

**Modoplus**



**Julian Bauer**  
CEO



**Leif Buchmann**  
CPO



**Tolga Babacan**  
CTO



**Christian Templin**  
Product Owner



**Jonas Luft**  
GeoAI Engineer



**Ethen Civelek**  
Product Design



**Andrej Genschel**  
Senior Software Engineer



**Amrit Schliesing**  
Senior Urban Planner



**Abnet Negar**  
Full Stack Developer



**Ana Andrun**  
Team & Media



**MD Zillur Rahman**  
Junior Software Engineer

## Unlock Real Estate Potential.

Wir sind überzeugt, dass alle Grundstücke, ob bebaut oder unbebaut, möglichst effizient genutzt werden sollten.

Dafür entwickeln wir Technologien, die unsere User beim Finden und Entwickeln von Flächenpotenzialen unterstützen.

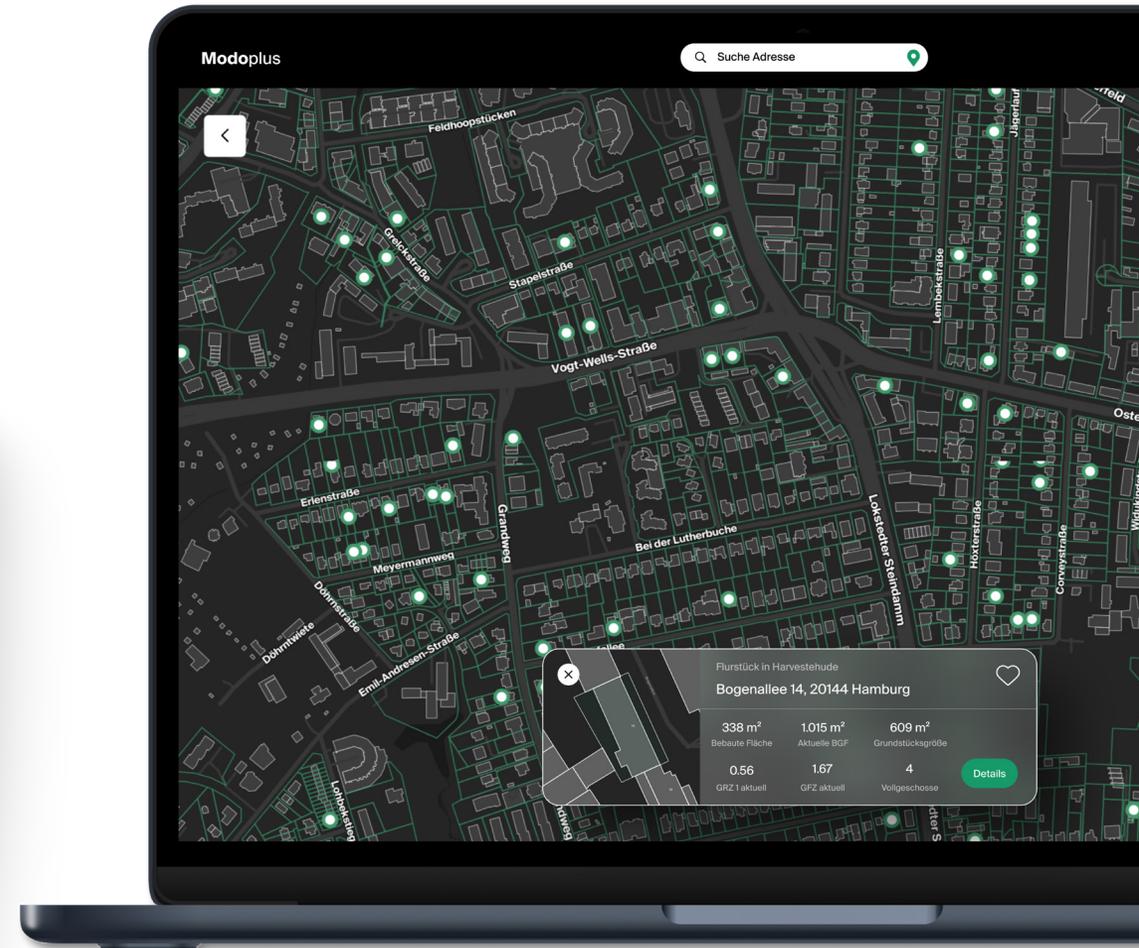
# Problem

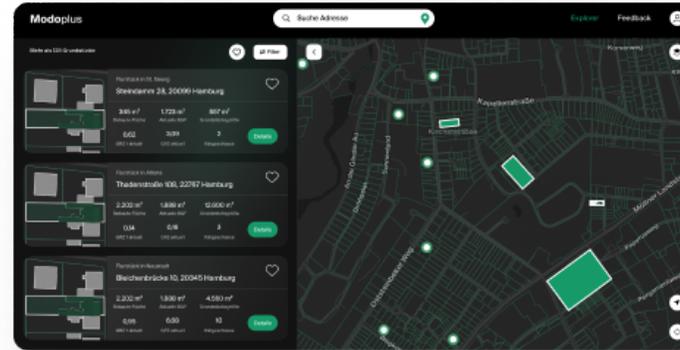
Immobilienstandorte mit Entwicklungspotenzial zu finden ist zeitaufwendig und kostenintensiv.



## Die KI-Suchmaschine für Potenzialflächen.

- ✓ Opportunitäten finden
- ✓ Zielgerichtet akquirieren
- ✓ Portfolios optimieren



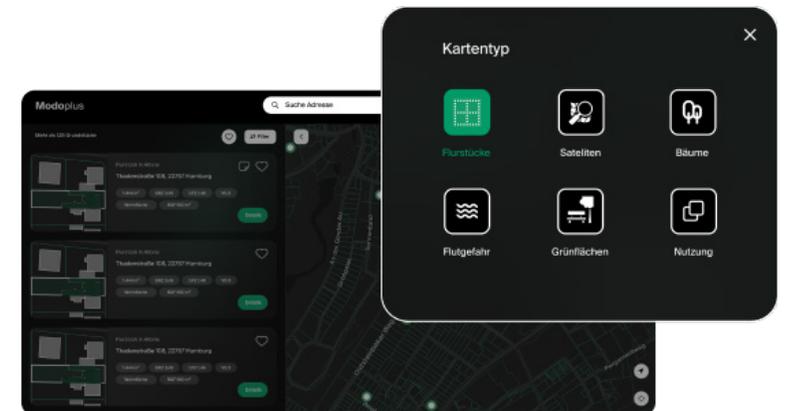


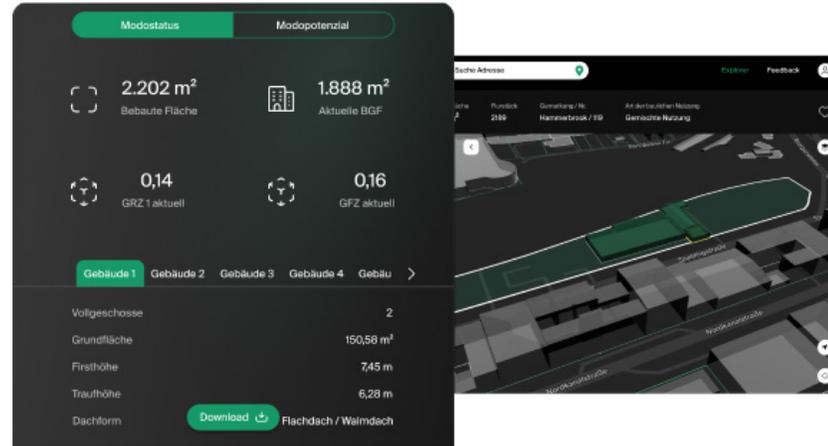
## Explorer

Wähle Grundstücke in der Karte an und erhalte wertvolle Informationen wie Grundstücksgröße, Dichte und Art der aktuellen Nutzung.

## Kartenlayer

Satellitenbilder, Bebauungspläne, Denkmalschutzkartierung, Modo AI-Potenzialkarte, aktuelle Ausnutzung und viele weitere Kartenlayer können eingeblendet werden.





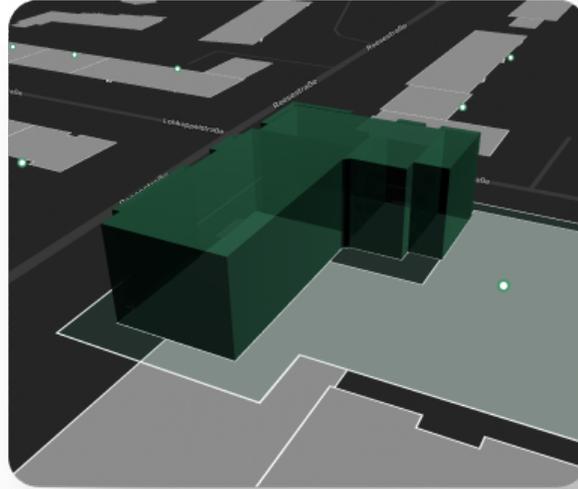
## Detailansicht

Erhalte tieferegehende Informationen zum baulichen Bestand und baulichen Potenzial.

## Exposé

Für jedes Grundstück steht ein übersichtliches Exposé mit sämtlichen Bestands- und Potenzialinformationen zum Download für dich bereit.





## Planungsgrundlagen

Download von 3D-Modellen und Flurstücksgrenzen für jede Adresse. Im gängigen dxf-Format für die weitere Bearbeitung.

## Kann losgehen

Lerne Modoplus kennen. Viele Funktionen stehen bereits in der kostenlosen Version zur Verfügung.

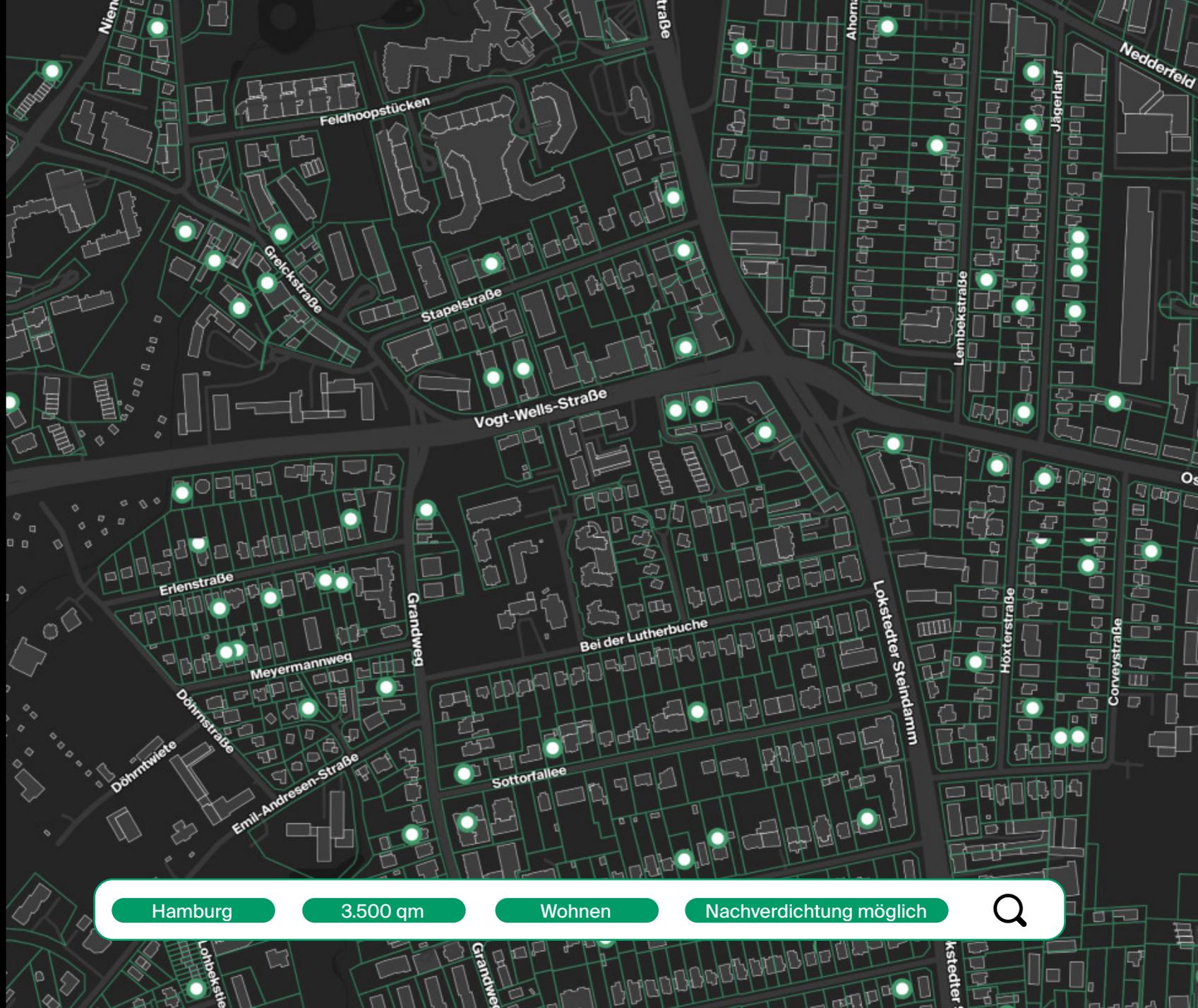
[Kostenfrei starten](#)

# Services

## Modo Radar

Du suchst Potenzialflächen entsprechend individuellen Suchkriterien?

Übermittel uns Deine Anforderungen und erhalte die Ergebnisse direkt in Modoplus.





Technologie

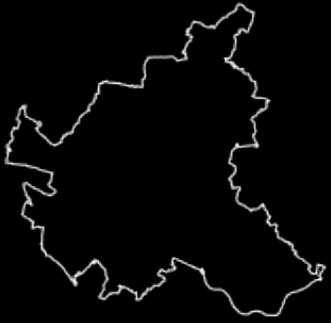
## Modo AI

Nutze innovative Technologien und sei Mitbewerbern mindestens einen Schritt voraus.

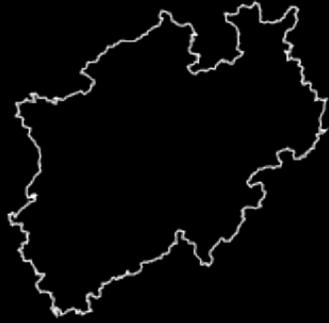
Modo AI ist unsere künstliche Intelligenz, die wir darauf trainiert haben, planungs- und baurechtlich relevante Parameter der Umgebung zu analysieren. Sie ermittelt daraus vollautomatisch Potenziale für jedes Grundstück.

We ♥ Modo AI –  
und du wirst es sicher auch tun.

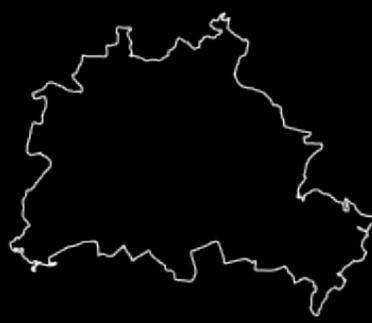
**Aktuell verfügbar in  
folgenden Bundesländern:**



**Hamburg**



**NRW**



**Berlin**



**Hessen**

**Weitere Standorte folgen bald.**

# Medienpräsenz



## Baunetz\_Wissen

### HAMBURGER START-UP UNTERSTÜTZT SOZIALVERTRÄGLICHE WOHNRAUMENTWICKLUNG

Die Baukosten im Neubau steigen stetig – so auch die Grundstückspreise. In Kombination bedeutet das für viele, dass eine Neubauwohnung schlicht unbezahlbar wird. Das Hamburger Start-Up Modoplus hat sich vor diesem Hintergrund das Ziel gesetzt, zu einer verbesserten Wohnraumversorgung mit mehr bezahlbarem Wohnraum beizutragen und geht damit eine der gegenwärtig vordringlichsten gesellschaftlichen Aufgaben an. Denn Verdrängung und Gentrifizierung sind nicht mehr allein Phänomene unserer prosperierenden Städte, sondern trifft genauso florierende Mittelzentren in unmittelbarer Nähe großer Ballungsräume. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, setzt das Unternehmen auf die fortschreitende Digitalisierung in der Immobilienbranche: stetig verbesserte Geodatenlage. Ein interdisziplinäres Team von Personen aus der Stadtentwicklung, Immobilienökonomie und Geografie widmet sich dabei der Auswertung vielfältigen Geodaten.

**Modoplus @Hamburg Journal**  
Video anschauen

## IMMOBILIEN HAMBURG Wie künstliche Intelligenz Baulücken aufspüren soll

Aktualisiert: 22.03.2022, 06:00 | Lesedauer: 5 Minuten  
Volker Mester



Die Gründer des Hamburger Start-ups Modoplus (v.l.): Tolga Babacan, Julian Bauer und Leif Nader Buchmann.  
Foto: Roland Magunia/Hamburger Abendblatt

SQUARE Innovation HUB  
869 Follower:innen  
1 Monat ·  
#Neubau - wie das hampurger Startup Modoplus GmbH den Wohnraum revolutioniert.  
... mehr anzeigen

S  
Q  
U  
A  
R  
E

Mehr Wohnraum durch schnellere Baupotenzial-Bewertungen. Modoplus macht dies mit künstlicher Intelligenz möglich.

#WHATSNEXT

## Hamburg morgen: Mit künstlicher Intelligenz zu mehr Wohnraum

Sendung: [Hamburg Journal](#) | 22.02.2022 | 19:30 Uhr  
Verfügbar bis 22.02.2023

Start-up Modoplus hat eine Plattform entwickelt, um Baulücken zu erkennen.



## Welche offenen Daten nutzen wir?

### LoD2

**ALKIS** Flurstücksgrenzen + amtliche Fläche

**ALKIS** Hausumringe + Vollgeschosse

**Verwaltungsgrenzen**

**Adresspunkte**

**Lidar** Gebäudehöhe, Gebäudegeometrie, Dachform (zum Teil offen verfügbar)

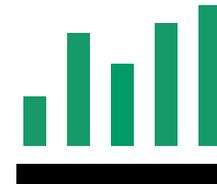
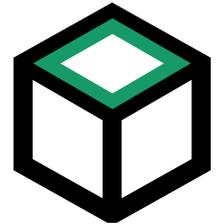
**Aktuelle Satellitenbilder** Abgleich, hat sich etwas verändert?

**Planungsrecht im X-Plan Format**

Abgleich aktuelles Bauvolumen mit möglichem Bauvolumen  
(selten offen verfügbar)

**Planungsrecht bildbasiert**

Nicht maschinenlesbar. Wird aktuell nicht zur Berechnung des möglichen Bauvolumens verwendet. Wird als zusätzliche Information an den User ausgespielt.  
(offen verfügbar, Beschaffung oft nicht automatisierbar)



## Was sind unsere aktuellen Herausforderungen bei der Beschaffung und Weiterverarbeitung der Daten?

5 Bundesländer machen uns die Arbeit möglich mit OpenData

Andere Bundesländer sind sehr restriktiv.

Problem: Kostenstruktur auf Einzelabfragen angelegt.

Willkürlich beschränkte featurecounts in WFS ohne Meldung

Inspire Adressstandard wird nicht von allen Bundesländern genutzt.

INSPIRE vs ATKIS

Webservices der Ämter teilweise instabil -> Zwischenspeicherung auf unserer Seite immer notwendig

## Was sind unsere aktuellen Herausforderungen bei der Beschaffung und Weiterverarbeitung der Daten?

### X-Plan Standard

Bereitstellung der X-Plan Daten liegt bei den Kommunen.

In Flächenländern ist es schwierig die Kommunen zu identifizieren die Planungsdaten im X-Plan Format zur Verfügung stellen.

### Unterschiede in den Bundesländern:

**Hamburg** volle Datenverfügbarkeit

**Berlin** Informationen über Existenz von Planungsrecht verfügbar

**Flächenländer:** Aufgrund der dezentralen Bereitstellung, keine Informationen über Existenz von Planungsrecht und Verfügbarkeit von X-Plan Formaten

# Was würde uns helfen, um Daten schneller und besser zu verarbeiten?

## **Informationen über Planungsrecht**

In Gebieten, in denen das Planungsrecht nicht im X-Plan Format zur Verfügung gestellt wird, würden Polygone helfen, die Aufschluss darüber geben in welchen Bereichen Planungsrecht existiert.

## **Informationen über die Verfügbarkeit von X-Plan Daten**

zentral über die Länder, bestenfalls auch Bereitstellung über die Länder

## **Inkrementelle Updates**

welche Features kamen neu hinzu bzw. wurden verändert, welche wurden entfernt.  
Man möchte idealerweise nicht immer den gesamten Datensatz komplett neu herunterladen müssen

## **OGC-konforme Datenformate**

insb. ALKIS mit unzähligen xlinks/Querverweisen ist schwer zu verarbeiten  
(vergleiche INSPIRE oder NRW ALKIS "vereinfacht")

## **Zentrale Quelle von Verwaltungsgrenzen mit Gemarkung, Bezirke, Stadtteile**

(nur bis Gemeindeebene verfügbar bei BKG)

## **Besonderheiten aus Start-Up Sicht** **Auswirkungen der Datenverfügbarkeit auf Geschäftsmodell**

Skalierbarkeit des Produkts in der Fläche wichtig.

Produkt sollte in allen Bundesländern die selbe Qualität haben.

Generell ist der Erwerb von Daten möglich.

Budget ist kleiner als bei Big Playern wie bspw. Google.

Unflexible Preismodelle für Daten sind problematisch.

Wir verdienen unser Geld nicht mit den Daten sondern mit dem daraus generierten Mehrwert.

Startups sind Innovationstreiber für die Nutzbarmachung von Daten.

Spannende Use Cases und Produkte entstehen, die dann nicht deutschlandweit angeboten werden können.

## Potential

### **Wir können den Datenbereitstellern die Arbeit erleichtern**

Als Wirtschaftsunternehmen Puffer darstellen zwischen dem Endnutzer und den Ämtern. -> Weniger Einzelanfragen bei den Ämtern

Endnutzer hat oft nicht die Qualiifikation Anfragen so präzise zu stellen, dass diese schnell abgearbeitet werden können.

Infrastruktur der Ämter oft nicht ausgelegt auf große Anfragen

### **Bedarfe werden sichtbar**

Wenn man nicht weiß was es gibt, kann man auch keinen Anwendungsfälle und Nutzbarkeiten der Daten entwickeln.

Daten gewinnen erst durch Ihre Nutzung an Wert. Wir helfen den Mehrwert zu heben.

## Potential

Bei voller Datenverfügbarkeit kann Modoplus dem User unter anderem folgende Fragen beantworten

Was ist auf diesem Grundstück an Bauvolumen **vorhanden**?

Was ist auf diesem Grundstück an Bauvolumen **möglich**?

Zeige mir alle Grundstücke in diesem Quartier die ein weiteres Baupotenzial von mind. 20 % haben.

Zeige mir alle Grundstücke in diesem Postleitzahlbereich auf denen ein weiteres Geschoss möglich ist.

Benachrichtige mich, wenn in diesem Postleitzahlbereich ein Grundstück mit einem Baupotenzial von mind. 10 % neu erfasst wird.





## Modo Potential

Wertvolle Informationen für  
Privatpersonen, Bauwirtschaft &  
Politik.

Vereint unter dem Ziel:

**Schnelle Schaffung von mehr  
Wohnraum auf dem nachhaltigen  
Weg der Innenentwicklung und  
Nachverdichtung**