



## 47 26 Statistische Methoden in der Wertermittlung

Online-Seminar  
am 18. und 19.05.2026

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 Online-Seminar 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 verschiedener 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 Online-Seminars ist es, den Preisvergleich in seinen verschiedenen Facetten durchführen zu können. Hierzu werden am zweiten Tag Datenanalysen anhand von Praxisbeispielen erarbeitet, wobei Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie KI (z.B. mit ChatGPT oder Perplexity) die Programmierung unterstützen kann.

### Hinweis:

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

Die Veranstaltung findet in Kooperation mit der Bayerischen Architektenkammer statt.

### REFERENT

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

**Anmeldung:** Bitte melden Sie sich direkt über unsere Website an: [www.isw-isb.de/programm/47-26-statistische-methoden-in-der-wertermittlung-11886](http://www.isw-isb.de/programm/47-26-statistische-methoden-in-der-wertermittlung-11886)

Unsere ausführlichen Teilnahmebedingungen finden Sie unter [www.isw-isb.de/service/teilnahmebedingungen-agb](http://www.isw-isb.de/service/teilnahmebedingungen-agb)

**Teilnahmegebühr:** Die Teilnahmegebühr beträgt 360,00 EUR.

**Fortbildungsnachweis:** Sie erhalten vom ISW eine Teilnahmebestätigung. Die Anerkennungsverfahren bei der AKH, AKNW und AKBW sind noch nicht abgeschlossen.

**Auskünfte:** Für fachliche Fragen wenden Sie sich bitte an David Ohnsorge (Tel. 089-542706-20 oder [ohnsorge@isw.de](mailto:ohnsorge@isw.de)), für organisatorische Auskünfte an unser Sekretariat (Tel. 089-542706-0 oder [office@isw.de](mailto:office@isw.de)).

# 47 PROGRAMM

## 26 des Online-Seminars

### Tag 1 – Montag, 18. Mai 2026

09:15 Öffnung des virtuellen Veranstaltungsraums  
**09:30 Beginn des Online-Seminars**  
**16:00 Ende des ersten Seminartages**  
einschließlich Pausen (1 Std. Mittagspause, zwei Kaffeepausen à 15 Min.)

1. **Einführung**
  - Messreihen vs. Kaufpreise
  - Ziele einer Kaufpreisanalyse
  - Preisvergleich
  - Sachverständige kontra Statistiker
2. **Kaufpreissammlung (KPS) als Datenbasis**
  - Gliederung
  - Kaufpreisstufen
  - Qualitätsmerkmale
  - Datenstruktur
3. **Mathematisch-statistische Grundlagen (Kurzform)**
  - Grundgesamtheit und Stichprobe, Variablentypen
  - Kenngrößen, Häufigkeiten und Verteilungen
  - Korrelation und Regression, Wahrscheinlichkeiten
  - Statistische Testverfahren, Ausreißer
  - Softwareprodukte, Allgemeines zur KI
4. **Multivariate Kaufpreisanalyse**
  - Grundsätze, zwei Ziele einer Kaufpreisanalyse
  - Bewertungsmodell und statistisches Modell
  - Optimales Regressionsmodell im iterativen Prozess
5. **Anpassungsfaktoren (Umrechnungskoeffizienten UK und Indexreihen IR)**
  - Definitionen und Grundprinzipien
  - Ableitung aus der Regressionsgleichung
6. **Schlussergebnisse im iterativen Prozess**
  - Nullkontrolle
  - Abschließende Erkenntnisse

### Tag 2 – Dienstag, 19. Mai 2026

09:15 Öffnung des virtuellen Veranstaltungsraums  
**09:30 Beginn des Online-Seminars**  
**16:00 Ende des Online-Seminars**  
einschließlich Pausen (1 Std. Mittagspause, zwei Kaffeepausen à 15 Min.)

7. **Sachverständige Einschätzung von Umrechnungskoeffizienten (UK)**
  - Ziel: Plausibilisierung der statistischen Ergebnisse
  - Vergleich der UK mit anderen Gutachterausschüssen
  - Veröffentlichungen von UK
8. **Live-Durchführung einer Regressionsanalyse mit allen Schritten am Beispiel von Einfamilienhäusern**
  - Zielgrößen: Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche oder alternativ Sachwertfaktor
9. **Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung**
  - Grundprinzipien zu Richtwerten
  - Methodische Hinweise zu
    - Bodenrichtwerten (in kaufpreisarmen Lagen) - BRW
    - Gebäudefaktoren (Immobilienrichtwerte) - IRW
    - Sachwertfaktoren - SWF
    - Liegenschaftszinssätzen - LSZ
10. **Abschlussdiskussion**

--- Programmänderungen vorbehalten ---