Diplomarbeit

Kersten Stieringer

Hedonische Immobilienbewertung

Eine Wohnlagebewertung des Münchener Marktes für Wohnungseigentum anhand regressionsanalytisch-hedonischer Methoden unter Verwendung von ESRI ArcGIS und SPSS

Diplom.de

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.d-nb.de/ abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlages. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 2007 Diplomica Verlag GmbH
ISBN: 9783836622172

http://www.diplom.de/e-book/226335/hedonische-immobilienbewertung

Kersten Stieringer

Hedonische Immobilienbewertung

Eine Wohnlagebewertung des Münchener Marktes für Wohnungseigentum anhand regressionsanalytisch-hedonischer Methoden unter Verwendung von ESRI ArcGIS und SPSS

Diplom.de

Diplomarbeit

Kersten Stieringer

Hedonische Immobilienbewertung

Eine Wohnlagebewertung des Münchener Marktes für Wohnungseigentum anhand regressionsanalytisch-hedonischer Methoden unter Verwendung von ESRI ArcGIS und SPSS

Diplom.de

Kersten Stieringer
Hedonische Immobilienbewertung
Eine Wohnlagebewertung des Münchener Marktes für Wohnungseigentum anhand regressionsanalytisch-hedonischer Methoden unter Verwendung von ESRI ArcGIS und SPSS

ISBN: 978-3-8366-2217-2
Herstellung: Diplomica® Verlag GmbH, Hamburg, 2009
Zugl. Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg, Heidelberg, Deutschland, Diplomarbeit, 2007

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden und der Verlag, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

© Diplomica Verlag GmbH
http://www.diplomica.de, Hamburg 2009

INHALTSVERZEICHNIS

I. Abbildungsverzeichnis 3

II. Tabellenverzeichnis 5

1. Problem- und Aufgabenstellung 6

2. Immobilienmärkte und klassische Immobilienbewertungsmethoden 8
- 2.1 Merkmale von Immobilienmärkten 8
- 2.2 Klassische Verfahren der Immobilienbewertung 10
  - 2.2.1 Rechtliche Grundlagen 10
  - 2.2.2 Das Sachwertverfahren 11
  - 2.2.3 Das Ertragswertverfahren 12
  - 2.2.4 Das Vergleichswertverfahren 13

3. Die hedonische Preistheorie 15
- 3.1 Geschichte, Theorie und Anwendung hedonischer Verfahren 15
- 3.2 Regressionsmodelle 17
- 3.3 Variablen 19
- 3.4 Schätzung der Regressionsparameter 20
- 3.5 Modellüberprüfung: Prüfung der Regressionsfunktion 22
  - 3.5.1 Globale Gütemaße 22
  - 3.5.2 Testung der Regressionskoeffizienten 24
- 3.6 Modellüberprüfung: Prüfung auf Verletzung der Modellprämissen 25
  - 3.6.1 Linearität 25
  - 3.6.2 Homoskedastizität 26
  - 3.6.3 Autokorrelation 28
  - 3.6.4 Multikollinearität 28
  - 3.6.5 Normalverteilung 29

4. Beschreibung des Regressionsdatensatzes und der Regressionsvariablen 31
- 4.1 Datengenese 31
  - 4.1.1 Mikrogeografische Daten 32

4.1.2 Mesogeografische Daten 34
4.1.3 Makrogeografische Daten 34
4.2 Beschreibung des Datensatzes 35
4.3 Beschreibung der Variablen 37
4.3.1 Geografische Variablen 38
4.3.2 Qualitätsvariablen 40
4.3.3 Sozioökonomische Variablen 43
4.4 Modifikation des Datensatzes 44
4.5 Das Regressionsmodell 45
4.5.1 Wahl und Prüfung der Regression 47
4.5.2 Prüfung der Regressionsparameter 49
4.5.3 Prüfung der Modellprämissen 50

5. Der Münchener Markt für Wohnungseigentum aus hedonischer Sicht 53
5.1 Hedonische Interpretation der Ergebnisse 53
5.1.1 Wohnfläche 54
5.1.2 Zentralität 55
5.1.3 Abstand zu einer Hauptverkehrsstraße 56
5.1.4 Abstand zu einer Wasserfläche 57
5.1.5 Abstand zu einer Industrie- und Gewerbefläche 58
5.1.6 Wohnungszustand 59
5.1.7 Wohnungstyp 61
5.1.8 Baujahr 62
5.1.9 Kaufkraft pro Haushalt 63
5.1.10 Einwohner pro DINK 64
5.1.11 Armutsdichte 65
5.1.12 Gartenmitbenutzung und Personenaufzug 65
5.2 Hedonische Wohnlagequalitätskarte 66

6. Zusammenfassung und Ausblick 73

III. Anhang 75
IV. Literaturverzeichnis 80

I. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Schematischer Aufbau eines standardisierten Vergleichswertverfahrens	13
Abbildung 2:	KQS- Methode und ausreißerbeeinflusste Regressionsgerade	21
Abbildung 3:	Herleitung des Bestimmtheitsmaßes	22
Abbildung 4:	Residuenstreuungsdiagramm	27
Abbildung 5:	Histogramm der standardisierten Residuen und Normalverteilungsplot	30
Abbildung 6:	Exemplarischer Screenshot einer Angebotsmaske	32
Abbildung 7:	Screenshot: Abstandsmessungen im GIS	33
Abbildung 8:	Übersicht der Variablen	35
Abbildung 9:	Beziehung zwischen Preis und Baujahr	38
Abbildung 10:	Streuung der Residuen um die X- Achse	51
Abbildung 11:	Prüfung der Normalverteilung der Residuen	52
Abbildung 12:	Die Entwicklung des Preises zur Wohnfläche (ceteris paribus)	54
Abbildung 13:	Die Entwicklung des Preises zur Zentralität (ceteris paribus)	56
Abbildung 14:	Die Entwicklung des Preises zur Straßennähe (ceteris paribus)	57
Abbildung 15:	Die Entwicklung des Preises zur Wassernähe (ceteris paribus)	58