

Innovatives Projekt zur Kaufpreisberechnung

Preis einer Immobilie richtet sich auch nach der Aussicht

Die Kenntnis darüber, welche Faktoren den Preis einer Immobilie bestimmen, ist in der Immobilienwirtschaft von einiger Bedeutung. Neben allgemeinen Merkmalen wie Fläche, Alter, Ausstattung und Anzahl der Zimmer, hängt der Preis einer Immobilie vor allem von ihrer Lage ab. Standortfaktoren wie Verkehrsbindung, Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Kultureinrichtungen und Grün- beziehungsweise Erholungsflächen wurden daher schon länger in eine GIS-gestützte Mietpreisgestaltung integriert.

Ein besonders preisrelevanter Standortfaktor wurde dabei jedoch übersehen: Die Aussicht. Diese kann im selben Gebäude, ja sogar an derselben Gebäudefront erheblich variieren: Je nachdem, ob der Blick von der Fassade des gegenüberliegenden Gebäudes beschränkt wird, oder – ein paar Stockwerke höher – frei über Berge, Wälder und Seen schweifen kann.

Christian Hürzeler vom Amt für Städtebau in Zürich hat sich mit diesem Problem beschäftigt. Im Rahmen seiner Masterarbeit im berufs begleitenden Unigis Geoinformatik-Fernstudium an der Universität Salzburg entwickelte er ein mathematisches Modell zur Mietpreisbestimmung, bei dem die Aussicht einer Immobilie explizit berücksichtigt wird. Auf Basis umfangreicher Daten zu Immobiliencharakteristika und den entsprechenden Marktpreisen konnten die preisrelevanten Aussichtsmerkmale dabei zunächst statistisch ermittelt und quantifiziert werden.

So hat etwa die Sicht auf Gewässer, Berge und historische Gebäude ebenso preissteigernden Einfluss wie eine große Diversität der Aussicht oder ein großes Volumen des Sichtraums. Preisminimierend wirken sich dagegen die

Sicht auf Industriegebäude und ein Sichtraum mit geringem Volumen aus, wie er etwa durch Sichtbehinderungen aufgrund von Nachbargebäuden entsteht.

Die Berechnung der Aussichtsmerkmale erfolgte mittels einer eigens dafür konzipierten 3D-Sichttraumanalyse im GIS auf Basis von 3D-Stadtmodellen unterschiedlicher Detaillierungsgrade. Für Kommunen und Makler gleichermaßen interessant: Bereits 3D-Stadtmodelle mittleren Auflösungsgrades (LOD1) erreichen sehr gute Ergebnisse bei der Berechnung der Aussicht und der daraus abgeleiteten Mietpreisschätzung, wobei in letztere natürlich auch die üblichen Standortfaktoren und Kenngrößen entsprechend ihrer statistisch ermittelten Relevanz mit einfließen.

ANZEIGE

G21

GIS • WebGIS • GeoPortale
Beratung • Schulung • Hosting
Datenmanagement • Systembetreuung

GIS- u. Ingenieur-Dienstleistungen
Erfassung • Planung • Fortführung

www.g-21.de

Der innovative Ansatz der Arbeit wurde vom Runden Tisch GIS e.V., einem der größten Netzwerke zum Thema Geoinformation in Deutschland mit Stammsitz an der TU München, mit dem Förderpreis Geoinformatik ausgezeichnet. Die Arbeit kann auf www.unigis.ac.at eingesehen und heruntergeladen werden (UNIGIS Club/Abschlussarbeiten). > **BSZ**

Ein neuartiges Konzept von der Dienstleistung bis zum fertigen Geoinformationssystem

Vom Stadtplan zum intelligenten GIS

Geografische Informationssysteme (GIS) haben auch eine politische Dimension: Denn nicht alles, was technisch möglich ist, kann den Bürgern auch zugemutet werden. Wie man Geo-Daten zum Nutzen aller verwenden kann.

Der Blick hinter den Gartenzaun ist in unseren Breiten nicht gerne gesehen. Es gibt aber auch Daten, die in der internen Verwaltung wichtig sind, aber nur halböffentlichen Charakter haben. Informationen über Leitungen, Eigentümer oder technische Einrichtungen zum Beispiel, müssen einen bestimmten Zugangsschutz aufweisen. Nicht jeder soll diese einsehen oder verwenden können.

Heikel kann auch die Erfassung der Daten sein: Viele dieser Daten sind inzwischen kostenlos in öffentlichen Portalen vorhanden, andererseits werden Leistungen ausgeschrieben und in Auftrag gegeben, die für Verwunderung sorgen. So hat der Senat von Berlin im Prinzip die gesamte Stadt zum Aufmaß ausgeschrieben, um sein Geoinformationssystem zu befüllen. Was extrem teuer werden dürfte.

Datenschutz hat Vorrang

Vielen Bürgern ist aber auch das Konzept amerikanischer Anbieter, die mit geringem Datenschutz arbeiten, nicht geheuer.

Doch einige bayerische Kommunen gehen mit Ihren Partnern aus der freien Wirtschaft jetzt neue Wege. In Kooperationen gelangen Kommunen, Landkreise und Zweckverbände zu leistungsfähigen und aussagekräftigen Geoinformationssystemen: In Zusam-



Stadtinformationen kostengünstig online anbieten: Das kann funktionieren.

FOTO BILDERBOXX

menarbeit mit der Firma tXnet, einem der größten Anbieter von Internet-Stadtplanendiensten, dem Werbebüro Thaler und der Firma Wenninger entstand ein Konzept zur Pflege und Visualisierung von Stadtinformationen in Browser-technologie, das die jeweiligen Kommunen wenig kostet.

Auf der Basis des bestehenden Geoinformationssystems Caddy entstand ein Workflow, der die Datenerfassung sowohl in einem hochspezialisierten Desktopsystem, als auch in einem für Normalanwender konzipierten WebGIS ermöglicht. Was letztendlich zählt, ist aber nicht die Technik, sondern das dahinter stehende Geschäftsmodell.

Die Firma tXnet hat schon vor über 10 Jahren die Basis geschaf-

fen, auch das Internet als Werbeplattform zu nutzen. Wenninger als Anbieter von Softwaresystemen hat dazu die Technologie und die Daten, nämlich die Stadtpläne geliefert. Falls spezialisierte Daten, etwa Kanal oder Straße benötigt wurden, kam die dazu notwendige Dienstleistung von ortsansässigen Ingenieurbüros oder den Kommunen selbst.

Natürlich ist generell der Aufwand für die Erstellung eines Stadtplans enorm. Zuerst müssen Daten recherchiert und lizenziert werden. Die Daten der Vermessungsverwaltung oder von Internetanbietern waren bis jetzt teuer, oft nicht auf dem neuesten Stand oder die Lizenz gibt eine Verwendung in einem eigenen Portal nicht her. Werbeeinträge gibt es

gar nicht oder es sind keine regionalen Firmen mit an Bord.

Werbung ist aber das Lebenselixier für Stadtplaner, denn damit wird alles finanziert. Insofern ist der Unterschied zu Google gar nicht so groß. Im Unterschied dazu ist der Profit aber regional. Diese Lösung für regionale Werbung bietet also große Vorteile für die Kommunen und die beteiligten Partnerfirmen. Alle profitieren davon. Die Kommune kommt zu einem kostengünstigen GIS, die Inszenierten zu einer lokalen Werbeplattform von hohem Interesse, die Stadtplaner zu neuen Kunden und die örtlichen Ingenieurbüros zu einer fachlichen Dienstleistung. Die Vermessungsverwaltung wiederum findet dadurch Abnehmer für ihre Geodaten. > **BSZ**

Vermessungsämter helfen beim Breitbandausbau

Bayern will in den nächsten Jahren für die Erschließung mit schnellem Internet bis zu 1,5 Milliarden Euro zur Verfügung stellen. Eine zentrale Rolle beim Breitbandausbau hat dabei die Vermessungsverwaltung erhalten.



Albert Füracker, kündigt sich als Heimatstaatssekretär auch um die Digitalisierung. FOTO DPA

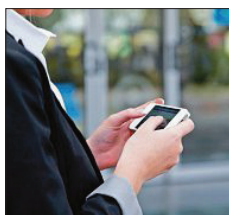
So begleiten die Ämter für Digitalisierung, Breitband und Vermessung die Kommunen mit einem Breitband-Manager je Landkreis als Ansprechpartner durch das Verfahren.

Für viele Kommunen ist die Breitbanderschließung derzeit das Thema Nummer 1. Das zuständige Finanzministerium weist darauf hin, dass die Ämter die Sorgen der Gemeinden kennen und als Problemlöser bekannt seien. „Die gute Zusammenarbeit der Vermessungsämter mit den Gemeinden und den Landkreisen kommt beim Breitbandausbau in Bayern zum Tragen. Mit unserem Breitbandkonzept bereiten wir den Weg ins digitale Zeitalter“, sagt Heimatstaatssekretär Albert Füracker.

Die staatlichen Vermessungsämter arbeiten dabei mit einem Kostendeckungsgrad von rund 99 Prozent im vergangenen Jahr nahezu kostendeckend. Die Ämter für Digitalisierung, Breitband und Vermessung hätten 2013 etwa 30 000 Grundstücksvermessungen und rund 57 000 Gebäudevermessungen durchgeführt. > **BSZ**

Der Landkreis Osnabrück bietet einen neuen Online-Kartendienst für mobile Endgeräte mit Web-Office

Neuer Kartendienst für mobile Endgeräte



Praktisch: Karten unterwegs am Handy anschauen. FOTO DPA

komfortabel von unterwegs zu nutzen: Beim Aufruf des Kartendienstes wird automatisch erkannt, ob es sich bei dem anfragenden Gerät um ein Smartphone oder um ein Tablet handelt, und ein angepasster Kartenservice wird übermittelt.

Realisiert wird der neue Service mit WebOffice, dem web-basierten Informationssystem der Aed-Synergis GmbH, das bereits seit 2012 innerhalb der Kreisverwaltung erfolgreich eingesetzt und von rund 40 Anwendern genutzt

wird. WebOffice liefert Karten, Bearbeitungsfunktionen und Ergebnisse raumbezogener Abfragen für die verschiedensten Anwendungsfälle. Für die Bürgerauskunft stellt das Unternehmen Aed Synergis zwei besondere Kartenviewer – so genannte Clients – zur Verfügung, die den Einsatz auf mobilen Endgeräten ermöglichen (WebOffice mobile), sie sind auch am heimischen PC oder Notebook zu bedienen sind (WebOffice flex). Beide Varianten werden vom Landkreis Osnabrück

via Internet zur Verfügung gestellt. Neben einer Bestimmung des aktuellen Standortes sind auch Adresssuchen, der Versand der aktuellen Kartenansicht per Mail oder PDF-Ausgaben möglich.

Ebenfalls ist der digitale Raumordnungsatlas ab sofort erreichbar. Weitere Dienste wie zum Beispiel zum Umweltatlas oder zum regionalen Raumordnungsprogramm werden demnächst ebenfalls auf der neuen Technologiebasis bereit stehen. > **BSZ**

Terra CADDy
made to manage your world

CADDy Geomatics GmbH
Dipl.-Ing. Helmut Wenninger
Max-Planck-Str. 4 - 85609 Dornach
Tel.: +49 (0)89 427422-0
Fax: +49 (0)89 427422-25
info@wenninger.de
www.wenninger.de

Classic V
Vermessung / ALKIS
Planung
DGIM
Straßen / Kanal

GIS
Kartografie
Navigation
Routing
Webmapper
Business-GIS

WebGIS
Individuelle WebMap-Dienste
Freies Hosting auf deutschen Servern
POI, Navigation, Routing
Raster- und Vektordaten
Upload von Projekten aus
CADDy- und GIS-Desktopsystemen

Geodaten
Straßendaten
Luft- und Satellitenbilder
Topografische Daten inkl. DGM
Thematische Karten

Stadtplan.de
EINFACH BESSER FINDEN

GEOGRAT
INFORMATIONSSYSTEME

maßgeschneidertes GIS

www.geograt.de
info@geograt.de
09141 8671 - 0

ALKIS · NAS · ALK · ALB
CAFM
Flächen · Gebäude · Räume
Ver- und Entsorgung

> Themenplan der BSZ anfordern:

BSZ | Bayerische Staatszeitung
und ihr Partner | Staatsanwaltschaft

TELEFON
089-29 01 42-50
TELEFAX
089-29 01 42-70
anfragen@bsz.de

MAGELLAN
Geografisches Informationssystem

Unsere erprobte und ausgereifte Software unterstützt Sie, Projekte in kürzester Zeit zu realisieren.

Die Magellan® Module bieten alles, was moderne Halbleiter- und Ingenieurbüros für die Netzdokumentation, Planung sowie Fortschreibung und Auswertung von Netzen benötigen.

Mehr Informationen: www.geoinform.de - info@geoinform.de - 0931/2 700 500

Fernstudium Geoinformatik
www.unigis.at

online
karriereorientiert
praxisnah

UNIGIS Salzburg
EDUCATING US PROFESSIONALS WORLDWIDE

Nächster Starttermin
UNIGIS professional
23. Mai 2014