VERGLEICHSWERTVERFAHREN · STATISTIK

Variationskoeffizient

Merkmal zur Überprüfung der Aussagekraft

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

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

Merke

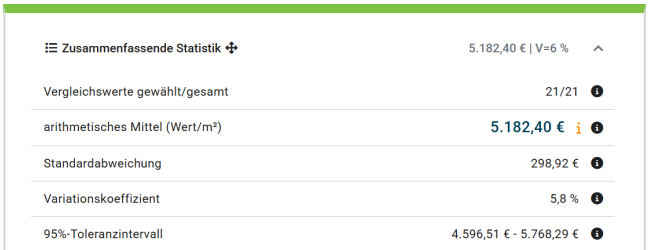
Je kleiner der Variationskoeffizient, desto homogener sind die Daten.

Im Vergleichswertverfahren 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.



Beispiel aus immoNetZT: zusammenfassende Statistik mit Variationskoeffizient (5,8 %).

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 %

sehr homogene, hochwertige Datenbasis → hohe Sicherheit

20–35 %

akzeptable Streuung → noch belastbare Aussage

über 35 %

hohe Streuung → Wert unsicher, andere Verfahren oder weitere Plausibilisierung nötig

Fazit

Ein niedriger Variationskoeffizient ist ein Qualitätskriterium für die Verlässlichkeit von Vergleichswertergebnissen 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: Bienert, S. / Funk, M.: Immobilienbewertung Österreich, 2022, S. 211 ff. · Hedderich, J. / Sachs, L.: Angewandte Statistik, 17. Auflage, 2020 · LBG; ÖNORM B 1802-1.