



35 24 Statistische Methoden in der Wertermittlung

Online-Seminar am 13. und 14. Mai 2024

in Kooperation mit:

Bayerische
Architektenkammer



Institut
für Städtebau
und Wohnungswesen
München

Schwanthalerstraße 22
80336 München

Fon 089 54 27 06-0
Fax 089 54 27 06-23

office@isw.de
www.isw-isb.de

Institut
für Städtebau
Berlin

Bismarckstraße 107
10625 Berlin

Fon 030 2308 22-0
Fax 030 2308 22-22

info@staedtebau-berlin.de
www.isw-isb.de

Trägerin:
Deutsche Akademie
für Städtebau und
Landesplanung e.V. (DASL)

Das Fachseminar vermittelt Grundlagen zu mathematisch-statistischen Verfahren und stellt diese in den Kontext mit Preisen der Kaufpreissammlung. Es wird zunächst aufgezeigt, wie die Datenstruktur der örtlichen Kaufpreissammlung zu gestalten ist, um dann mit Hilfe komplexer aber auch einfacher Bordmittel den örtlichen Immobilienmarkt im Rahmen einer multiplen linearen Regressionsanalyse optimal durchleuchten zu können.

Die Ableitung von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen, die als erforderliche Daten für die Wertermittlung nach ImmoWertV im Vergleichswertverfahren unverzichtbar sind, ist ein weiterer Schwerpunkt. Darüber hinaus werden Methoden vorgestellt, wie marktgängige Bodenrichtwerte (in kaufpreisarmen Lagen) mit Hilfe von Informationen aus bebauten Teilmärkten abgeleitet werden können. Methodische Hinweise zur Ableitung von Immobilienrichtwerten, eine Pflichtaufgabe für die Gutachterausschüsse in NRW, Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze schließen das Seminar ab.

Ziel des Fachseminars ist es, den Preisvergleich in seinen verschiedenen Facetten durchführen zu können. Hierzu werden am zweiten Tag Datenanalysen zur Ableitung von Gebäude- und Sachwertfaktoren anhand von Praxisbeispielen erarbeitet.

Hinweis:

Im Vorfeld der Veranstaltung werden den Teilnehmenden Links zur multiplen linearen Regressionsanalyse zugeschickt. Die Teilnehmenden sind angehalten, ihre persönlichen Statistikkenntnisse zu diesem Spezialgebiet vor der Veranstaltung aufzufrischen bzw. zu vertiefen.

REFERENT

Wilfried Mann, Stellv. Vorsitzender im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann und ehem. Vorsitzender in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Anmeldung: Bitte melden Sie sich per E-Mail oder über unsere Website schriftlich an. Unsere ausführlichen Teilnahmebedingungen finden Sie auf unserer Website unter www.isw-isb.de.

Teilnahmegebühr: Die Teilnahmegebühr beträgt 320 EUR. In der Teilnahmegebühr sind die Tagungsunterlagen enthalten.

Fortbildungsnachweis: Sie erhalten vom ISW eine Teilnahmebestätigung. Die AKNW erkennt die Veranstaltung mit einem Umfang von 14 Unterrichtsstunden für die Fachrichtungen Architektur und Stadtplanung an. Die AKBW erkennt die Veranstaltung mit einem Umfang von 14 Unterrichtsstunden für die Fachrichtungen Architektur, Innenarchitektur und Stadtplanung an (nur mit Berufserfahrung). Die AKH vergibt für die Teilnahme an der Veranstaltung 14 Fortbildungspunkte.

Auskünfte: Für fachliche Fragen wenden Sie sich bitte an David Ohnsorge (Fon 089-542706-20), für organisatorische Auskünfte an unser Sekretariat (Fon 089 54 2706-0).

Montag, 13.05.2024

09:20 Öffnung des virtuellen Veranstaltungsraums
09:30 Beginn des Fachseminars
16:00 Ende des ersten Seminartages
einschließlich Pausen

Tag 1

- A. Der Preisvergleich**
 - Prinzipien bei der Wertermittlung
- B. Kaufpreissammlung (KPS) als Datenbasis**
 - Gliederung, Kaufpreisstufen, Qualitätsmerkmale, Datenstruktur
 - Beispiel zur Aufbereitung von Rohdaten aus der KPS
- C. Mathematisch-statistische Grundlagen**
 - Grundgesamtheit und Stichprobe, Variablentypen
 - Kenngrößen, Häufigkeiten und Verteilungen
 - Korrelation und Regression, Wahrscheinlichkeiten
 - Statistische Testverfahren, Ausreißer
 - Softwareprodukte
- D. Multivariate Kaufpreisanalyse**
 - Grundsätze, zwei Ziele einer Kaufpreisanalyse
 - Bewertungsmodell und statistisches Modell
 - optimales Regressionsmodell im iterativen Prozess
- E. Anpassungsfaktoren (Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen)**
 - Definitionen und Grundprinzipien
 - Ableitung aus der Regressionsgleichung
- F. Schlussergebnisse im iterativen Prozess**
 - Nullkontrolle
 - Abschließende Erkenntnisse

Dienstag, 14.05.2024

08:50 Öffnung des virtuellen Veranstaltungsraums
09:00 Fortsetzung des Fachseminars
16:00 Ende des Fachseminars
einschließlich Pausen

Tag 2

- G. Praxisbeispiel mit Kaufpreisdaten zur Durchführung einer kompletten Regressionsanalyse für Einfamilienhäuser**
- H. Freie Schätzung von Umrechnungskoeffizienten (UK)**
 - Prinzip, Ziel: Plausibilisierung der statistischen Ergebnisse
 - Vergleich der UK mit anderen Gutachterausschüssen
 - Veröffentlichungen von UK
- I. Richtwerte für die Wertermittlung**
 - Legaldefinitionen zu Boden- und Immobilienrichtwerten
 - Qualität und Vorteile bei der Anwendung
 - Allgemeine Grundsätze bei der Richtwertableitung
- J. Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung**
 - Bodenrichtwerte (in kaufpreisarmeren Lagen), hierzu die Ableitung von Indexreihen und weitere Hilfsmethoden
 - Gebädefaktoren (Immobilienrichtwerte)
 - Sachwertfaktoren
 - Liegenschaftszinssätze
- K. Abschlussdiskussion**

--- Programmänderungen vorbehalten ---

Anmeldung: Institut für Städtebau und Wohnungswesen München | office@isw.de

Hiermit melde ich mich verbindlich für das Fachseminar 35|24 an:

Institution/Firma

Name, Vorname, Titel

Tätigkeitsschwerpunkt (z.B. Stadtplanung, Energie, ...)

Straße

Postleitzahl/Ort

Telefon/Fax

E-Mail

Datum/Unterschrift

Ich möchte über zukünftige Fortbildungen per E-Mail informiert werden: () Ja Unterschrift: