

Dokumentation zur Datenlieferung „Mieten in Tirol für die Leerstandsabgabe“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben uns in der letzten Woche intensiv mit der Generierung von Mietpreisen in Tirol beschäftigt. Hiermit übermitteln wir Ihnen das Ergebnis. Es umfasst die Ergebnisse als Excel-Tabelle mitsamt dieser Dokumentation und der Darstellung der Ergebnisse auf einer interaktiven Karte für das Projekt „Leerstandsabgabe“.

Wir hoffen, dass diese Ergebnisse die Erwartungen treffen und stehen für Rückfragen zur Verfügung. Es freut uns, helfen zu können und eine aktive Wohnungspolitik zu unterstützen.

Mit freundlichen Grüßen,

Das DSS-Team, Wien am 13.11.2024.

Inhalt:

1	Ausgangslage.....	2
2	Anforderungen an das Endprodukt.....	2
3	Methodik.....	2
3.1	Definition Standardeigenschaft	3
3.2	Berechnung der Miete mittels Modell.....	3
3.3	Ergebnisvalidierung.....	4
3.4	Anpassung aufgrund der Validierung, Neuberechnung	5
3.5	Modellbereicherung: Zu-/Abschläge	5
3.5.1	Zu-/Abschläge für Objektgröße	6
3.5.2	Zuschlag für neuwertige Liegenschaften	8
4	Anwendung der Ergebnisse.....	8
5	Hinweis zu den Ergebnissen	9

1 Ausgangslage

Das Land Tirol hat ein internes Analyseprojekt hinsichtlich der Neufestlegung der sog. "Leerstandsabgabe" aufgesetzt. Die Höhe der Leerstandsabgabe soll an marktkonforme Mietpreise gebunden werden.

Die Kompetenz der DataScience Service GmbH (DSS) liegt einerseits in der Beschaffung und Normierung von Liegenschaftsdaten, andererseits in der wissenschaftlich fundierten Aufbereitung von Liegenschaftsdaten. Für diese Aufbereitungstätigkeit nutzt DSS fundierte statistische Modelle (GAM - generalisierte additive Modelle). Die Datenbeschaffung erfolgt u. a. in Kooperation mit einem Maklerpartner, der über 50 % des österreichischen Marktes abdeckt. Die Kombination aus hoher, aktueller Datenverfügbarkeit und dem Einsatz der beschriebenen wissenschaftlich fundierten Methoden verleiht DSS eine Alleinstellung im österreichischen Markt.

2 Anforderungen an das Endprodukt

Der Auftraggeber erhält durchschnittliche Netto-Kalt-Mietpreise (ohne Betriebskosten; ohne eventuell abzuführende Umsatzsteuer) je Gemeinde für eine tirolweit einheitliche „Standardliegenschaft“. In Innsbruck werden Werte für die einzelnen Katastralgemeinden geliefert. Das sind somit: 277 Gemeinden, minus der Gemeinde Innsbruck, plus die 9 Katastralgemeinden in Innsbruck, ergibt 285 räumliche Einheiten.

Zusätzlich werden Gemeinde-/KG-spezifische Zu-/Abschläge in % für die Liegenschaftsgröße und das Baujahr/Zustand definiert.

Integraler Bestandteil ist das Ergebnis als EXCEL-Datei (TirolGem_Mieten.xlsx – Arbeitsmappe „Daten“), sowie eine interaktive Karte (TirolGem_Mieten_map.html) die die Netto-Kalt-Mietpreise grafisch darstellt. Beides liegt dieser Dokumentation bei.

Für die Lesbarkeit werden in diesem Bericht immer die 285 räumlichen Einheiten gemeint, wenn von „Gemeinden“ die Rede ist.

3 Methodik

Überblick:

Definition Standardeigenschaft -> Berechnung der Miete mittels Modell ->
Ergebnisvalidierung -> Anpassung aufgrund der Validierung, Neuberechnung ->
Modellbereicherung der Zu-/Abschläge.

3.1 Definition Standardeigenschaft

Die „Standardliegenschaft“ wird mit den Parametern Größe (m²), Alter/Baujahr, Zustand, Stockwerkslage, Ausstattung und Mikrolage in der Gemeinde beschrieben. Die jeweilige Ausprägung für diese Parameter wird über den Median aus allen Datensätzen, die sich im Bestand von DSS finden, gebildet. Der Median bildet statistisch genau den „Zentralwert“ über alle Datensätze. Das heißt, die Hälfte aller Datensätze haben eine Ausprägung über dem „Median“, die andere Hälfte eine Ausprägung unter dem „Median“.

Es ergeben sich folgende Eigenschaften für die Standardliegenschaft:

- 65 m²
- 20 Jahre alt
- Normal erhalten, geringfügige Instandhaltungsarbeiten, keine Generalsanierung
- 1. Obergeschoss
- Durchschnittliche Ausstattung
- Kein Eigengarten
- Keine private PKW-Abstellmöglichkeit
-

3.2 Berechnung der Miete mittels Modell

Das Verständnis und die Vorhersage von Immobilienpreisen ist eine gewaltige Aufgabe, die eine Kombination aus einer (1) großen Menge qualitativ hochwertiger Daten und einem (2) hohen Maß an statistischer Modellierungskompetenz erfordert.

(1) Dem Modell zugrunde liegende Daten kaufen wir von unseren Kooperationspartnern zu. Zusätzlich erheben wir Daten mittels "Daten-Crawler" selbst. Alle Daten werden von uns qualitätsgesichert und normiert. Crawler-Daten basieren teilweise auf Angebotspreisen. Da im Mietsegment praktisch kein Gap zwischen Angebotspreisen und den Mieten besteht, zu denen dann tatsächlich der Mietvertrag geschlossen wird, verwenden wir die Crawler-Daten, um das Modellergebnis zu verifizieren. Für ganz Tirol ergibt sich somit ein Datensatz von ca. 5000 Mietobjekten über die letzten 4 Jahre, für die wir den Nettomietpreis, die Lage und Ausstattung kennen. Zu beachten gilt jedoch, dass sich der Mietmarkt insbesondere auf Ballungsräume konzentriert. So kann es vorkommen, dass in kleinen, besonders ruralen Gemeinden nur wenige oder keine Vermietungen in den letzten 4 Jahren beobachtet werden konnten.

(2) Mit diesem hochqualitativen Datensatz schätzen wir hedonische Modelle. Hedonische Modelle schätzen mit Hilfe statistischer Methoden den Zusammenhang von Objekteigenschaften (Zustand, Lage, Alter, Größe) auf den Mietpreis. Die DSS hat eine Reihe solcher Modelle für Kauftransaktionen und Miettransaktionen geschätzt. Unsere wichtigsten Modelle (auch zur Ermittlung von Mieten in Tirol) stammen aus der Familie der verallgemeinerten additiven Modelle (GAM). Dabei handelt es sich um

hochentwickelte Regressionsmodelle, die sehr starke Vorhersagefähigkeiten bieten und gleichzeitig transparent und interpretierbar sind. Die Modelle „lernen“ also den Zusammenhang zwischen erklärenden Variablen wie beispielsweise Erreichbarkeit, Mikrolage, Größe, Zustand, Alter, Vermietungszeitpunkt etc. und dem Mietpreis. (Welche erklärenden Variablen genau einfließen, kann aus Vertraulichkeitsgründen nicht ausgeführt werden.)

Durch diesen gelernten Zusammenhang können auch Berechnungen an Standorten durchgeführt werden, an denen keine beobachteten Miettransaktionen stattgefunden haben, solange dort die vor allem lageerklärenden Variablen bekannt sind.

Beispielsweise hat DSS in der Gemeinde „Namlos“ im Bezirk Reutte keine Miettransaktion, aus denen das Modell lernen kann. Das Modell kennt jedoch den grundsätzlichen Zusammenhang zwischen lageerklärenden Variablen wie Erreichbarkeit oder das Vorhandensein von Nahversorgung und dem Mietpreis im Bezirk Reutte. Diese lageerklärenden Variablen sind auch für die Gemeinde Namlos bekannt. Somit kann das Modell für Namlos ebenfalls einen erwarteten Mietpreis modellieren.

Für die zuvor definierte Standardwohnung werden dann in repräsentativen Standorten jeder Gemeinde (um die durchschnittliche Mikrolage zu berücksichtigen) Bewertungen mit dem aktuellen Modell und den letzten drei in der ImmAzing®-Software verwendeten Modellversionen durchgeführt. So kann sichergestellt werden, dass ein tragfähiger, aktueller Wert berechnet wird, der nicht auf zeitlichen Ausreißern beruht. Anschließend wird dann je Gemeinde gruppiert und der Mittelwert gebildet. So erhält man einen Durchschnittswert (Spalte in Ergebnis-Excel: „netto_miete_qm2“) für eine Standardliegenschaft für die Netto-Kaltniete je Gemeinde.

3.3 Ergebnisvalidierung

Vor allem in den ruralen Regionen mit wenig bis keinen Miettransaktionen gilt es die modellierten Ergebnisse auf Plausibilität zu validieren. Hier hilft die klassische statistische Modellierung nicht, da diese vor allem sinnvoll anwendbar ist, wenn genügend Miettransaktionen vorliegen. Somit ist die klassische statistische Modellvalidierung (wie beispielsweise der „out-of-sample root mean square error“) in diesem Schritt nicht umfasst. Diese wird laufend bei regelmäßigen Modellupdates durchgeführt und ist Teil des Release-Prozesses für neue Modellversionen, die in der ImmAzing®-Software in Anwendung kommen.

Vielmehr geht es hier um eine „qualitative“ Validierung hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse. Hier geht es auch um den „einfachen Blick auf die Tirolkarte mit visualisierten Ergebnissen“. Zusätzlich werden folgende Schritte durchgeführt:

- Die im Schritt zuvor modellierten Ergebnisse werden den Angeboten auf Internetplattformen (willhaben.at, derstandard.at, immobilienscout24, immoshout, immowelt.at) gegenübergestellt. Die Daten „crawled„ DSS. Somit können eventuell starke Bewertungsfehler erkannt werden. Zu beachten ist, dass auf den Plattformen meist die Bruttomiete angegeben wird.
- Die Ergebnisse werden mit unserem Experten Univ. Prof. i. R. Proj. Ass. DI Dr. [REDACTED] auf Plausibilität geprüft.
- Die Ergebnisse werden mit denen aus dem WKO-Immobilienpreisspiegel gegenübergestellt (auf Bezirksebene). Auch die im späteren Schritt modellierten Zu-/Abschläge werden mit denen der WKO verglichen.
- In Regionen/Gemeinden mit einem unterentwickelten Mietmarkt ist der Vergleich mit Kaufpreisen sinnvoll (vereinfachtes Ertragswertverfahren). DSS hat auch Modelle für die Bewertung von Wohnimmobilien zu Kaufzwecken entwickelt. Vor allem in ruralen Gebieten gibt es deutlich mehr Kauftransaktionen. Es kann, was das Preisverhältnis betrifft, eine gewisse Ähnlichkeit im Zusammenhang zwischen Miet- und Kaufpreisen unterstellt werden. Durch diese Gegenüberstellung können starke Fehlbewertungen für die Miete in ruralen Gemeinden erkannt werden.

Die Ergebnisse des Validierungsprozesses fließen in den nächsten Schritt ein

3.4 Anpassung aufgrund der Validierung, Neuberechnung

In einzelnen Gemeinden erfolgt aufgrund der Validierung eine Anpassung des Modells. In einem Großteil der Gemeinden werden keine Anpassungen vorgenommen, da die Validierung die Berechnungsergebnisse bestätigt. Vereinzelt kann vor allem durch die Gegenüberstellung mit Kaufpreisen eine Modellanpassung vorgenommen werden. In der zuvor erwähnten Gemeinde Namlos konnte beispielsweise eine starke Unterbewertung der Miete erkannt und behoben werden.

3.5 Modellbereicherung: Zu-/Abschläge

Wie oben bereits beschrieben, sind unsere Modelle in der Lage, den Zusammenhang zwischen Eigenschaften von Immobilien und dem Preis zu schätzen (hedonische Modelle). Der Einfluss von Größe sowie dem Alter (Zustand) einer Liegenschaft auf den Quadratmeterpreis kann so bestimmt werden. Diese Zusammenhänge können auch räumlich variieren. In den Modellen bilden wir dies durch Interaktionseffekte ab. Starke Interaktionseffekte können meist anhand von Urbanisierungsstufen (vgl.: Urban-Rural-Typologie der Statistik Austria) festgestellt werden. Es gilt jedoch zu beachten, dass räumliche Unterschiede in den Effekten nicht immer statistisch signifikant sind.

3.5.1 Zu-/Abschläge für Objektgröße

Ziel ist es, Zu-/Abschläge für „kleine“ und „große“ Objekte zu definieren. Ähnlich wie bei der Definition der Standardliegenschaft werden hier alle Miet-Liegenschaften in Tirol berücksichtigt. Allerdings wird nicht der Median berechnet, sondern wie folgt vorgegangen:

- „Kleine“ Objekte werden definiert über das 1. Quantil der Flächenvariable. Das ergibt gerundet 40m². Somit gelten Objekte unter 40m² als „kleine“ Objekte.
- „Große“ Objekte werden definiert über das 3. Quartil der Flächenvariable. Das ergibt gerundet 90m². Somit gelten Objekte über 90m² als „große“ Objekte. In dieser Kategorie sind auch Eigenheime erfasst.

Der beobachtete Zusammenhang zwischen Größe [m²] und dem Preis pro m² [€/m²] ist signifikant nicht linear und wird in unseren Modellen mit „Splines“ modelliert. Zusätzlich wird der Effekt der Größe räumlich interagiert. Zu erkennen ist, dass hier vor allem der Urbanisierungsgrad einen signifikanten Einfluss hat. Tirol-weit ergibt sich grundsätzlich ein Zuschlag für kleine Wohnungen und ein Abschlag für größere Wohnungen. Lediglich die Ausprägung variiert über die Gemeinden. Die Zu-/Abschläge werden in Prozentwerten angegeben (Spalten in Ergebnis-Excel: „zuschlag_klein“ bzw. „abschlag_groß“).

In der täglichen Anwendung kann es, um die Akzeptanz zu erhöhen, sinnvoll sein, tirolweit einheitliche Zu-/Abschläge für die Objektgröße zu definieren. Aus DSS-Sicht ist das mit einem geringen Verlust an Variabilität durchaus auch statistisch vertretbar. Diese Variante ist auch im Ergebnis-Excel mit dem Suffix „_global“ angehängt (Spalten in Ergebnis-Excel: „zuschlag_klein_global“ bzw. „abschlag_groß_global“). Hierfür wurde der Median über die regionalisierten Zu-/Abschläge über alle Gemeinden errechnet.

DSS empfiehlt die Verwendung von gemeindespezifischen Zu-/Abschlägen für die Objektgröße. Es ist jedoch dem Auftraggeber freigestellt, welche Variante bevorzugt wird.

Umgang mit „Härtefällen“ an den Größenklassengrenzen:

Aufgrund der Tatsache, dass nur zwischen drei Größenklassen unterschieden wird, kann es beim Sprung zwischen diesen Größenklassen in der Praxis zu zunächst irreführenden Ergebnissen kommen. So ist für eine Wohnung mit 39 m² Wohnfläche der Zuschlag für eine „kleine Wohnung“ anzuwenden, was einen höheren Preis/m² ergibt als für eine 40 m²-Wohnung, für die dieser Zuschlag nicht anzuwenden ist. Wird der Preis pro m² dann jeweils mit der Wohnfläche multipliziert, ergibt das für die 39 m² große Wohnung meist eine höhere Gesamtmiete als für eine 40 m² große Wohnung. Dieses Verhalten ist technisch bedingt und unvermeidbar, da die vereinfachte Darstellung mit nur drei

Größenklassen – die aufgrund von Einfachheit, Akzeptanz und Nachvollziehbarkeit sinnvoll ist – dazu führt.

Seitens DSS wird nun für dieses Problem folgender Lösungsansatz vorgeschlagen, der in zwei Ausprägungen angewandt werden kann:

- **Kulante Lösung:** Es wird der Wert (Gesamtmiere) einer Wohnung mit 40 m² als Schwellenwert festgelegt, und für alle kleineren Wohnungen bis zur Erreichung dieses Schwellenwertes wird einheitlich die Gesamtmiere wie für die 40 m²-Wohnung angenommen.
- **Abgabenorientierte Lösung:** Es wird der Wert (Gesamtmiere) einer Wohnung mit 39 m² als Schwellenwert festgelegt, und für alle größeren Wohnungen bis zur Erreichung dieses Schwellenwertes wird einheitlich die Gesamtmiere wie für die 39 m²-Wohnung angenommen.

Entsprechende Schwellenwerte sind auch für „große“ Wohnungen anzuwenden. Die folgenden Tabellen verdeutlichen das Vorgehen:

Kulante Lösung			
m ²	€/m ²	Gesamtmiere (errechnet)	Gesamtmiere (angewandt)
35	€ 14,66	€ 513,10	€ 513,10
36	€ 14,66	€ 527,76	€ 527,76
37	€ 14,66	€ 542,42	€ 529,20
38	€ 14,66	€ 557,08	€ 529,20
39	€ 14,66	€ 571,74	€ 529,20
40	€ 13,23	€ 529,20	€ 529,20
41	€ 13,23	€ 542,43	€ 542,43
42	€ 13,23	€ 555,66	€ 555,66
43	€ 13,23	€ 568,89	€ 568,89
44	€ 13,23	€ 582,12	€ 582,12
45	€ 13,23	€ 595,35	€ 595,35
...	...	...	...
75	€ 13,23	€ 992,25	€ 992,25
76	€ 13,23	€ 1 005,48	€ 1 005,48
77	€ 13,23	€ 1 018,71	€ 1 108,38
78	€ 13,23	€ 1 031,94	€ 1 108,38
79	€ 13,23	€ 1 045,17	€ 1 108,38
...	...	...	...
88	13,23	€ 1 164,24	€ 1 108,38
89	13,23	€ 1 177,47	€ 1 108,38
90	13,23	€ 1 190,70	€ 1 108,38
91	12,18	€ 1 108,38	€ 1 108,38
92	12,18	€ 1 120,56	€ 1 120,56
93	12,18	€ 1 132,74	€ 1 132,74
94	12,18	€ 1 144,92	€ 1 144,92
95	12,18	€ 1 157,10	€ 1 157,10
96	12,18	€ 1 169,28	€ 1 169,28
97	12,18	€ 1 181,46	€ 1 181,46
98	12,18	€ 1 193,64	€ 1 193,64
99	12,18	€ 1 205,82	€ 1 205,82

Abgabenorientierte Lösung			
m ²	€/m ²	Gesamtmiere (errechnet)	Gesamtmiere (angewandt)
35	€ 14,66	€ 513,10	€ 513,10
36	€ 14,66	€ 527,76	€ 527,76
37	€ 14,66	€ 542,42	€ 542,42
38	€ 14,66	€ 557,08	€ 557,08
39	€ 14,66	€ 571,74	€ 571,74
40	€ 13,23	€ 529,20	€ 571,74
41	€ 13,23	€ 542,43	€ 571,74
42	€ 13,23	€ 555,66	€ 571,74
43	€ 13,23	€ 568,89	€ 571,74
44	€ 13,23	€ 582,12	€ 582,12
45	€ 13,23	€ 595,35	€ 595,35
...	...	...	...
75	€ 13,23	€ 992,25	€ 992,25
76	€ 13,23	€ 1 005,48	€ 1 005,48
77	€ 13,23	€ 1 018,71	€ 1 018,71
78	€ 13,23	€ 1 031,94	€ 1 031,94
79	€ 13,23	€ 1 045,17	€ 1 045,17
...	...	...	...
88	13,23	€ 1 164,24	€ 1 164,24
89	13,23	€ 1 177,47	€ 1 177,47
90	13,23	€ 1 190,70	€ 1 190,70
91	12,18	€ 1 108,38	€ 1 190,70
92	12,18	€ 1 120,56	€ 1 190,70
93	12,18	€ 1 132,74	€ 1 190,70
94	12,18	€ 1 144,92	€ 1 190,70
95	12,18	€ 1 157,10	€ 1 190,70
96	12,18	€ 1 169,28	€ 1 190,70
97	12,18	€ 1 181,46	€ 1 190,70
98	12,18	€ 1 193,64	€ 1 193,64
99	12,18	€ 1 205,82	€ 1 205,82

Hinweis: Es ist zu betonen, dass die m^2 -Grenze, ab welcher der Schwellenwert wirksam wird, abhängig von den jeweiligen Zu-/Abschlägen für die Objektgröße ist. Dieser Schwellenwert ist auch nicht im beiliegenden Ergebnis-Excel (TirolGem_Mieten.xlsx) in der Arbeitsmappe „Individualisierung“ für die Anwendung der Zu-/Abschläge berücksichtigt. Das betrifft, je nach gewählter Lösungsvariante, Wohnungsgrößen, die entweder knapp unter oder knapp über den Klassengrenzen von 40 m^2 bzw. 90 m^2 liegen.

3.5.2 Zuschlag für neuwertige Liegenschaften

Ziel ist es, einen Zuschlag für „neuwertige“ Wohnungen zu definieren. Die oben definierte Standardliegenschaft hat ein Alter von 20 Jahren und ist normal erhalten. Ein neuwertiges Objekt im Gegensatz dazu wird definiert als:

- Alter kleiner als 4 Jahre und
- Neuwertiger Zustand.
- Oder auf diesen Zustand „voll“-Saniert

Der beobachtete Zusammenhang zwischen dem Alter/Zustand und dem Preis pro m^2 ist signifikant nicht linear und wird ebenso mittels „Splines“ modelliert. Allerdings kann keine signifikante räumliche Interaktion festgestellt werden. Räumliche Unterschiede können sehr wohl festgestellt werden, diese sind allerdings statistisch nicht signifikant. Deshalb erscheint es aus DSS-Sicht sinnvoller, den Zuschlag für neuwertige Liegenschaften Tirol-weit einheitlich anzugeben. Diese Vorgehensweise macht die Anwendung einfacher und das Ergebnis nachvollziehbarer und transparenter. Auch haben unsere Zuschläge für „neuwertige“ Liegenschaften den Zuschlägen der WKO gegenübergestellt. Die WKO gibt unterschiedliche Zu-/Abschläge auf Bezirksebene an. Diese variieren von +4,2% bis +43,2%. Das scheint uns als unausgewogen und mit den verfügbaren Daten nicht signifikant nachweisbar.

Der Zuschlag wird ebenfalls in Prozentwerten angegeben (Spalte in Ergebnis-Excel: „zuschlag_neu“).

4 Anwendung der Ergebnisse

Bezogen auf die „Standardliegenschaft“ wird eine „Standardnettomiete pro m^2 “ je Gemeinde definiert. Über Zu- bzw. Abschläge wird die Liegenschaft individualisiert. Die Anwendung der Zu-/Abschläge muss jeweils auf den Basismietwert bezogen werden. Bereitgestellt werden die Zu-/Abschläge je Gemeinde.

Beispiel:

Ziel: zu definieren ist die Netto-Kalt-Miete für eine „kleine“ und „neuwertige“ Wohnung in der Gemeinde Wattens

- Basis Mietpreis/m² in Gemeinde Wattens = 13,23 €
- 10,80 % Zuschlag für eine kleine Wohnung = plus 1,43 €
- 14,35 % Zuschlag für eine neuwertige Wohnung = plus 1,90 €
→ Individuelle Miete = 16,56 €

Falsch wäre in diesem Beispiel, wenn der Zuschlag zuerst angewendet wird ($13,23 \text{ €} * 1,108 = 14,66 \text{ €}$) und dann auf den erhöhten Betrag der Abschlag angewendet wird ($14,66 \text{ €} * 1,1435 = 16,76 \text{ €}$).

Im beiliegenden Ergebnis-Excel (TirolGem_Mieten.xlsx – Arbeitsmappe „Individualisierung“) ist diese Rechnungslogik für gemeindespezifische Zu-/Abschläge für Objektgröße abgebildet und mittels Drop-down anwendbar. Der in Punkt 3.5.1 (Zu-/Abschläge für Objektgröße) beschriebene Umgang mit „Härtefällen“ an den Größenklassengrenzen wird hier allerdings nicht berücksichtigt und ist gesondert zu berechnen.

5 Hinweis zu den Ergebnissen

Die vorliegende Analyse trifft eine detaillierte Aussage über das Mietpreisniveau (netto) in allen Gemeinden in Tirol (KGs in Innsbruck). Einen Wert je Gemeinde anzugeben, birgt immer die Gefahr, dass dieser zwar über die gesamte Gemeinde repräsentativ ist, in Einzelfällen aber vom erzielten Mietpreis abweichen kann. Deswegen werden die Zu-/Abschläge für die wichtigen Einflussfaktoren „Liegenschaftsgröße“ und „Alter/Zustand“ berücksichtigt. DSS gibt zu bedenken, dass es möglich ist, weitere Zu-/Abschläge für weitere preisrelevante Eigenschaften zu definieren. Konkret sind hier zu nennen: das Vorhandensein von Parkmöglichkeiten oder die Verfügbarkeit von eigengenutzten Gärten/Freiflächen. Es ist davon auszugehen, dass in Einzelfällen, besonders in dynamischen Märkten, teilweise höhere Mietpreise generierbar sind, beispielsweise bei Luxusobjekten in Bestlagen (Kitzbühel, Innsbruck).

Weiter ist festzuhalten, dass diese Analyse keine Aussage über die Wahrscheinlichkeit der Realisierung der Mietpreise trifft. Die Marktdynamik wird somit nicht direkt berücksichtigt. In einzelnen kleinen Gemeinden mit wenigen hundert Einwohnern ist beispielsweise das Mietmarktsegment de facto nicht vorhanden. Trotzdem gibt DSS einen realistischen, erwartbaren Netto-Mietpreis an.