

Thema: Vergleichswertverfahren

Erklären Sie das Vergleichswertverfahren.

Das Vergleichswertverfahren leitet den ökonomischen Wert einer Immobilie aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ab. Damit beruht dieses Verfahren auf tatsächlichen Preisen der Vergangenheit.

Skizzieren Sie die Vorgehensweise des Vergleichswertverfahrens.

- (1) Mittelwert der Kaufpreise
- (2) Standardabweichung der Kaufpreise
- (3) Preisspanne innerhalb der Standardabweichung
- (4) Aussortieren der Ausreißer
- (5) Korrigierter Mittelwert ohne Ausreißer

Wann findet das Vergleichswertverfahren Anwendung?

Das Vergleichswertverfahren findet dann Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte am Markt zur Verfügung steht.

Definieren Sie den Mittelwert.

Der Mittelwert ist der Durchschnitt einer Stichprobe und zeichnet sich dadurch aus, dass dieser einen Wert annehmen kann, der in den Daten nicht vorkommt.

Definieren Sie die Standardabweichung.

Die Standardabweichung beschreibt den Mittelwert der quadrierten Abweichung und gibt Aufschluss auf die erwartete Abweichung eines beliebigen Mittelwerts.

Welches Problem hat der Mittelwert im Vergleichswertverfahren?

Der Mittelwert erfasst den Einfluss der Wohnfläche auf den Gesamtwert nur grob. Die Ermittlung über die lineare Regression ist hier genauer.

Bestimmen Sie anhand folgender Kaufpreise den Mittelwert: 460.000 Euro, 435.000 Euro und 390.000 Euro.

Mittelwert = Summe der Kaufpreise : Anzahl der Kaufpreise

mit $(460.000 + 435.000 + 390.000) : 3 = 428.333$ Euro

Nennen Sie drei Eigenschaften einer Immobilie, die einen Vergleich möglich machen.

- (1) Baujahr, (2) Standort, (3) Größe