Institut für Städtebau und
Wohnungswesen, München
Institut für Städtebau Berlin

71 18 Statistische Methoden in der Wertermittlung

Ableitung von Vergleichsfaktoren, Richtwerten, Vergleichswerten, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen sowie deren Anwendung im Vergleichswertverfahren

17.-18.10.2018
in Hannover

Das Seminar vermittelt wissenschaftliche Grundlagen zur multiplen linearen Regressionsanalyse und stellt diese in den Kontext mit ausgewerteten Preisen der Kaufpreissammlung. Es werden Methoden vorgestellt um UK und IR abzuleiten, die dann zu Boden- und Immobilienrichtwerten und deren Anwendung im Vergleichswertverfahren führen können - und es wird vermittelt, wie mit Hilfe einfacher statistischer Verfahren in kaufpreisarmen Lagen dennoch marktgängige Bodenrichtwerte abgeleitet werden können.

Das Zweitagesseminar richtet sich hauptsächlich an Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen von Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse, die mit der zusammenfassenden statistischen Auswertung von Kauffällen betraut sind. Auch Sachverständige, die ihre eigenen Kaufpreis-/Angebotsdaten effizient analysieren möchten, sind eingeladen.

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

Schicklerstraße 5-7
10179 Berlin
Fon 030 2308 22-0
Fax 030 2308 22-22

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

Institute der Deutschen
Akademie für Städtebau
und Landesplanung

1. Tag:
Der statistische Preisvergleich
Grundlagen zur mathematisch-statistischen Analyse von Kaufpreisen mit Hilfe der multiplen linearen Regression und die Ableitung von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen.

2. Tag:
Boden- und Immobilienrichtwerte
Die Ableitung von Boden- und Immobilienrichtwerten und deren Anwendung im Rahmen des Vergleichswertverfahrens

Verschiedene mathematisch-statistische Methoden dienen heute als Handwerkszeug zur Analyse von Kaufpreisdaten. Hierbei nimmt die multiple lineare Regression einen immer größeren Stellenwert ein, nicht zuletzt auch um Umrechnungskoeffizienten (UK) und Indexreihen (IR) abzuleiten. Diese sind die entscheidenden Komponenten die Sachverständige benötigen, um das Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV und der VW-RL in der Praxis anwenden zu können.

Als Reaktion auf häufig gestellte Fragen von Teilnehmern in Seminaren zum Vergleichswertverfahren werden in einem weiteren Schwerpunkt Methoden zur Ableitung von Bodenrichtwerten in kaufpreisarmen Lagen vorgestellt. Zum Beispiel können Erkenntnisse aus dem Mietmarkt, dem Markt bebauter Grundstücke und Eigentumswohnungen mit denen des Baulandmarktes anhand von Normobjekten verglichen werden. Statistisch abgesicherte Zusammenhänge ermöglichen es das örtliche Bodenrichtwertniveau sachgerecht fortzuschreiben bzw. neue Richtwerte sachverständig abzuleiten.

Vorausgesetzt wird ein Grundwissen zu mathematisch-statistischen Methoden und die Kenntnis der gesetzlichen Vorschriften zum Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV, der VW – RL und der BRW-RL. Nach verbindlicher Anmeldung werden den Teilnehmern/ Teilnehmerinnen Internet-links zur multiplen linearen Regression zugeschickt, um die persönlichen Statistik-Kenntnisse aufzufrischen oder zu vertiefen. Es besteht auch die Möglichkeit, eigene Kaufpreisanalysen mitzubringen, bzw. vorab an das Institut zu schicken und die Ergebnisse mit dem Referenten und ggf. mit den Teilnehmern zu diskutieren.

Übungen zur Anwendung der UK und IR an Kaufpreise, Boden- und Immobilienrichtwerte schließen den zweiten Tag ab und ergänzen die Themen des ersten Tages.

ORGANISATORISCHES

Kursvorbereitung und Leitung:
Dipl.-Ing. Wilfried Mann, Stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Landeshauptstadt Düsseldorf
Dipl.-Ing. Andreas C. Eickermann, Institut für Städtebau Berlin

Tagungsort
Steuer-Fachschule Dr. Endriss, Hörsaal 1
Hanomaghof 4
30449 Hannover

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

Teilnahmegebühr
Die Teilnahmegebühr beträgt 400,00 EUR. In der Teilnahmegebühr sind eine Tagungsmappe, Mittagimbiss sowie Getränke in den Kaffeepausen enthalten.

Fortbildungsnachweis
Sie erhalten eine Teilnahmebescheinigung. Für die Anerkennung bei den Architektenkammern sprechen Sie uns bitte bereits bei Ihrer Anmeldung an.

Auskünfte
Für fachliche Fragen wenden Sie sich bitte an Herrn Eickermann (Fon 030 2308 22-15); organisatorische Auskünfte erhalten Sie unter 030 2308 22-0.

Institut für Städtebau und
Wohnungswesen, München
Institut für Städtebau Berlin

71 18 Statistische Methoden in der Wertermittlung

Mittwoch, 17.10.2018

09:30 Anmeldung/Ausgabe der Tagungsunterlagen

10:00 **Der statistische Preisvergleich**
Zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen für das Vergleichswertverfahren mit Hilfe mathematisch - statistischer Methoden

Der Immobilien-Preisvergleich
- Allgemeine Prinzipien
- Eine wissenschaftliche Einordnung
- Modellkonformität und Modelltreue

Kaufpreisanalyse mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren
- Basiswissen zur Statistik
- Software-Einsatz
- Grundlagen/Prinzipien einer multiplen Regressionsanalyse
- Die zwei Ziele einer Kaufpreisanalyse

12.30 Mittagspause

13.30 **Komponenten aus dem Vergleichswert-verfahren**
- Kaufpreissammlung als Datengrundlage
- Definitionen zu Anpassungskoeffizienten (UK und IR)
- Kaufpreisstufen und Kaufpreisnormen
- Das Rechenschema im Vergleichswert-verfahren

Praktische Durchführung einer multivariaten Kaufpreisanalyse zur Ableitung von UK und IR
- Vom Bewertungsmodell zum statistischen Modell
- Vergleichswertmodell und die freie Schätzung von UK
- Das optimale Regressionsmodell
- Berechnung von UK und IR aus der Regressionsgleichung
- Zusammenfassung, der iterative Prozess
-

Beispiele aus dem Teilnehmerkreis und Diskussion

17.00 Ende des ersten Tages

Kaffeepausen jeweils um 11.00 Uhr und 15.00 Uhr

Donnerstag, 18.10.2018

09.00 **Boden- und Immobilienrichtwerte**
Einführung
- Marktdaten nach ImmoWertV
- Andere (nicht normierte) Marktdaten
- Das Normierungsprinzip
- Modelltreue und Modellkonformität

Richtwerte für die Wertermittlung
- Allgemeine Definitionen
- Qualität
- Vorteile bei der Anwendung im Vergleichswertverfahren
- Bodenrichtwerte - Legaldefinition
- Immobilienrichtwerte - Legaldefinition

12.30 Mittagspause

Ableitung von Bodenrichtwerten
- Auswahl und Definition der Richtwertzonen
- Ableitung mit Hilfe von Kaufpreisen und UK
- Methoden für kaufpreisarme Lagen
  - Indexreihen
  - typisierten Wertverhältniszahlen
  - Bodenwertanteile aus bebauten Grundstücken
  - Ertragsfaktoren für Baulandgrundstücke
  - Residualwertverfahren
- Praktische Anwendungen
  - Fortschreibung/Indexierung
  - Werte für neue Richtwertgebiete
  - Bodenrichtwerte in Innenstadtlagen
- Vorbereitungen für den Beschluss durch den Gutachterausschuss

Ableitung von Immobilienrichtwerten
- Auswahl und Definition der Richtwertzonen
- Ableitung mit Hilfe von Kaufpreisen und UK
- Vorbereitungen für den Beschluss durch den Gutachterausschuss

Beispiele zur Ableitung von Vergleichswerten
- Vom Bodenrichtwert zum Vergleichswert
- Vom Immobilienrichtwert zum Vergleichswert
- Vom Kaufpreis zum Vergleichswert

17.00 **Ende des Seminars**

71 Statistische Methoden in der Wertermittlung 18

Hiermit melde ich mich für die Fachtagung |18 verbindlich an Anmeldung: Institut für Städtebau Berlin | Fax 030 2308 22-22 | info@staedtebau-berlin.de

Institution/Firma/Abteilung

Name, Vorname, Titel

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

ORGANISATORISCHES

Kursvorbereitung und Leitung:
Dipl.-Ing. Wilfried Mann, Stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Landeshauptstadt Düsseldorf
Dipl.-Ing. Andreas C. Eickermann, Institut für Städtebau Berlin

Tagungsort
Hannover

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

Teilnahmegebühr
Die Teilnahmegebühr beträgt 400,00 EUR. In der Teilnahmegebühr sind eine Tagungsmappe, Mittagimbiss sowie Getränke in den Kaffeepausen enthalten.

Fortbildungsnachweis
Sie erhalten eine Teilnahmebescheinigung. Für die Anerkennung bei den Architektenkammern sprechen Sie uns bitte bereits bei Ihrer Anmeldung an.

Auskünfte
Für fachliche Fragen wenden Sie sich bitte an Herrn Eickermann (Fon 030 2308 22-15); organisatorische Auskünfte erhalten Sie unter 030 2308 22-0.