

Belastbare Daten statt Bauchgefühl

[30.07.2026] Der kommunale Investitionsstau in Deutschland erreicht mit über 215 Milliarden Euro ein historisch hohes Niveau. Ohne belastbare Datenbasis geraten Kommunen zunehmend unter Druck. Abhilfe kann die Lösung GebäudeCheck von PLAN4 Software schaffen, die Gebäudebestände systematisch erfasst und Investitionsbedarfe vergleichbar macht.

Die finanzielle Belastung deutscher Kommunen nimmt weiter zu: Mit einem Investitionsrückstand von fast 216 Milliarden Euro und damit einem Anstieg um knapp 16 Prozent gegenüber dem Vorjahr, zeigen aktuelle Daten aus dem KfW-Kommunalpanel sowie dem Gebäudereport 2026 die Dimension des strukturellen Nachholbedarfs. Betroffen sind zentrale Bereiche der öffentlichen Daseinsvorsorge ebenso wie die langfristige Sicherung kommunaler Infrastruktur. Gleichzeitig bleibt die Datenbasis vieler Kommunen über den eigenen Gebäudebestand lückenhaft. Schulen, Kitas, Verwaltungsgebäude, Sportstätten sowie die Infrastruktur für Brand- und Katastrophenschutz zählen zu den größten Investitionsfeldern.

Erfahrungswerte statt konsistenter Datenbasis

„In der Praxis werden Haushaltsentscheidungen häufig auf Basis historischer Bestandslisten, einzelner Gutachten oder von Erfahrungswerten getroffen. Eine konsistente, flächendeckende Bewertung aller Objekte fehlt oft“, erklärt Thorsten Harig, Co-Founder und Geschäftsführer des Unternehmens [PLAN4 Software](#). Das 2018 gegründete Unternehmen hat sich auf die digitale Bewertung und Planung von Bestandsgebäuden spezialisiert und bietet zudem Beratungs- und Dienstleistungen zur Optimierung von Sanierungs- und Planungsprozessen an.

Harig arbeitet seit Jahren an der Schnittstelle von kommunaler Gebäudeverwaltung, Datenmanagement und digitaler Entscheidungsunterstützung. Er begleitet die Entwicklung datenbasierter Ansätze zur Steuerung öffentlicher Infrastrukturinvestitionen. „Entscheidungen über Millionen- oder Milliardenbudgets basieren damit teilweise auf unvollständigen Informationslagen“, so der Experte weiter.

Aus dieser Problemlage heraus entwickelte PLAN4 die Software GebäudeCheck. Sie unterstützt Kommunen dabei, Zustandsdaten, Sanierungsbedarfe sowie Investitions- und CO₂-Potenziale zentral zusammenzuführen und vergleichbar auszuwerten, um daraus belastbare Entscheidungsgrundlagen für die Haushalts- und Investitionsplanung abzuleiten. Die Lösung ist bereits bei einigen Kommunen im Einsatz, darunter Augsburg und Sasbach a. K. Bundesweit erfasst sie inzwischen über 8.000 Gebäude mit einem Sanierungsstau von rund 2,7 Milliarden Euro.

Oft entscheiden kurzfristige Zwänge

Die aktuelle Ausgangslage führt in vielen Kommunen dazu, dass Investitionsentscheidungen nicht primär datengetrieben, sondern durch kurzfristige Zwänge oder Einzelmaßnahmen beeinflusst werden. Wenn mehrere Sanierungsfälle gleichzeitig auftreten, geraten Haushaltsplanungen schnell an ihre Grenzen. Besonders deutlich wird dies bei Schulgebäuden. Hier besteht ein Investitionsbedarf von 67,8 Milliarden

Euro, während rund 56 Prozent der Kommunen einen nennenswerten oder gravierenden Sanierungsrückstand melden.

„Ohne eine konsistente Datenbasis ist es kaum möglich, Investitionen strategisch zu priorisieren“, sagt Harig. Weitere große Bedarfe bestehen in der Verkehrsinfrastruktur, bei Verwaltungsgebäuden und sozialen Einrichtungen. Für Harig sind die Folgen klar: „Entscheidungen werden oft dort getroffen, wo der Druck am größten ist, nicht zwingend dort, wo der langfristige Nutzen am höchsten wäre.“

Steuerbare Haushaltsplanung

Steigende Investitionsbedarfe und begrenzte finanzielle Spielräume rücken die Fähigkeit zur datenbasierten Steuerung stärker in den Fokus. Aus der Beobachtung heraus, dass viele Kommunen trotz wachsender Herausforderungen keine konsistente Datengrundlage für ihre Gebäudebestände haben, entstand bei den Gründern von PLAN4 die Idee für die Software GebäudeCheck. Ziel war es, eine Lösung zu schaffen, die verstreute Informationen zusammenführt und für fundierte Entscheidungen nutzbar macht. „Kommunale Haushalte stehen zunehmend unter Zugzwang, effizient und nachvollziehbar zu handeln“, so Harig. Digitale Anwendungen können Transparenz schaffen, Vergleichbarkeit herstellen und Entscheidungsprozesse strukturieren. GebäudeCheck soll Kommunen dabei unterstützen, Investitionen nicht nur zu erfassen, sondern auf einer einheitlichen Datenbasis zu priorisieren und strategisch zu planen. Der Geschäftsführer betont: „Datenbasierte Systeme sind kein Zusatz mehr, sondern werden zur Voraussetzung dafür, Investitionen überhaupt zielgerichtet steuern zu können.“

Die Software GebäudeCheck erfasst relevante Objektdaten wie Bauzustand, Sanierungsbedarf, Nutzungsklassen und technische Parameter und führt diese in einem standardisierten Modell zusammen. „Die Anwendung schafft Transparenz über den gesamten Bestand hinweg und übersetzt heterogene Einzelinformationen in eine belastbare Entscheidungsgrundlage“, erläutert Harig. Auf dieser Basis werden Gebäude vergleichbar gemacht und nach definierten Kriterien priorisiert. „Damit wird erstmals sichtbar, wo Handlungsbedarf besteht und wie sich unterschiedliche Investitionsentscheidungen auf Budget, Zustand und Nachhaltigkeit auswirken“, so der CEO abschließend.

()

Stichwörter: Finanzwesen, Daseinsvorsorge, Gebäudesanierung, Haushaltsplanung, PLAN4 Software, Sanierungsmanagement