



# 75 20 Statistische Methoden in der Wertermittlung

## Online-Seminar am 02. und 03.11.2020

Institut  
für Städtebau  
und Wohnungswesen

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

Schicklerstraße 5-7  
10179 Berlin

Fon 030 2308 22-0  
Fax 030 2308 22-22  
info@staedtebau-berlin.de  
www.isw-isb.de

Deutsche Akademie  
für Städtebau und  
Landesplanung

Das Online-Seminar vermittelt Grundlagen zu mathematisch-statistischen Verfahren und stellt diese in den Kontext mit Preisen der Kaufpreissammlung. Es wird aufgezeigt, wie die Immobilienmärkte mit Hilfe komplexer aber auch einfacher Bordmittel (z.B. mit MS Excel) durchleuchtet werden können.

Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Ableitung von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen, die als erforderliche Daten für die Wertermittlung für das Vergleichsverfahren nach VW-RL unverzichtbar sind. Darüber hinaus werden Methoden vorgestellt, die aufzeigen, wie mit Hilfe von Informationen aus bebauten Teilmärkten in kaufpreisarmen Lagen marktgängige Bodenrichtwerte abgeleitet werden können. Abschließend werden einfache Verfahren zur Ableitung von Immobilienrichtwerten (Vergleichsfaktoren) erläutert.

Ziel des Online-Seminars ist es, Immobilienmärkte sachverständig mit Hilfe statistischer Verfahren zu analysieren, um den Preisvergleich in seinen verschiedenen Facetten durchführen zu können.

### Hinweise:

Im Vorfeld der digitalen Veranstaltung werden den Teilnehmenden Internet-Links zur multiplen linearen Regression zugeschickt. Die Teilnehmenden sind angehalten, ihre persönlichen Statistikkennnisse zu diesem Spezialgebiet vor der Veranstaltung aufzufrischen bzw. zu vertiefen.

Zudem besteht die Möglichkeit, eigene Kaufpreisanalysen vorab an das ISW zu senden (E-Mail: doerr@isw.de, Zusendung bis 17.10.2020 möglich). Im Einzelfall wird es möglich sein, die Ergebnisse mit dem Referenten und den Teilnehmenden zu diskutieren.

### REFERENT

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

**Anmeldung:** Bitte melden Sie sich mit der Antwortkarte, per Fax, E-Mail oder über unsere Homepage schriftlich an. Unsere ausführlichen Teilnahmebedingungen finden Sie auf unserer Homepage unter [www.isw-isb.de](http://www.isw-isb.de). Mit der Anmeldebestätigung und der Rechnung erhalten Sie die Teilnahmebedingungen.

**Teilnahmegebühr:** Die Teilnahmegebühr beträgt 320,00 EUR. In der Teilnahmegebühr sind die Tagungsunterlagen enthalten.

**Fortbildungsnachweis:** Die Veranstaltung wird von der AKH anerkannt. Die AKBW erkennt die Veranstaltung mit einem Umfang von 14 Unterrichtsstunden an.

**Auskünfte:** Für fachliche Fragen wenden Sie sich bitte an Dipl.-Geogr. Sarah Dörr (Fon 089 542706 13), für organisatorische Auskünfte an unser Sekretariat (Fon 089 542706 0).



75  
20

## PROGRAMM ONLINE-SEMINAR

02.11.2020, Montag

09:15 Öffnung digitaler Veranstaltungsraum

**Beginn: 09:30 Uhr, Ende: 16:00 Uhr**

*inkl. zwei Pausen à 15 Min und einer Pause von 60 Min*

### Tag 1 - Der mathematisch-statistische Preisvergleich

#### A. Der Preisvergleich

- Prinzipien bei der Wertermittlung

#### B. Kaufpreissammlung als Datenbasis

- Gliederung, Kaufpreisstufen, Qualitätsmerkmale

#### C. Mathematisch-statistische Grundlagen

- Grundgesamtheit und Stichprobe, Variablentypen
- Statistische Kenngrößen
- Häufigkeiten und Verteilungen
- Korrelation und Regression
- Wahrscheinlichkeiten und statistische Testverfahren
- Ausreißer
- Softwareprodukte

#### D. Multivariate Kaufpreisanalyse

- Grundsätze, wie Definitionen und Voraussetzungen
- Die zwei Ziele einer Kaufpreisanalyse
- Bewertungsmodell und statistisches Modell
- Das optimale Regressionsmodell, ein iterativer Prozess

#### E. Umrechnungskoeffizienten (UK) u. Indexreihen (IR)

- Definitionen und Grundprinzipien
- Mathematisch-statistische Ableitung von UK und IR

#### F. Schlussergebnisse im iterativen Prozess

- Nullkontrolle
- Abschließende Erkenntnisse

#### G. Beispiele aus dem Teilnehmerkreis - Diskussion

03.11.2020, Dienstag

09:15 Öffnung digitaler Veranstaltungsraum

**Beginn: 09:30 Uhr, Ende: 16:00 Uhr**

*inkl. zwei Pausen à 15 Min und einer Pause von 60 Min*

### Tag 2 - Boden- und Immobilienrichtwerte

#### H. Freie Schätzung von UK

- Plausibilisierung der statistischen Ergebnisse
- Veröffentlichung von UK und IR

#### I. Richtwerte für die Wertermittlung

- Legaldefinitionen zu Boden-/Immobilienrichtwerten
- Qualität und Vorteile bei der Anwendung
- Grundprinzipien bei der Richtwertabteilung

#### J. Ableitung von Bodenrichtwerten

- Mit Hilfe von Kaufpreisen und UK nach ImmoWertV
- Fünf Hilfsmethoden für kaufpreisarmer Lagen
- Praxisbeispiele u.a. aus der City einer Großstadt

#### K. Ableitung von Immobilienrichtwerten (IRW)

- Festlegung von IRW-Gebieten (Praxisbeispiel)
- Ableitung mit Hilfe von Kaufpreisen und UK
- Veröffentlichung

#### L. Ermittlung von Vergleichswerten aus IRW

- Grundprinzipien, Praxisbeispiel

#### M. Abschlussdiskussion

Anmeldung: Institut für Städtebau und Wohnungswesen München | Fax 089 54 27 06-23 | office@isw.de

Hiermit melde ich mich für das Online-Seminar 75I20 verbindlich an

Institution/Firma

Name, Vorname, Titel

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

Straße

Postleitzahl/Ort

Telefon/Fax

E-Mail

Datum/Unterschrift

Ihre Datenverarbeitung erfolgt gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. a und b sowie Art. 7 DSGVO. Mit der Unterschrift erkennen Sie die Teilnahmebedingungen an.

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

Ihre Einwilligung können Sie jederzeit kostenfrei widerrufen. Datenschutzhinweise: [www.isw-isb.de/datenschutzerklaerung](http://www.isw-isb.de/datenschutzerklaerung)

Bitte informieren Sie uns, wenn Sie eine Nennung in der Teilnehmerliste nicht wünschen.