Paderborn

Mietpreiskalkulator hilft

[29.09.2021] In Paderborn sorgt ein Mietpreiskalkulator für mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt. Die interaktive Web App basiert auf einem flexiblen Baukastensystem und kann auch von unerfahrenen Nutzern intuitiv bedient werden.

Mietspiegel sind ein seit Langem anerkanntes und objektives Instrument zur Beurteilung von Mietpreisen. Eine digitale Lösung dazu wurde nun in der Stadt Paderborn erarbeitet. Seit März 2021 stellt das dortige Amt für Vermessung und Geoinformation einen kartenbasierten Mietpreiskalkulator zur Verfügung. Er ermöglicht es Mietern, Eigentümern und der Immobilienwirtschaft, über eine interaktive Web App die ortsübliche Mietspanne für eine konkrete Wohnung zu ermitteln. Das hilft vor allem Vermietern und Mietern dabei, die Miethöhe für den nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu vereinbaren. Der Kalkulator ist ein Baustein der digitalen Transformation der nordrhein-westfälischen Stadt. Seit er verfügbar ist, konnte die Kommune den individuellen Beratungsaufwand reduzieren.
Die Lösung basiert auf der map.apps-Technologie der Firma con terra. Das Amt für Vermessung und Geoinformation nutzt die map.apps-Lösungsplattform selbst seit etwa zehn Jahren, um die komplexen und vielfältigen Anforderungen kartenbasierter Anwendungen umzusetzen. Aber auch an anderer Stelle ist das flexible Baukastensystem in Paderborn erfolgreich im Einsatz. Beispielsweise profitiert die Bauberatung der Stadt im direkten Bürgerdialog von den umfassenden Funktionalitäten der Lösung, die auf die individuellen Bedürfnisse der internen und externen Anwender angepasst werden können. Somit war es nur konsequent, auch den Mietpreiskalkulator mithilfe dieser Technologie zu realisieren. Als Datengrundlage für die Ausweisung wurden Mietpreiszonen, orientiert an den vorhandenen Bodenrichtwertzonen, mit zugehöriger Standortmiete ermittelt. Die originäre Einteilung in Mietpreislagen basiert auf der Auswertung von Erhebungsbögen, die an Vermieter und Mieter ausgegeben werden. Die gebäudescharfe Auswahlmöglichkeit per Adresse erfolgt über die Kommunale Basiskarte, ein Produkt des Paderborner Amts für Vermessung und Geoinformation.

Leichter Zugang zu einer komplexen Angelegenheit

Mietspiegel sind eine komplexe Angelegenheit. Der visuelle Einstieg über eine Kartenanwendung erleichtert den Zugang zum Thema, sodass auch unerfahrene Nutzer des Kalkulators eine angemessene Vergleichsmiete ermitteln können. Die Nutzenden werden dazu in einem einfachen und klar verständlichen Dialog durch die Anwendung geführt. Eine Karte mit den unterschiedlichen Mietpreislagen bietet ihnen gleich zu Beginn eine gute Übersicht. Eine schnelle Adresssuche, die das entsprechende Gebäude in der Karte aktiv farbig hervorhebt, ermöglicht die sofortige Erfolgskontrolle. Erfahrene Nutzer können die Anwendung auch ohne den angebotenen Dialog bedienen und kommen auf diesem Weg noch schneller zum Ergebnis. Die in der Ermittlung zu berücksichtigenden Zu- oder Abschläge auf den Mietpreis lassen sich interaktiv über vordefinierte und beschreibende Listen auswählen. So erhalten die Anwender plausible Angaben über die ortsübliche Vergleichsmiete, die ihnen direkt am Bildschirm angezeigt werden und die sie als PDF-Report herunterladen können.
Map.apps ist eine bewährte Lösung, um derart fokussierte Anwendungen zu erstellen. Speziell für den Paderborner Mietpreiskalkulator wurde auf die Funktionalitäten von map.apps ETL (Extract-Transform-Load) zurückgegriffen. Die map.apps-Extension ermöglicht es, aus der Kartenanwendung heraus selbst

definierte Workflow-Prozesse auf dem FME-Server (Feature Manipulation Engine), einer Dateninte grationsplattform der Firma Safe Software, anzusteuern. Die Ermittlung der Vergleichsmiete für einen gewählten Standort findet somit nicht im map.apps Front End statt, sondern wird auf den FME-Server verlagert. Dadurch ist keine Individualentwicklung im Front End notwendig. Die Entwicklung kann über standardisierte Prozesse im Back End abgebildet werden. Die ermittelten Werte lassen sich über die ETL-Funktion direkt als Ergebnis in der Kartenanwendung anzeigen. Über den FME-Prozess bleibt der Workflow jederzeit einfach parametrierbar und kann bei Bedarf schnell angepasst werden. Diese Systemarchitektur gewährleistet einen nachhaltigen Betrieb der Anwendung auch unter sich verändernden Rahmenbedingungen.

Positive Rückmeldungen, hohe Zugriffszahlen

Mit bereits vorhandenen Technologien konnte Paderborn also eine neue mobile Kartenanwendung in Form einer Web App schaffen, die einfacher anzuwenden ist, als reine Tabellenwerke. Dass sich die Umsetzung gelohnt hat, zeigen die positiven Rückmeldungen und hohen Zugriffszahlen aus Bereichen der Immobilienwirtschaft, der Vermieter und potenziellen Mieter. Die zielführende Nutzung und die plausiblen Ergebnisse sorgen für Transparenz. Gleichzeitig konnte Paderborn damit einen entscheidenden Baustein bei der Digitalisierung kommunaler Verwaltungsprozesse setzen, der den Weg zur erfolgreichen Smart City mitgestaltet.
Dass die Mietpreise im kommunalen Umfeld transparenter werden müssen, hat auch die Politik erkannt. Dies führte kürzlich zur Reform des Mietspiegelrechts auf Bundesebene. Sie verpflichtet Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohnern dazu, einen Mietspiegel zu erstellen. Auch die Vermieter und Mieter sollen Auskunft über ihre Mietverhältnisse geben. Insoweit fügt sich die Entwicklung und Nutzung des digitalen Paderborner Mietpreiskalkulators auf Basis von map.apps in Verbindung mit ETL-Prozessen in die aktuelle Entwicklung nahtlos ein.

()

Dieser Beitrag ist im Titel der Ausgabe September 2021 von Kommune21 erschienen. Hier können Sie ein Exemplar bestellen oder die Zeitschrift abonnieren.

Stichwörter: Geodaten-Management, Paderborn, Mietspiegelkalkulator, map.apps, con terra