

Anpassungsfaktoren (1)

Wilfried Mann,
Mettmann

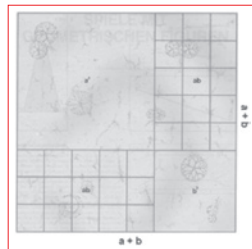
Zur Berücksichtigung von Wertunterschieden in den Merkmalsausprägungen werden beim Vergleichsverfahren Anpassungsfaktoren, wie Umrechnungskoeffizienten (UK) und Indexreihen (IR), abgeleitet.

1. Idee

Die mit Hilfe einer Regressionsanalyse (Basis Kaufpreissammlung) gefundenen signifikanten Einflussmerkmale sind über die Regressionsgleichung mit der Zielgröße funktional verbunden. Setzt man konkrete Werte in die Gleichung ein, dann lassen sich Vergleichswerte mit einem dazugehörigen Sicherheitsmaß ableiten. In der alltäglichen Anwendung muss dem Sachverständigen allerdings eine Vielzahl von Teilmarkt-typischen Regressionsmodellen zur Verfügung stehen. Diese Dienstleistung kann in der Praxis durch die Gutachterausschüsse kaum erfolgen. Nicht zuletzt bleiben einem »Nichtstatistiker« die komplexen Statistikergebnisse in ihrer korrekten Interpretation ein Geheimnis. Warum dann Kaufpreisanalysen durchführen, wenn diese für den Alltag kaum Bedeutung haben? Einen neuen Denkanstoß gibt der Vergleich mit der Binomischen Formel

$$(a + b)^2 = a^2 + 2ab + b^2$$

Die Richtigkeit soll bewiesen werden. Das gelingt durch Visualisierung. Die geometrische Darstellung lässt optisch sehr schnell die Richtigkeit der Funktion erkennen.



Könnte solch eine Visualisierung auch für die Regressionsgleichung der Kaufpreisanalyse erfolgen? Dann wären die Regressionsergebnisse für einen Sachverständigen durchaus nachvollziehbar.

2. Ableitung aus der Regressionsgleichung

Eine Visualisierung der Regressionsgleichung kann durch die Ableitung von Anpassungsfaktoren gelingen. Diese Koeffizienten kann der Sachverständige anhand seiner Marktkenntnis nachvollziehen und auch plausibilisieren.

Prinzip der Ableitung

Die entscheidende Voraussetzung ist allerdings, dass das Datenmaterial zuvor *nicht* manipuliert wird (z.B. logarithmiert wegen fehlender Normalverteilung). Das wäre bei großen Stichproben, auch über mehrere Jahre, möglich, da diese nach dem Grenzwertsatz robuste statistische Ergebnisse erzielen.

Die Regressionsgleichung besteht aus nominalskalierten, gruppierten und verhältnisskalierten Merkmalen. Für diese Kategorien werden jeweils fiktive Werte je Merkmalstyp in das Modell eingesetzt: »1« (vorhanden) und »0« (nicht vorhanden). Die Regressionsgleichung kann dann schrittweise je Merkmalstyp aufgelöst werden. Aus den Unterschieden der jeweiligen Werte zu »0« und »1« lassen sich die Anpassungsfaktoren ableiten.

UK für nominalskalierte Merkmale

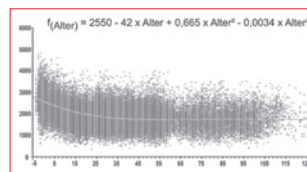
führen zu einfachen Unterschiedsfaktoren, z.B. im Sinne der Anpassung an Kaufpreise: Eigentumswohnung vermietet »JA«, dann UK 1,05 gegenüber vermietet »NEIN« (vermietete Fälle sind billiger).

UK für gruppierte Merkmale

führen zu gruppierten Faktoren, z.B. im Sinne der Anpassung an Kaufpreise: Wohnlage »sehr gut« mit UK 0,80; Wohnlage »mittel« UK 1,00; Wohnlage »einfach« UK 1,10.

UK für verhältnisskalierte Merkmale

führen abschließend zu einer Funktion, die 2-dimensional dargestellt werden kann.



Indexreihen (IR)

lassen sich aus Jahrgängen analog den gruppierten Merkmalen ableiten.

Mitte des Jahres	Vorkriegsbauten 2000 = 100	
2010	110	+5,9%
2011	116	+9,0%
2012	126	+9,0%
2013	138	+2,6%
2014	142	+9,3%
2015	155	+9,3%
2016	166	

Detaillierte Arbeitshilfen zur praktischen Umsetzung bietet die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) unter www.boris.nrw.de (Standardmodelle und Arbeitshilfen – Excel-Tabellen – zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten) an.

3. Definitionen

Nach § 193 (5) BauGB sind Indexreihen (IR) bei Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (Zeiteinfluss) und Umrechnungskoeffizienten (UK) bei abweichenden Grundstücksmerkmalen (Lage- und Objekteinflüsse) anzuwenden. Diese, hier zusammengefasst als Anpassungsfaktoren oder auch Anpassungskoeffizienten, sind erforderliche Daten für die Wertermittlung und können als Faktoren oder in Prozent im Vergleichsverfahren angewendet werden.

Bei der Ableitung der UK aus der Regressionsgleichung werden diese in der Regel im Sinne der Anpassung an Kaufpreise zur Ermittlung von Vergleichspreisen oder Richtwerten definiert.

Bei der Anwendung an Richtwerte bzw. an Normwerte sind diese dann reziprok anzuwenden.

Der Sachverständige sollte sich immer im Klaren sein, in welche Richtung (Vorzeichen) der Anpassungskoeffizient wirken soll.

Teilmarkt-typische Anpassungsfaktoren sind notwendig, um das Vergleichsverfahren nach ImmoWertV umfassend anwenden zu können.