 700 000 Wohnungen [6]. Die Dunkelziffer des Leerstands dürfte indes höher sein – auch aufgrund bestehender Schlupflöcher für Vermieter. Aktuell setzt beispielsweise das Land Hessen auf einen „Gesetzesentwurf gegen spekulativen Leerstand“. Mit dem sogenannten „Leerstandsgesetz“ möchte die hessische Landesregierung nach eigenen Aussagen „bestimmten Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten“ ermächtigen, „durch den Erlass einer Leerstandsatzung Bestandswohnraum zu schützen und örtlich bestehender Wohnraumknappheit entgegenzuwirken“. Weiter heißt es auf den Seiten der Landesregierung: „Der Leerstand von Immobilien soll auf maximal sechs Monate begrenzt und nur in berechtigten Fällen wie bei umfassenden Sanierungen oder sonstigen schutzwürdigen Interessen für längere Zeit ermöglicht werden. Verstöße gegen das Leerstandsverbot sollen als Ordnungswidrigkeit verfolgt und geahndet werden.“ Doch das letzte Wort ist zu diesem Thema noch nicht gesprochen. Und so folgt nach den Worten des hessischen Wohnungsbauministers Kaweh Mansoori (SPD) eine Regierungs-



Bezahlbares Wohnen wird in vielen Städten vermehrt zum Glücksfall.



Bild: stock.adobe.com_bluedesign_#236094758

Eine professionelle Leerstandsdocumentation und -analyse bietet einen grundlegenden Überblick für Städte und Kommunen.

anhörung. Zu dieser Anhörung erhalten „kommunale Spitzenverbände, wohnungswirtschaftliche Verbände und Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter (...) die Gelegenheit, zu dem Gesetzentwurf Stellung zu nehmen“, erklärt K. Mansoori [7]. Das Ganze unterstreicht das eingangs beschriebene Dilemma, wonach viele mitreden und gehört werden wollen.

Geo-IT hilft bei Dokumentation und Analyse

Um den bestehenden Leerstand konkret zu ermitteln und für Städte und Kommunen einen grundlegenden Überblick aufzuzeigen, bietet die Geo-IT umfassende Lösungen an. Ein Beispiel liefert die Software Ingradat GmbH mit ihrer Software Ingradat zum Gebäudeleerstand. Neben der gezielten Dokumentation von Leerständen können „zahlreiche Attribute erfasst werden, die eine umfangreiche Analyse der Datenbestände erlauben“. Das Unternehmen: „Neben den räumlichen Angaben wie Flurstück, Straße und Hausnummer sowie Stadtteil lassen sich Angaben über das Gebäude dokumentieren: Gebäudeart, Eigentümer, Baujahr, Anzahl der Vollgeschosse und Flächenangaben.“ Weiter heißt es: „Neben der Dauer des Leerstandes kann definiert werden, ob das Gebäude vollständig oder teilweise leer steht, welche Geschosse betroffen sind und ob es sich um Gebäude für Wohn-,

Gewerbe- oder landwirtschaftliche Zwecke handelt.“ Die Ergebnisse lassen sich in „thematischen Karten und Listen“ darstellen [8].

Auch das Unternehmen GISquadrat GmbH, als Teil des Hexagon-Konzerns, bietet eine Leerstandsanalyse mittels M.App-Enterprise-Dashboards. Nach eigenen Worten zieht GISquadrat „Lehre aus der Leere“ und ermöglicht die Analyse mithilfe digitaler Zwillinge. Laut Unternehmen gibt der digitale Zwilling „Entscheidungsträgern in Gemeinden effizient, kompakt und evidenzbasiert Informationen zu aktueller Nutzung von Gebäuden und Flächen wie Grundstückgröße, Adresse, Anzahl der gemeldeten Personen (...)“. So ist der „digitale Zwilling einer Gemeinde (...) gekoppelt mit unterschiedlichen Informationen aus unterschiedlichen digitalen Quellen. Als Basis zur Visualisierung dienen M.App-Enterprise-Dashboards.“ GISquadrat hebt auf den entsprechenden Seiten hervor, dass einfache Abfragefunktionen die schnelle und übersichtliche Visualisierung sowie Suche“ ermöglichen – unter anderem zu Leerständen [9].

Die genannten Beispiele bilden nur einen kleinen Ausschnitt weiterer Lösungen zur Leerstandserfassung und -analyse, zeigen aber die Möglichkeiten der Geo-IT-Welt softwareseitig auf. Das Ganze kann aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass schlussendlich die Politik die richtigen

Schlüsse aus den gewonnenen Informationen ziehen muss. Und die sollten zuvorderst lauten: Wohnen für alle.

Quellen:

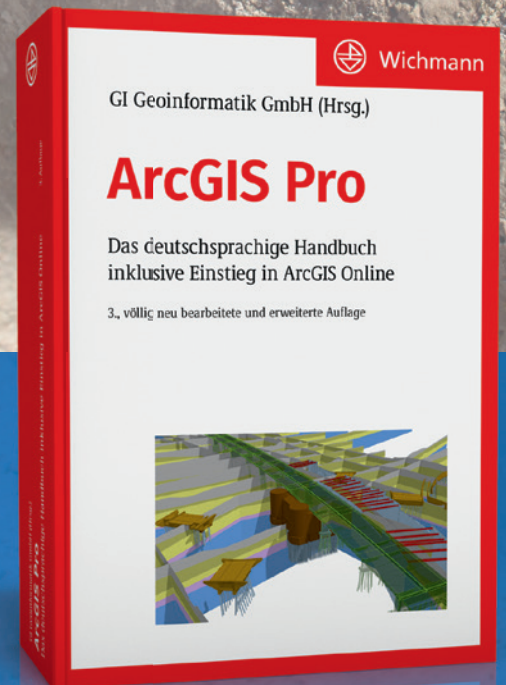
- [1] www.zeit.de/kultur/2025-07/spielplaetze-koeln-umbenennung-spielaktionsflaeche-debatte
- [2] www.telepolis.de/features/Explodierende-Wohnkosten-Streit-um-Mietpreisbremse-geht-weiter-9740611.html
- [3] www.zeit.de/news/2023-10/27/studie-leben-in-anderen-grossstaedten-teurer-als-in-berlin
- [4] www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/innovation-klimaschutz/digitalisierung-am-bau/digitalisierung-am-bau_node.html
- [5] www.bmwsb.bund.de/DE/home/home_node.html
- [6] www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zensus2022-Pressenmitteilungen/PM_zensus2022_46.html?templateQueryString=leerstand
- [7] <https://hessen.de/presse/gesetzesentwurf-gegen-spekulativen-leerstand-vorgestellt>
- [8] www.ingradat.de/stadtverwaltung/gebProzentC3ProzentA4ude-leerstand.html
- [9] www.gisquadrat.com/fundierte-leerstands-und-brachflaechenanalyse

Kontakt:

Redaktion gis.Business



Wichmann



Technikwissen punktgenau: **ArcGIS Pro**

- ▶ Neu: Aktualisierung des Handbuchs auf die neue Softwareversion 3.3 mit deutlich erweitertem Funktionsumfang
- ▶ Ausführliche Kapitel zu den Themenbereichen Datenanalyse und ModelBuilder
- ▶ Behandlung von Skripten in ArcGIS Pro (Python Notebooks, ArcPy und Arcade)
- ▶ Vorstellung der Erweiterungen 3D Analyst, Spatial Analyst und Image Analyst
- ▶ Einführung in ArcGIS Online

Preisänderungen und Irrtümer vorbehalten. Sowohl das E-Book als auch das Kombiangebot (Buch + E-Book) sind ausschließlich auf www.vde-verlag.de erhältlich.

3., neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2024. 802 Seiten
86,- € (Buch/E-Book)
120,40 € (Kombi)

Bestellen Sie jetzt: (030) 34 80 01-222 oder www.vde-verlag.de/buecher/537744



Werb-Nr. 2502113