

Der Variationskoeffizient ist ein statistisches Maß, das den Anteil der Standardabweichung am Mittelwert wiedergibt und die Streuung der Vergleichswerte kennzeichnet.

$$\text{Variationskoeffizient} = \frac{\text{Standardabweichung}}{\text{Mittelwert}}$$

- Je kleiner der Variationskoeffizient, desto homogener sind die Daten.

Im Vergleichsverfahren werden vergleichbare Immobilienverkäufe herangezogen. Dabei ist es wichtig, dass die Vergleichswerte hinsichtlich wertbeeinflussender Umstände nicht zu stark streuen, sonst:

- ◆ ist der Mittelwert als Vergleichswert nicht repräsentativ
- ◆ steigt das Unsicherheitsrisiko der Wertermittlung
- ◆ wird die Transparenz und Nachvollziehbarkeit eingeschränkt

Der Variationskoeffizient dient als Konzentrationsmaß: eine im Verhältnis zum arithmetischen Mittelwert zu große Standardabweichung entspricht einer schwachen Konzentration.

In der Immobilienbewertung soll der Variationskoeffizient unter 35 % liegen, um die Zuverlässigkeit und Aussagekraft der Bewertung sicherzustellen.

☰ Zusammenfassende Statistik 📌	5.182,40 €   V=6 %	^
Vergleichswerte gewählt/gesamt	21/21	📘
arithmetisches Mittel (Wert/m <sup>2</sup> )	5.182,40 €	📘 📘
Standardabweichung	298,92 €	📘
Variationskoeffizient	5,8 %	📘
95%-Toleranzintervall	4.596,51 € - 5.768,29 €	📘

### Warum < 35 %?

Die Schwelle von 35 % ist eine praxisbewährte Richtlinie, insbesondere in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und ihren Richtlinien (z. B. der Vergleichswertrichtlinie). Gründe:

- ◆ Unter 10–20 % VK: sehr homogene, hochwertige Datenbasis → hohe Sicherheit.
- ◆ 20–35 % VK: akzeptable Streuung → noch belastbare Aussage.
- ◆ > 35 % VK: hohe Streuung → Wert unsicher, andere Verfahren oder weitere Plausibilisierung nötig.

### Fazit

Ein niedriger Variationskoeffizient ist ein Qualitätskriterium für die Verlässlichkeit von Vergleichswaltergebnissen in der Immobilienbewertung. Bei hohen Werten wird die Aussagekraft des arithmetischen Mittels als kritisch angesehen – kann aber in schwierigen bzw. volatilen Märkten (Tourismusgebiete, Luxusimmobilien...) durchaus vorkommen.

Quellen:

Immobilienbewertung Österreich, Bienert | Funk, 2022, S. 211 ff

Angewandte Statistik, Hedderich | Sachs, Auflage 17, 2020

LBG, ÖNORM B1802-1

