

STADT



MÜNSTER

Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung

Mietspiegel für nicht preisgebundenen
Wohnraum in der Stadt Münster

Mietspiegel Münster

Mietspiegel Münster



D
o
k
u
m
e
n
t
a
t
i
o
n

2021

I m p r e s s u m

Herausgeberin: Stadt Münster
Der Oberbürgermeister
Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Bahnhofstraße 8-10, 48143 Münster

Datenerhebung: Stadt Münster
Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Stadtplanungsamt

Datenauswertung: EMA Institut für Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing

Redaktion: Dr. Bernhard Schmidt Tel.: 09 41 / 38 07 00
(Teil 5-6) eMail: Schmidt@ema-institut.de

Werner Schemmick Tel.: 0251 / 492 – 61 39
(Teil 4) eMail: Schemmick@stadt-muenster.de

Nicole Arning Tel.: 0251 / 492 – 64 41
eMail: ArningN@stadt-muenster.de

Lea Vollenbröker Tel.: 0251 / 492 – 64 91
eMail: VollenbroekerL@stadt-muenster.de

Druck: Stadt Münster
Personal- und Organisationsamt
Expedition & Druck
Scheibenstraße 109, 48153 Münster

Mai 2021

Copyright:

Alle Rechte vorbehalten. Die Mietspiegeldokumentation einschließlich ihres Titels ist urheberrechtlich geschützt. Jede Veröffentlichung und Verwertung außerhalb der Grenzen des Urhebergesetzes ist ohne Zustimmung der Stadt Münster unzulässig.

Inhaltsverzeichnis

1	VERFAHRENBETEILIGTE IM ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL	3
2	GESETZLICHE GRUNDLAGEN (STAND: 01.04.2021).....	4
3	ZIELSETZUNG.....	5
4	ERHEBUNG DER DATEN	6
4.1	Grundgesamtheit und Stichprobenziehung	6
4.2	Rücklauf und Datenkontrolle	7
5	AUFBEREITUNG DES DATENMATERIALS.....	8
5.1	Kontrollmaßnahmen.....	8
5.2	Einzeldatenanalyse.....	8
5.3	Datenumkodierung.....	8
5.4	Mietbegriff im Mietspiegel	9
5.5	Gewichtung	9
6	DATENAUSWERTUNG	11
6.1	Der methodische Ansatz	11
6.2	Die Grundstruktur des Regressionsmodells	12
6.3	Methodische Vorgehensweise bei der Schätzung	13
6.4	Ermittlung der Mietspiegelergebnisse.....	14
6.4.1	<i>Der Einfluss der Wohnfläche.....</i>	<i>15</i>
6.4.2	<i>Der Einfluss des Baujahres</i>	<i>17</i>
6.4.3	<i>Der Einfluss der sonstigen Wohnwertmerkmale.....</i>	<i>18</i>
6.4.4	<i>Der Einfluss der Sanitär- und der sonstigen Wohnungsausstattung.....</i>	<i>19</i>
6.4.5	<i>Der Einfluss der Modernisierung und Energieeffizienz</i>	<i>20</i>
6.4.6	<i>Der Einfluss der Gebäude-/Wohnungsart und der Heizungsausstattung.....</i>	<i>21</i>
6.4.7	<i>Der Einfluss der Wohnlage</i>	<i>21</i>
6.4.8	<i>Die konkrete Ermittlung der Zu-/Abschläge.....</i>	<i>23</i>
6.4.9	<i>Die Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus.....</i>	<i>24</i>
6.5	Ermittlung von Spannbreiten	26
7	Anhang	
	Wohnbereichskarte	
	Mieterfragebogen	
	Vermieterfragebogen	

1 Verfahrensbeteiligte im Arbeitskreis Mietspiegel

Die Federführung bei der Neuaufstellung des Mietspiegels 2021 lag bei der Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung.

Die fachliche Unterstützung stellte der Arbeitskreis Mietspiegel sicher. Diesem Arbeitskreis gehören folgende Organisationen an:

- Haus- und Grundeigentümergebiet Münster-Stadt und -Land e.V.
- DMB Mieterverein Münster und Umgebung e.V.
- Mieter/innen-Schutzverein Münster und Umgebung e.V.
- Westfälische Grundstücksbörse e.V.
- Arbeitskreis Münsteraner Wohnungsunternehmen
- Arbeitsgemeinschaft des Verbandes Freier Wohnungsunternehmen in Münster
- Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster
- Stadtplanungsamt
- Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung

Beratend stand das Amt für Grünflächen und Umweltschutz in Bezug auf die energetischen Fragen im Vermieterfragebogen zur Verfügung.

Die Prozesse bei der Mietspiegelerstellung hat das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing, vertreten durch Herrn Dr. Schmidt, neben der Datenauswertung von Anfang an wissenschaftlich begleitet.

2 Gesetzliche Grundlagen (Stand: 01.04.2021)

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete einer Gemeinde. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind. Das Bürgerliche Gesetzbuch unterscheidet zwischen einem einfachen und einem qualifizierten Mietspiegel.

Ein einfacher Mietspiegel ist gemäß § 558 c BGB eine von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellte und anerkannte Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese soll im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

Ein Mietspiegel gilt gemäß § 558 d Abs. 1 und 2 BGB als qualifiziert, wenn er

- nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt,
- spätestens nach vier Jahren neu erstellt und mindestens alle zwei Jahre per Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und
- von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Mieter und Vermieter als qualifiziert anerkannt

wird.

Neben diesen erhöhten Anforderungen sind mit dem qualifizierten Mietspiegel gleichzeitig weitreichende Folgen verbunden.

Ein qualifizierter Mietspiegel impliziert die Vermutungswirkung, dass die ortsüblichen Vergleichsmieten richtig wiedergegeben werden (§ 558 d Abs. 3 BGB). Zwar kann der Vermieter bei einem Mieterhöhungsverlangen, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, der Auskunft über die betreffende Wohnung gibt, weiterhin ein anderes Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er aber im Mieterhöhungsverlangen die ortsübliche Vergleichsmiete, die sich aus dem qualifizierten Mietspiegel ergibt, angeben.

Bei Neuvermietungen ist der Mietspiegel eine Orientierungshilfe für eine eigenverantwortliche Festlegung der Miete unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften. Hierbei sind insbesondere die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher sowie die Vorschriften zur Mietpreisbremse zu beachten. Mit der Einführung des Instruments „qualifizierter Mietspiegel“ hat der Gesetzgeber die Bedeutung eines Mietspiegels hervorgehoben und dessen Überlegenheit gegenüber Sachverständigengutachten und der Heranziehung von drei Vergleichsmieten bei der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens betont.

Bei der Erstellung des Münsteraner Mietspiegels 2021 wurden alle Voraussetzungen, die für eine Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel notwendig sind, eingehalten. Im Erstellungsprozess des Mietspiegels sind die Daten nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erhoben und ausgewertet worden.

3 Zielsetzung

Nach mehrjähriger Erfahrung mit qualifizierten Mietspiegeln in Münster sowie den Erfahrungen mit indexbasierter Fortschreibung, wurde in der Auftaktsitzung des Arbeitskreises Mietspiegels am 26.09.2019 zur Erstellung des Mietspiegels 2021 einvernehmlich von allen Beteiligten entschieden, weiterhin einen qualifizierten Mietspiegel in Münster vorzuhalten.

Damit nach Ablauf der Geltungsfrist des Mietspiegels 2019 am 31.03.2021 für die Stadt Münster weiterhin ein qualifizierter Mietspiegel Gültigkeit hat, musste dieser gemäß § 558 d Abs. 2 BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen neu erstellt werden.

Der qualifizierte Mietspiegel in Münster sollte dabei auch weiterhin eine große Akzeptanz bei allen Beteiligten haben. Daher wurde das Ziel vereinbart, dass auch für den Mietspiegel 2021 die bisherige Darstellungsform sowohl äußerlich (Broschürenformat) wie auch berechnungsmethodisch (Grundbetrag zuzüglich Zu- und Abschläge = durchschnittliche ortsübliche Netto-Vergleichsmiete) beibehalten werden sollte.

Um das gesetzte Ziel zu erreichen, hat sich der Arbeitskreis Mietspiegel entschieden den Auftrag zur Auswertung der Befragungsergebnisse an ein externes wissenschaftliches Institut zu vergeben.

Diesen Auftrag erhielt nach Ausschreibung das EMA-Institut für empirische Marktanalysen Regensburg, welches auch den gesamten Erstellungsprozess durch wissenschaftliche Beratung begleitet hat.

Neben der Auswertung der Befragungsergebnisse mittels Regressionsanalysen wurden folgende Aufgabenbereiche im Rahmen der wissenschaftlichen Beratung abgedeckt:

- Beratung bei der Erstellung der Fragebögen (Mieter / Vermieter)
- Aufbereitung des erhobenen Datenmaterials für die Auswertung (z.B. Datenselektion, Einzeldatenanalyse, Umkodierung, Bildung komplexer Variabler)
- Auswertung der Fragebögen mittels Regressionsmethodik
- Ermittlung von Basismietwerten für durchschnittliche Wohnungstypen in Abhängigkeit von Größe und Baualter
- Ermittlung von positiven und negativen Wohnwertmerkmalen bzw. Zu-/Abschlägen
- Überprüfung der Clusterbildung
- Prüfaufträge einzelner Auswertungsergebnisse
- Spannbreitenanalyse
- Rechtliche Begutachtung und inhaltliche Würdigung der Mietspiegeltexte
- Beratung sowie Fortbildung zur Anwendung des neuen Mietspiegels

4 Erhebung der Daten

4.1 Grundgesamtheit und Stichprobenziehung

Um Angaben über Wohnraummieten zu erhalten, hat sich der Arbeitskreis Mietspiegel wie bereits auch schon für den Mietspiegel 2017 einvernehmlich dafür ausgesprochen, wieder sowohl die Mieterinnen und Mieter als auch die Vermieterinnen und Vermieter an der Befragung für den Mietspiegel 2021 zu beteiligen.

Hauptgrund hierfür war einerseits, dass bestimmte Angaben praktisch nur von Vermieterinnen und Vermieter zu erfragen sind (beispielsweise der Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungsmaßnahmen). Andererseits können Mieterinnen und Mieter in der Regel besser über die konkrete Ausstattung der Wohnung Auskunft geben. Daher wurde - neben dem allgemeinen Fragebogen - ein Zusatzfragebogen für die Vermieterinnen und Vermieter verwendet, der insbesondere Fragen zu Modernisierungsmaßnahmen beinhaltet. Dabei wurden die Fragen zur energetischen Ausstattung bzw. Nachrüstung der Gebäude in Zusammenarbeit mit dem Amt für Grünflächen und Umweltschutz aktualisiert.

Um die entsprechenden Adressen in der Stadt Münster zu ermitteln, wurde die Privatkundendatei des lokalen Stromversorgungsunternehmens zugrunde gelegt. In ihr sind nahezu 100 Prozent der Mieter-Haushalte erfasst, da fast jede Wohneinheit ihren Stromverbrauch direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen abrechnet bzw. in dessen Netzdurchleitungsgesellschaft erfasst ist. Diese Daten wurden dann mit der ebenfalls beim Stromversorger vorliegenden Datei der „Wasser-Kunden“, die die noch fehlenden Angaben zu den Wohnungseigentümern enthält, zusammengespielt. Diese kombinierte Datei wurde durch die Stadt Münster soweit wie möglich um nicht mietspiegelrelevante Wohnungen gemäß § 549 BGB bereinigt. Dabei konnte weitgehend sichergestellt werden, dass preisgebundener Wohnraum, Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus und selbst genutztes Wohneigentum aus dem Gesamtadressbestand selektiert wurden.

Da ein Mietspiegel die tatsächlichen Mieten von mietspiegelrelevanten Wohnungen wiedergeben soll, es jedoch u. a. aus Kostengründen nicht möglich ist alle Wohnungen und deren Mietpreise zu erfassen, wurde aus der Grundgesamtheit der vorliegenden Adressdatei eine Stichprobe gezogen. Die eingereichten Adress-Datensätze wurden vorab einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Teilweise fehlende Angaben, doppelte Fälle usw. führten dazu, dass anschließend noch rund 85.000 verwertbare Fälle zur Verfügung standen.

Aufgrund der Erfahrungswerte für entsprechende Rücklaufquoten aus der Mietspiegelbefragung 2017 wurde nach dem Prinzip der einfachen Zufallsauswahl insgesamt 10.500 Mieterinnen und Mieter sowie 7.500 Vermieterinnen und Vermieter im Mai 2020 zu deren Mietverhältnissen befragt. Diese Daten wurden durch eine schriftliche Befragung erhoben. Zudem wurde erstmals das Angebot unterbreitet, den Fragebogen auch online ausfüllen zu können. Die Teilnahme war freiwillig. Die Rücksendung des Fragebogens erfolgte für die Befragten kostenfrei, da jedem Fragebogen ein Rücksendeumschlag beigelegt war. Den Vermieter/innen, die mehr als 25 Fragebögen auszufüllen hatten, wurde angeboten, die Angaben zu den Wohnungen alternativ in eine excelbasierte Erfassungsmaske einzutragen.

4.2 Rücklauf und Datenkontrolle

Insgesamt wurden 18.000 Fragebögen verschickt (Bruttostichprobe). Rückläufe wegen Unzustellbarkeit (Tod, Umzug) führten zu einer Nettostichprobe von 17.372 Adressen, wobei 10.084 Mieter- und 7.288 Vermieterfragebögen ihren Adressaten erreichten.

Die zurückfließenden Fragebögen wurden einer qualifizierten Eingangskontrolle unterzogen. Die intensive Durchsicht aller eingegangenen Fragebögen diente der Vollständigkeitskontrolle und der Überprüfung der Mietspiegelrelevanz. In vielen Fällen wurde beim Fehlen wesentlicher Merkmale, wie Angaben zur Mietanpassung, zur Wohnfläche, zum Baujahr des Gebäudes oder zur Miethöhe, bei den Befragten telefonisch nachgefragt, um die Fragebögen als Datengrundlage nutzen zu können. Bei der manuellen Eingangskontrolle wurden nicht mietspiegelrelevante Fragebögen vor der Datenerfassung aussortiert. Dies betraf Eigentümerwohnungen, Heime, Dienst-, Werks-, oder Ferienwohnungen, öffentlich geförderten Wohnraum, möblierte Wohnungen, mietermäßige Wohnungen (z.B. wegen Hausmeistertätigkeit), überwiegend gewerblich genutzten Wohnraum oder Untermieter, die nur einen Teil der Wohnung bewohnen. *In gleicher Weise wurden auch die Fälle behandelt, bei denen keine Mietanpassung in den letzten sechs Jahren erfolgt war.*

Von den 4.095 Rückmeldungen (22,7 % der Bruttostichprobe) standen nach der manuellen Eingangskontrolle 2.595 Fragebögen für die Auswertung zur Verfügung. Daraus ergab sich insgesamt eine Rücklaufquote von 14,4 % (siehe Kapitel Dr. Schmidt – 5.1 / 2. Absatz).

Bezogen auf die Mieterinnen und Mieter kamen 1.930 Fragebögen zurück (18,4 %), wobei hier 1.159 Fälle verwertet werden konnten (Nettorücklaufquote = 11,0 %).

Die entsprechenden Werte für die Vermieterinnen und Vermieter liegen deutlich höher. Von den 2.164 eingegangenen/erfassten Bögen bzw. Rückläufen per excelbasierter Erfassungsmaske (28,9 %) wurden 1.219 über den Postversand, 734 Rückmeldungen über die zur Verfügung gestellte Erfassungsmaske und 211 Fragebögen über die Online-Version zurückgemeldet. Davon konnten 1.436 Fragebögen verwertet werden (Nettorücklaufquote = 19,1 %), wobei 784 per Hand ausgefüllt wurden, 518 Fragebögen per excelbasierter Erfassungsmaske und 143 über die Online-Version erfasst wurden.

5 Aufbereitung des Datenmaterials

5.1 Kontrollmaßnahmen

Das EMA-Institut erhielt die zur Auswertung vorbereiteten und hinsichtlich inhaltlicher Unplausibilitäten kontrollierten Datensätze von der Stadt Münster am 08.09.2020 in Form einer SPSS-Datendatei. Insgesamt wurden von der Stadt Münster 2.595 erhobene, mietspiegelrelevante Datensätze übermittelt.

Das überlieferte Datenmaterial wurde im Rahmen einer intensiven Eingangskontrolle auf potenzielle Mängel überprüft. Der fehlerfreie Datensatz musste lediglich um einen extremen Ausreißer bereinigt werden.

Damit reduzierte sich die Anzahl der auswertbaren Datensätze für die statistische Analyse um einen Vermieterdatensatz auf 2.594 Datensätze.

5.2 Einzeldatenanalyse

Um einen Eindruck von der Bedeutung und Häufigkeit einzelner Wohnwertmerkmale zu bekommen, wurden Häufigkeitsanalysen vorgenommen. Kreuztabellen und Korrelationsanalysen gewährten Einblicke in die Zusammenhangsstruktur einzelner Merkmale. Letzteres ist insbesondere aufschlussreich hinsichtlich potenzieller Interaktionen einzelner Merkmale. Diese Voranalysen sind wichtig, um über eine Grundlage für die Merkmalsauswahl, die Merkmalsumkodierungen und die Bildung komplexer Merkmalskombinationen zu verfügen.

5.3 Datenumkodierung

Erfahrungen aus der Erstellung früherer Mietspiegel und die vorangegangene Einzeldatenanalyse zeigen, dass teilweise die Bildung neuer, den Mietpreis determinierender Merkmale aus dem Primärmerkmalsbestand erforderlich ist. Dies hat verschiedene Gründe. Zum einen spielt die Häufigkeit der Merkmale eine wichtige Rolle. Denn ein Mietspiegel weist üblicherweise nur Wohnwertmerkmale als Zu- und Abschläge aus, die nicht dem Standard entsprechen. Standardmerkmale sind grundsätzlich in der Durchschnittsmiete enthalten. Insofern müssen manche Merkmale durch ihr entsprechendes Komplement ersetzt werden. Einzelne Merkmale müssen präzisiert oder zusammengefasst werden, um entsprechende Zu- oder Abschläge zu rechtfertigen. Als Beispiel sei das Ausstattungsmerkmal „großer Balkon/Loggia (Grundfläche mind. 10 qm) oder 2 Balkone/Loggien oder Terrasse vorhanden (gilt nur für Mehrfamilienhaus)“ genannt. Hier werden verschiedene Einzelmerkmale zu einer Variablen zusammengelegt.

5.4 Mietbegriff im Mietspiegel

Bei der Aufstellung eines Mietspiegels ist es notwendig, einen einheitlichen Mietbegriff zugrunde zu legen, um eine Vergleichbarkeit der Mieten zu gewährleisten. In Mietverträgen werden aber verschiedene Mietbegriffe verwendet, die sich aus der unterschiedlichen Handhabung der Nebenkosten ergeben.

In Mietspiegeln werden üblicherweise Nettomieten (=Netto-Kaltmieten) als ortsübliche Entgelte ausgewiesen. Dies erweist sich aus mehreren Gründen als sinnvoll: Zum einen bildet die Nettomiete die Ausgangsbasis, um durch das Hinzuaddieren von Betriebskosten die individuelle Vertragsmiete berechnen zu können. Zum anderen ist den meisten Miethaushalten die Höhe ihrer Nettomiete bekannt.

Bei den im Mietspiegel Münster dargestellten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten handelt es sich um Netto-Kaltmieten pro Quadratmeter, die das Entgelt für die Überlassung des leeren Wohnraums darstellen. Die Mietspiegelwerte enthalten daher keine Heiz- und sonstige Nebenkosten (geregelt in der Verordnung über die Aufstellung der Betriebskosten – § 2 Betriebskostenverordnung).

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Netto-Kaltmieten gehen von folgenden weiteren Voraussetzungen aus:

- Mietwerte für eine Garage / einen Carport / einen Stellplatz sind in der Netto-Kaltmiete nicht enthalten.
- Zuschläge für eine Möblierung (ausgenommen Einbauschränke außerhalb des Küchenbereiches) oder sonstige Zuschläge sind ebenfalls nicht in der Netto-Kaltmiete enthalten.

Die abgefragten Nebenkosten und Zuschläge (Garage / Carport / Stellplatz, Möblierung und sonstige Zuschläge) wurden zur exakten Ermittlung der jeweiligen Netto-Kaltmiete genutzt.

5.5 Gewichtung

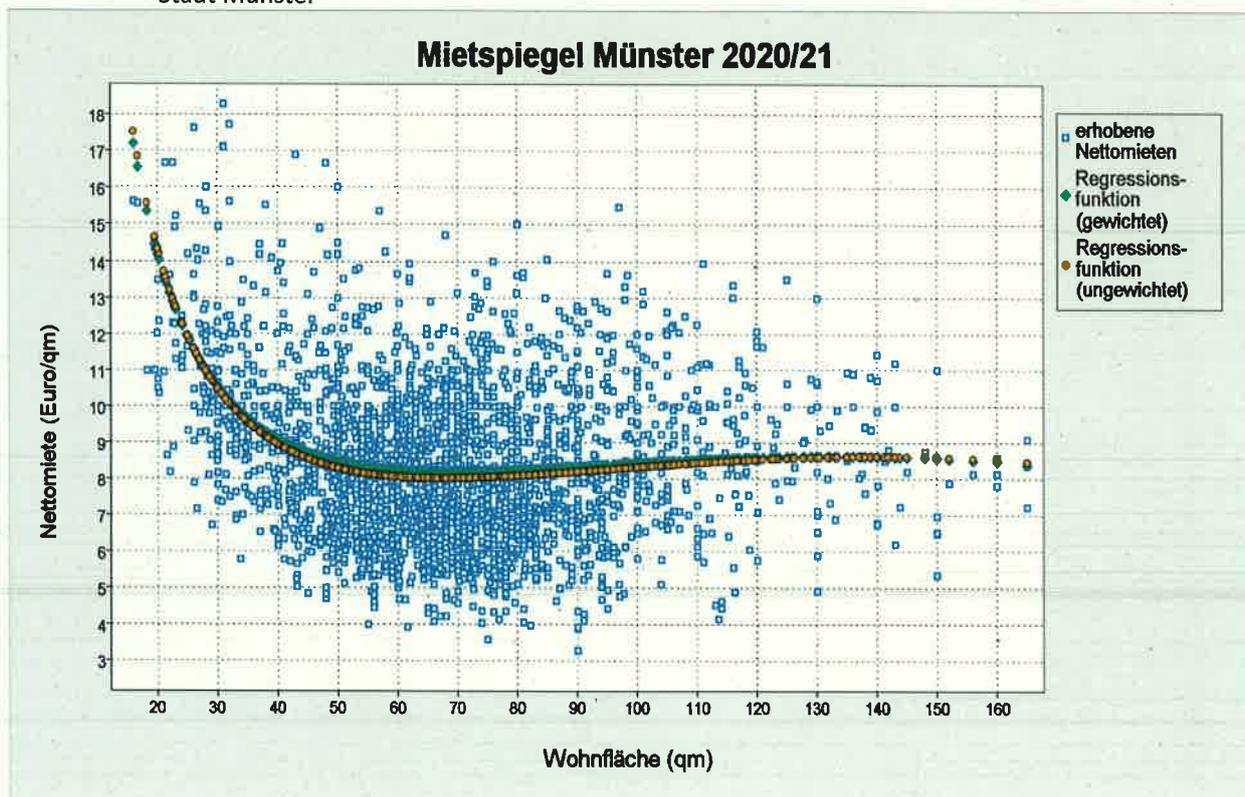
Eine Gewichtung der Daten wurde anhand der Rücklaufquoten der beiden Schichten Mieterbefragung versus Vermieterbefragung (Normalvermieter, Großvermieter) vorgenommen, da diese voneinander abgewichen sind. Hierdurch soll insbesondere ein überproportionaler Einfluss von Großvermietern auf die Ergebnisse des Mietspiegels ausgeschlossen werden (s. Rücklaufquoten in Tabelle 1), da auch festgestellt wurde, dass die durchschnittliche Nettomiete von Großvermietern tendenziell etwas unterhalb der durchschnittlichen Nettomiete von den restlichen Befragten liegt. Die Berechnung der Gewichtung basiert auf den von der Stadtverwaltung dargestellten Zahlen zur Stichprobe und zum entsprechenden Rücklauf bei den Befragungssparten. Eine Zusammenfassung der Gewichtung und der ihrer Berechnung zugrunde liegenden Zahlen findet sich in der nächsten Tabelle.

Tabelle 1: Gewichtungskonzept über Rücklaufquote

Befragungszielgruppe	Stichprobenhöhe	verwertbarer Rücklauf	verwertbare Rücklaufquote (%)	Gewichtung
Vermieter allg.	4829	917	19,0	0,78634
Großvermieter	2459	518	21,1	0,70884
Vermieter insgesamt	7288	1435	19,7	0,75836
Mieter	10084	1159	11,5	1,29918
Gesamt (Vermieter + Mieter)	17372	2594	14,9	1,00000

Durch die höhere Rücklaufquote der Vermieter, insbesondere der Großvermieter (21,1 %) vor allem gegenüber der Mieterbefragung (11,5) ist die Berücksichtigung einer entsprechenden Gewichtung unabdingbar und wirkt sich auch auf die Höhe der durchschnittlichen Nettomiete aus, wie in der nächsten Abbildung deutlich wird.

Abbildung 0: Regressionsfunktionen der gewichteten bzw. ungewichteten Daten (obere bzw. untere Kurve) der Stadt Münster



In obiger Grafik kann das Phänomen der Gewichtung gut interpretiert werden: Die Wohnungen der Großvermieter, welche einen überproportionalen Rücklauf zu verzeichnen hatten und bei der Auswertung entsprechend heruntergewichtet wurden, befinden sich verstärkt im Bereich der 2-3 Zimmer-Wohnungen (60-100 qm). In diesem Bereich liegt die ungewichtete Regressionsfunktion am deutlichsten unterhalb der gewichteten Regressionsfunktion. Dort ist auch eine deutliche Häufung von Wohnungspreisen unterhalb der Regressionsfunktion zu sehen.

6 Datenauswertung

6.1 Der methodische Ansatz

Das Bürgerliche Gesetzbuch definiert die ortsübliche Vergleichsmiete als „übliche Entgelte, die in einer Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinden für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 6 Jahren vereinbart, oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, verändert worden sind“ (§ 558 Abs. 2 BGB). Damit werden durch den Gesetzgeber Festlegungen getroffen, die aber im Einzelfall noch viel Spielraum für weitere Präzisierungen lassen.

Die beiden Schlüsselbegriffe stellen die „*Vergleichbarkeit des Wohnraums*“ und die „*Üblichkeit der Entgelte*“ dar. Die Aufgabe eines Mietspiegels besteht darin, für vergleichbare Wohnungen einen ortsüblichen Mietpreis in einem näher definierten Wohnungsmarkt auszuweisen. Ein Statistiker hat bei der Mietspiegelerstellung sowohl die Vergleichbarkeit des Wohnraums als auch die Üblichkeit der Entgelte nach anerkannten Grundsätzen der Statistik zu quantifizieren, im Rahmen vorgegebener äußerer Restriktionen. Dazu zählen z.B. finanzielle und zeitliche Ressourcen, die Datenlage, die fehlende gesetzliche Auskunftspflicht bei der Erhebung.

Die oben definierte Aufgabenstellung ist eine typische Fragestellung der Regressionsanalyse. Dem Mietspiegel Münster liegt ein Regressionsmodell¹ zugrunde, das die differenzierte Ermittlung des lokalen Mietniveaus über ein System von Zu- und Abschlägen je nach dem Vorhanden- oder Nichtvorhandensein spezieller signifikanter Wohnwertmerkmale ermöglicht. Es wird in seiner Grundkonzeption häufig verwendet, z.B. in Augsburg, Dachau, Erlangen, Esslingen, Friedrichshafen, Heidelberg, Konstanz, Landshut, Mannheim, Nürnberg, Offenburg, Ravensburg, Regensburg, Villingen-Schwenningen.

¹ Vgl. Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B., Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 16-21

Bis zur Fertigstellung des Mietspiegels waren im Rahmen der statistischen Auswertungen folgende Arbeitsschritte erforderlich:

1. Aufbereitung des erhobenen Datenmaterials für die Auswertung
2. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus der Kommune
3. Ermittlung von Zu- und Abschlägen für spezielle Wohnwertmerkmale
4. Darstellung der ermittelten Vergleichsmieten im Mietspiegel.

In den nächsten Abschnitten werden das verwendete Regressionsverfahren und seine Ergebnisse im Detail erläutert.

6.2 Die Grundstruktur des Regressionsmodells

Das multivariate statistische Verfahren der Regressionsanalyse ist bei Mietspiegelerstellungen als wissenschaftliches Berechnungsverfahren für qualifizierte Mietspiegel anerkannt. Die im Regressionsmodell gesuchte Variable ist das „übliche Entgelt“ in Form der Netto-Kaltmiete. Nachfolgend bezeichnet NM die Netto-Kaltmiete, WFL die Wohnfläche, Bjl einen Baujahresindikator und x_2 bis x_n verschiedene weitere Wohnwertmerkmale. Der beim Mietspiegel 2021 verwendete Modellansatz² lautet:

$$NM \approx (f(WFL)) \cdot (b_0 + b_1 Bjl + b_2 x_2 \dots + b_n x_n).$$

Dabei stellen die Größen $b_0, b_1 \dots b_n$ zu schätzende Parameter und $f(WFL)$ eine noch näher zu spezifizierende Funktion in Abhängigkeit der Variablen WFL dar. Auch Bjl entspricht einer noch zu bestimmenden mathematischen Funktion.

Dieser Gesamtansatz impliziert, dass die Nettomiete aus zwei Faktoren gebildet wird - einem ersten Faktor, der nur von der Wohnfläche abhängig ist, und einem zweiten Faktor, der den Einfluss des Baujahres und weiterer Merkmale erfasst. Die Wohnfläche liefert erfahrungsgemäß den bei weitem größten Beitrag zur Erklärung der Nettomiete und interagiert oft mit weiteren Variablen, die den Mietpreis bestimmen. Der sehr hohe Erklärungsgehalt der Wohnfläche bei der Mietpreisbestimmung wird belegt durch das Bestimmtheitsmaß (entspricht dem Korrelationskoeffizienten R^2 , der den Gleichlauf von zwei Größen und damit den Zusammenhang misst) in Höhe von 0,65. Diese Zahl bedeutet, dass allein das Wohnwertmerkmal „Wohnfläche“ etwa zwei Drittel des gesamten Einflusses auf den Mietpreis erklärt, wenn keine weiteren Merkmale vorhanden wären.

Der erste Faktor bildet zusammen mit dem Baujahresindikator die Basis-Nettomiete, kurz die Basismiete. Die insgesamt multiplikative Form des Gesamtansatzes bedingt prozentuale Zu- oder Abschläge auf die Basismiete. Dazu folgendes Beispiel: Wenn x_1 für den Gebäudetyp

² Vgl. Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B., (1993), „Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg“, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1/2/93, S. 16ff.

„Einfamilienhaus“ steht ($x_1 = 1$: Einfamilienhaus vorhanden und $x_1 = 0$: keine Einfamilienhaus vorhanden) und a_1 lautet +0,08, so bedeutet dies einen Zuschlag von 8 Prozent für den Gebäudetyp „Einfamilienhaus“, bezogen auf die Basismiete. Der hier vorliegende Ansatz berücksichtigt also insbesondere Interaktionen zwischen der Größe Wohnfläche und weiteren Merkmalen (Bj_1, x_2, \dots, x_n), da letztere einen von der Basismiete abhängigen Beitrag zur Nettomiete liefern.

6.3 Methodische Vorgehensweise bei der Schätzung

Mietspiegelrelevante Wohnungen müssen so in Klassen zusammengefasst werden, dass sie innerhalb einer Klasse vergleichbar sind. Im Rahmen eines Regressionsmietspiegels sind nur solche Wohnungen vergleichbar, die die gleichen Ausprägungen in den berücksichtigten unabhängigen Variablen (Wohnfläche, Baujahr, Lage usw.) aufweisen. Die Konkretisierung der Vergleichbarkeit erfolgt durch die Auswahl der den Mietpreis bestimmenden Merkmale und deren Kategorisierung.

Aufgrund des ausführlichen Fragebogens stehen sehr viele Wohnwertmerkmale für die Auswertung zur Verfügung. Bei der Auswahl geeigneter und den Mietpreis beeinflussender Merkmale kann man sich kaum auf Erkenntnisse aus der Wohnungsmarkttheorie stützen. Zum Beispiel gibt es nicht immer direkte Zusammenhänge zwischen den Investitionskosten der Vermieter für bestimmte Ausstattungsmerkmale und den am Markt erzielten Mietpreisen. Die statistische Analyseaufgabe ist daher sehr stark geprägt von explorativem und iterativem Charakter. Dies bedeutet, dass auf der Basis von Häufigkeits- und Zusammenhangsanalysen eine Auswahl von geeigneten Merkmalen vorgenommen wird. Anschließend werden die mit den ausgewählten Merkmalen erzielten Regressionsergebnisse hinsichtlich sachlogischer Adäquatheit, Anpassungsgüte und statistische Signifikanz überprüft.

In der Statistik wird häufig ein Signifikanzniveau von 5 % (das entspricht einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 %, in der Regressionsanalyse einem T-Wert von ca. |1,95|) angewendet, es gibt aber auch Anwendungsbereiche, wo ein 2/3-Niveau (das entspricht einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 17 %, z.B. bei der Festlegung der Spannbreite) vorgegeben ist. Für den Mietspiegel Münster entschied man sich grundsätzlich für einen Grenzwert von T-Wert $> |1,95|$. Allerdings wurden aus Kontinuitätsgründen ein Merkmal aus dem Vorgängermietspiegel mit aufgenommen, auch wenn der genannte Grenzwert leicht unterschritten wurde. Im Übrigen ist ja das primäre Ziel eines Mietspiegels eine möglichst gute Prognosefähigkeit und es geht nicht so sehr darum, die Parameter zu interpretieren. Schließlich stellt das Kriterium bei der Schätzung der Parameter (z.B. die Minimum-Quadrat-Methode) auf die Prognosefähigkeit ab und erst in zweiter Linie ist die Signifikanz relevant.

Als Folge dieser Überprüfung werden Merkmale, deren Einfluss auf den Mietpreis nicht ausreichend hoch abgesichert bzw. aufgrund von Plausibilitätsüberlegungen nicht logisch ist im iterativen Prozess, ausgeschlossen bzw. in Kombination mit anderen Merkmalen neu analysiert. Dann wird der Auswertungsprozess mit dem überarbeiteten Datensatz solange wiederholt, bis

abgesicherte und plausible Ergebnisse verblieben sind. Die verbliebenen Wohnwertmerkmale und Merkmalskombinationen fließen dann letztendlich in den Mietspiegel ein.

Der zugrunde liegende regressionsanalytische Gesamtansatz ist seiner Struktur nach multiplikativ-additiv. Um die unbekannt Parameter schätzen zu können, wird eine zweistufige Regressionsrechnung durchgeführt, welche auf den einzelnen Stufen linearen Charakter hat. Damit kann die numerische Stabilität und die Genauigkeit der Schätzungen besser kontrolliert werden. Bei den Variablen B_{jl} , x_2 bis x_n handelt es sich sowohl um einfache als auch um komplexe, zusammengesetzte Wohnwertmerkmale.

Stufe 1:

Es wird zuerst die Nettomiete nur durch die Wohnfläche erklärt (Regression 1):

$$NM \approx f(WFL).$$

Damit resultiert eine erste geschätzte Annäherung an die Nettomiete $N\hat{M}$. Anschließend wird der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettomiete durch Division der tatsächlich gezahlten Nettomiete NM durch die anhand der Wohnungsgröße geschätzten Nettomiete $N\hat{M}$ herausgerechnet, um den noch verbliebenen Einfluss weiterer Wohnwertmerkmale mit prozentualen Zu- und Abschlägen berechnen und darstellen zu können. Man erhält hiermit so genannte Nettomietfaktoren NMF , die um den Wert 1 streuen.

$$NMF = NM / N\hat{M}.$$

Dieser Wert NMF bildet die Grundlage für die Ermittlung des Einflusses weiterer Wohnwertmerkmale.

Stufe 2:

Auf der zweiten Stufe wird der Einfluss der restlichen Merkmale auf den Mietpreis, unabhängig von der Wohnfläche, regressionsanalytisch ermittelt (Regression 2):

$$NMF \approx (b_0 + b_1 B_{jl} + b_2 x_2 \dots + b_n x_n).$$

Eine detaillierte Darstellung der Stufen erfolgt in den nächsten Abschnitten.

6.4 Ermittlung der Mietspiegelergebnisse

Aus empirischen Untersuchungen ist bekannt, dass die Wohnfläche das Wohnwertmerkmal mit dem größten Einfluss auf den Mietpreis ist³. Die Wohnfläche bildet deshalb die Grundlage für die Mietniveauermittlung in Münster.

³ vgl. z.B. Aigner K, Oberhofer W., Schmidt B., Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/1993, S. 17

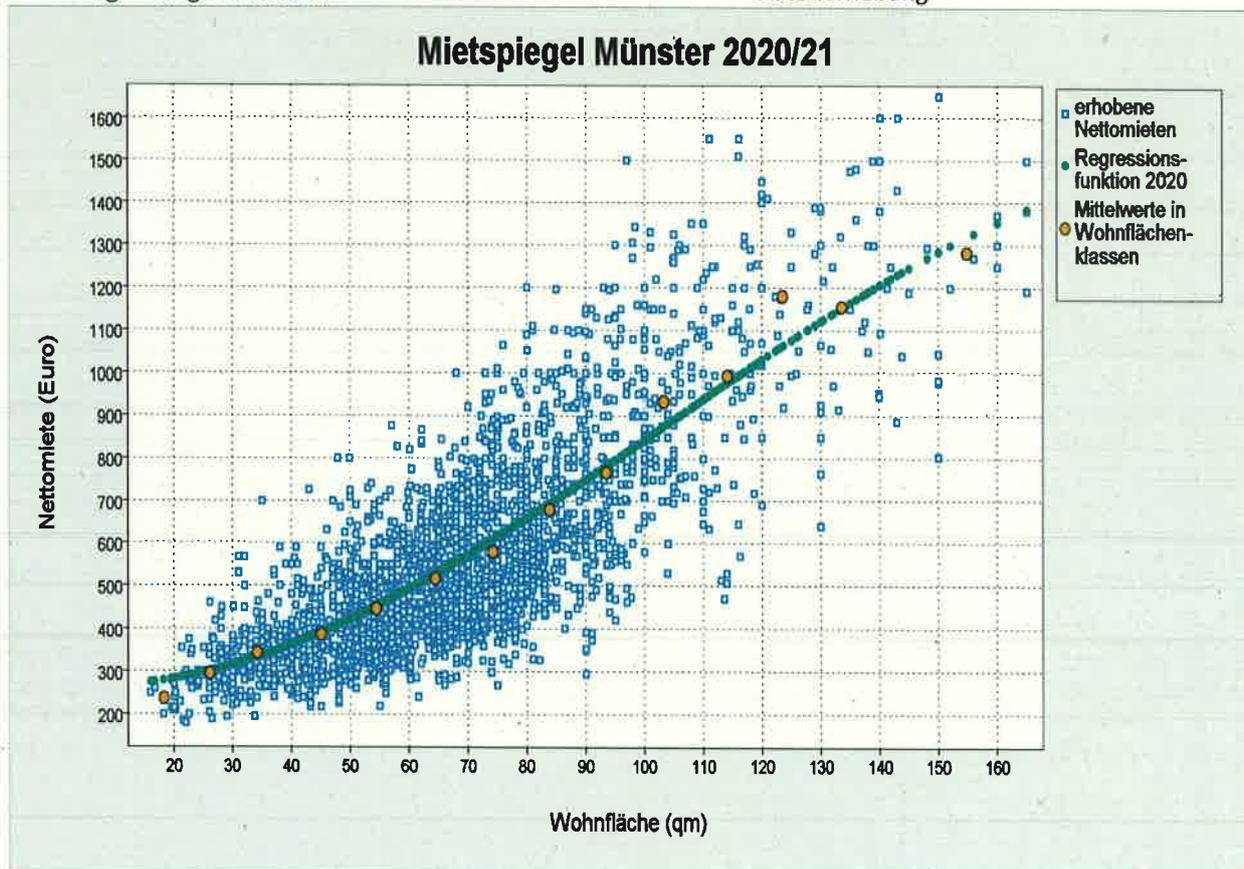
6.4.1 Der Einfluss der Wohnfläche

Die konkrete Spezifizierung des Zusammenhangs zwischen Nettomiete und Wohnfläche (Stufe 1 der Gesamtregression) erfolgt im Rahmen einer explorativen Datenanalyse. Trägt man für alle mietspiegelrelevanten Wohnungen die Nettomiete gegen die Wohnfläche ab, so ergibt sich grafisch eine Punktwolke, aus der die Art der Funktion $f(WFL)$ nicht ersichtlich ist.

Bei Kenntnis der Mittelwerte der Nettomieten innerhalb von Wohnflächenklassen lässt sich eine stetige Funktion durch die Punktwolke der erhobenen Nettomieten unter Beachtung der Höhe des Bestimmtheitsmaßes legen. Je höher das Bestimmtheitsmaß, desto besser ist die Güte der Anpassung der Regressionsfunktion an die Punktwolke. Um jedoch kein Overfitting zu betreiben, wird vorab festgelegt, dass maximal ein Polynom dritten Grades verwendet werden darf.

Es ist bekannt, dass die Miethöhe innerhalb einzelner Wohnflächenklassen unterschiedlich streuen kann. So streut oft die Miethöhe bei kleineren Wohnungen weniger als bei großen. Statistische Tests wie der White-Test belegen auch diesmal die nicht gleichbleibende Streuung, so dass eine gewichtete Schätzung mittels heteroskedastischer Transformation durchgeführt wird.

Abbildung 1: Regressionsfunktion auf Basis der Mittelwerte aus der Datenerhebung



Der optimale Verlauf der Regressionsfunktion unterliegt diesmal der mathematischen Struktur eines Polynom dritten Grades. Nach Durchführung verschiedener Regressionsschätzungen ergab sich unter Beachtung des Bestimmtheitsmaßes und der Gewichtungsvorgaben aus Abschnitt 5.5 folgendes beste Schätzergebnis:

$$NM\hat{M} = 270,882 + 1,303 \cdot Wfl + 0,103376 \cdot Wfl^2 + 0,000331 \cdot Wfl^3$$

wobei:

$NM\hat{M}$ = durchschnittliche Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche,

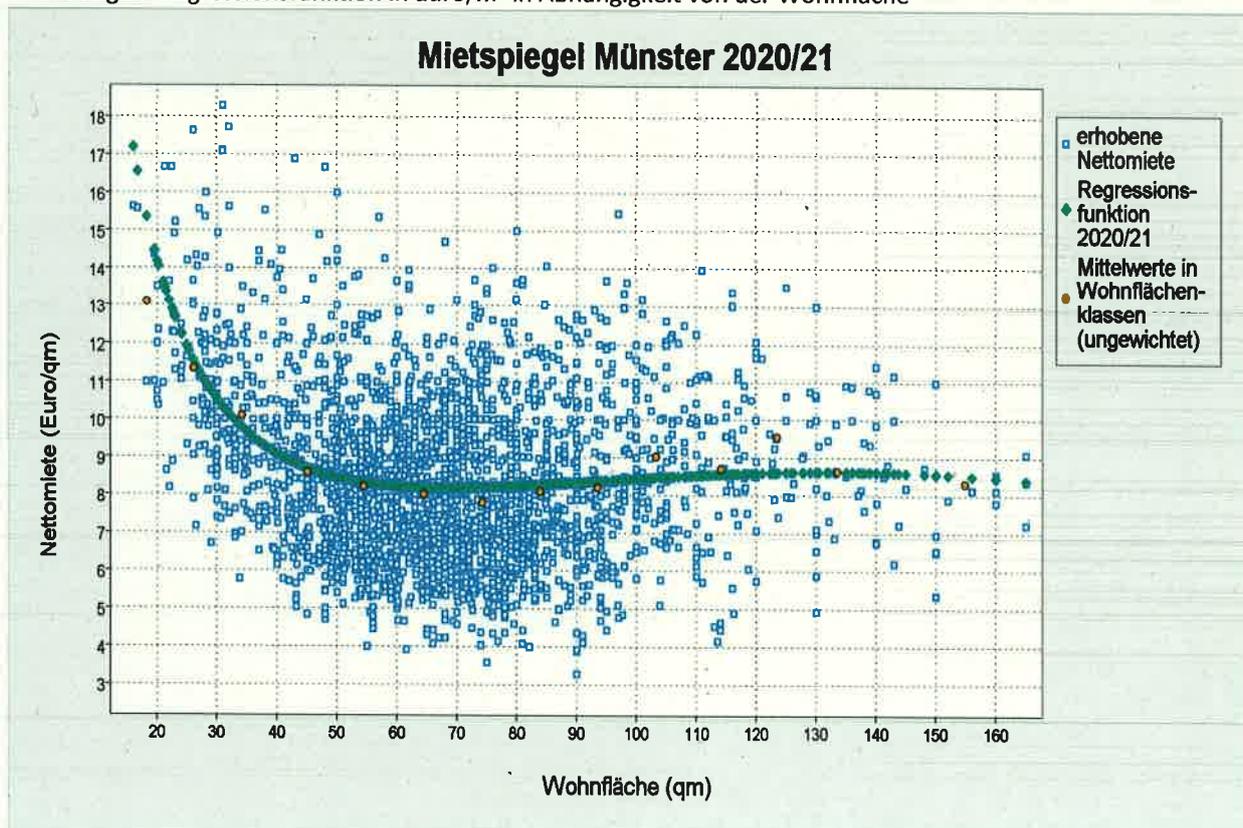
WFL = Wohnfläche in m^2 ,

Nach Bestimmung der „besten“ Regressionsfunktion können die Werte dieser Funktion für jede beliebige Wohnfläche als Durchschnittswert verwendet werden (siehe auch Abbildung 2).

Die geringen Fallzahlen im Bereich der sehr kleinen und sehr großen Wohnungen führten dazu, den Geltungsbereich des Mietspiegels auf den Bereich zwischen $20 m^2$ und $160 m^2$ zu begrenzen.

Im Mietspiegel werden die Ergebnisse in der üblichen Einheit Euro/ m^2 ausgewiesen. Deshalb werden die Ergebnisse noch einmal grafisch in der nächsten Abbildung in Euro/ m^2 veranschaulicht, wobei die oben angesprochene Korrektur schon berücksichtigt ist.

Abbildung 2: Regressionsfunktion in Euro/ m^2 in Abhängigkeit von der Wohnfläche



Es ist deutlich zu erkennen, dass die durchschnittliche Nettomiete pro Quadratmeter ab ca. 70 m² wieder ansteigt.

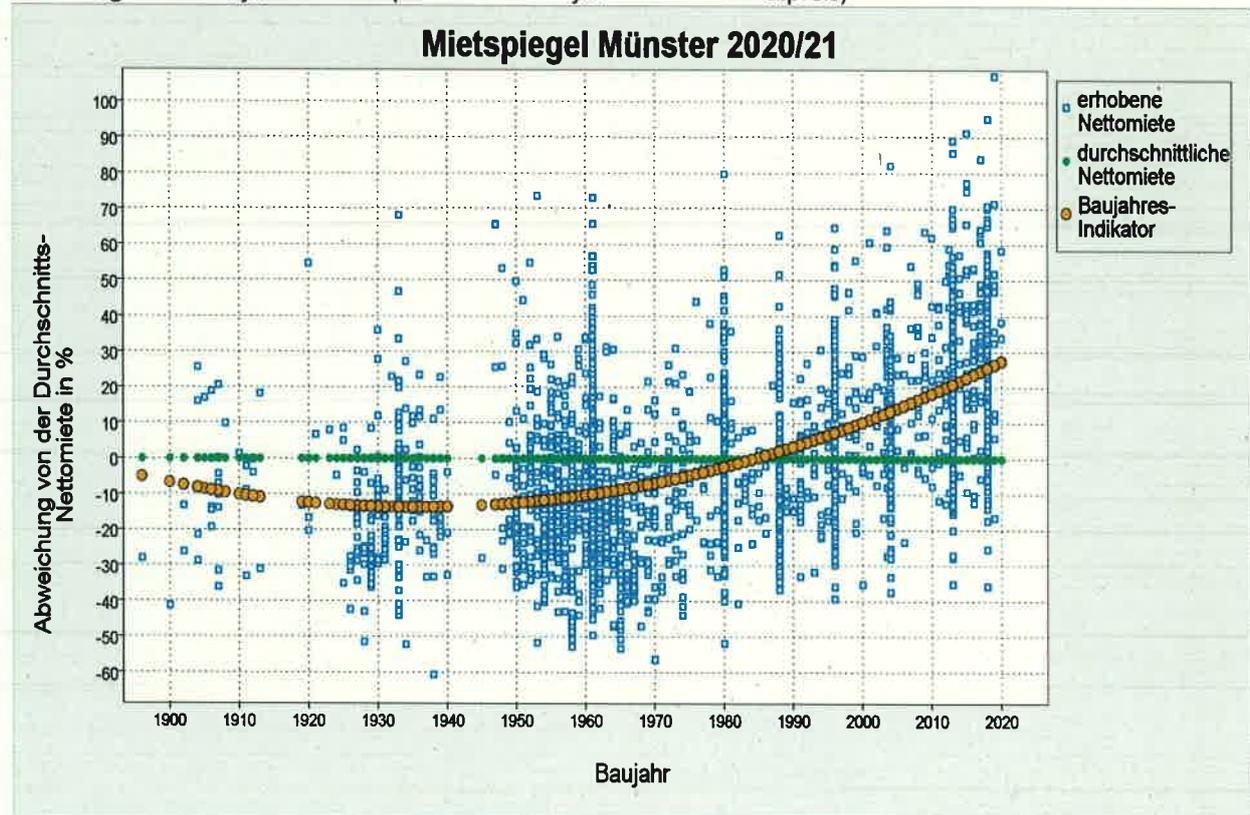
6.4.2 Der Einfluss des Baujahres

Nachdem der erste Faktor des zugrunde liegenden Gesamtansatzes bestimmt ist, kann der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettomiete weitgehend eliminiert werden. Dies führt zu den erwähnten Nettomietfaktoren NMF, die auf der Stufe 2 zur Ermittlung des Baujahreseinflusses weiter verwendet werden können. Die Nettomietfaktoren lassen sich auch grafisch darstellen. In der nächsten Grafik sind sie so normiert, dass sie um den Wert Null streuen. Werte, die über oder unten Null liegen, lassen sich als Nettomieten interpretieren, die von der entsprechenden Durchschnittsmiete für eine bestimmte Wohnfläche nach oben oder unten abweichen. Der Grad der Abweichung lässt sich in Prozent darstellen und hängt primär von anderen Wohnwertfaktoren mit Ausnahme der Wohnfläche ab.

Das Baualter stellt nach der Wohnfläche einen weiteren wichtigen Einflussfaktor auf den Mietpreis dar. Dessen Bedeutung wird dadurch verstärkt, dass hier die Dauer des Mietverhältnisses indirekt eine Rolle spielt, die Wohndauer aber als subjektives Merkmal nicht bei der Mietspiegelerstellung berücksichtigt werden darf.

Regressiert man die Nettomietfaktoren gegen das Baujahr, erhält man einen so genannten Baujahres-Indikator in Form geschätzter Nettomietfaktoren. In Münster nimmt der ermittelte Baujahres-Indikator die Gestalt einer Parabel an, die nach dem 2. Weltkrieg wieder ansteigt.

Abbildung 3: Der Baujahrindikator (Einfluss des Baujahres auf den Mietpreis)



Der gesamte Regressionsansatz der zur Ermittlung des Baujahres-Indikators Bjl lautet:

$$Bjl = 140,678 + 0,109144 \cdot Bj + 0,00000009714 \cdot Bj^3;$$

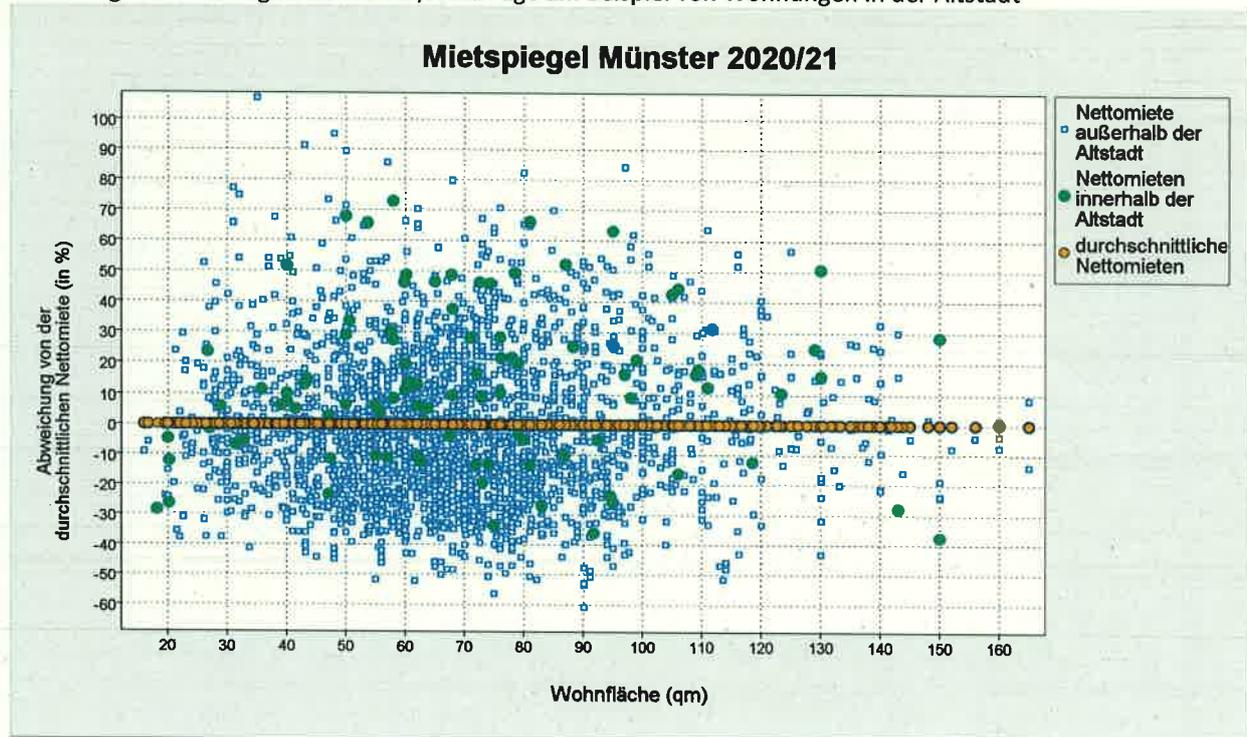
wobei Bj = Jahr der Errichtung des Gebäudes.

Die metrische Variable „Baujahres-Indikator“ fließt anschließend in der Regression der 2. Stufe als Baujahres-Variable ein. Im Mietspiegel selbst werden der Übersichtlichkeit halber Baujahresklassen und nicht einzelne Baujahre ausgewiesen. Indem man in das Regressionsergebnis für Bjl als Baujahr Bj den entsprechenden Baujahresmittelwert einsetzt, erhält man das durchschnittliche Ergebnis für eine Baualtersklasse.

6.4.3 Der Einfluss der sonstigen Wohnwertmerkmale

Neben der Wohnfläche und dem Baujahr gibt es noch zahlreiche weitere mietspreisrelevante Merkmale. Die Auswahl der Merkmale erfolgt ebenfalls auf der zweiten Stufe des Regressionsverfahrens. Im Auswertungsprozess werden auf der Ebene der Nettomietfaktoren verschiedene Merkmalskombinationen hinsichtlich ihres Einflusses auf den Mietpreis untersucht und verglichen. Insbesondere konnte der Einfluss einzelner Variabler, die der gleichen Wohnwertkategorie zugeordnet werden (z.B. Sanitärausstattungsmerkmale), auf den Mietpreis regressionsanalytisch festgestellt werden. Der Einfluss einer einzelnen Variablen ist am Beispiel von Wohnungen innerhalb der Altstadt dargestellt.

Abbildung 5: Ermittlung einzelner Zu-/Abschläge am Beispiel von Wohnungen in der Altstadt



Es ist deutlich zu sehen, dass die Mehrheit der Mieten der Wohnungen, die innerhalb der Altstadt liegen, preislich über der durchschnittlichen Nettomiete liegt, was im Mietspiegel letztendlich mit einem größeren Zuschlag einhergeht.

6.4.4 Der Einfluss der Sanitär- und der sonstigen Wohnungsausstattung

Die Variablenauswahl der ausgewählten Sanitär- und sonstigen Ausstattungseinzelmerkmale und Gewichtung mit Punktwerten erfolgte auf der 2. Regressionsstufe in einer Einzelauswertung. Hierbei wurden die Einzelausstattungsmerkmale mit hoher statistischer Signifikanz ermittelt und in Abhängigkeit von der Höhe des Zu-/Abschlags ein entsprechend hoher oder niedriger Punktwert zugeteilt, der sich dann auch im Mietspiegel wiederfindet. Durch Aufsummieren der Punkte wurden die beiden neuen komplexen Ausstattungsmerkmale SANAUS2020 und AUSST2020a kreiert, deren Häufigkeitsverteilung in den nachfolgenden Tabellen abgebildet ist.

Tabelle 2: Häufigkeitsverteilung der komplexen Sanitärausstattungsvariablen SANAUS2020:

	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig -3,0	11	0,4	0,4
-2,0	59	2,3	2,7
-1,0	332	12,8	15,5
0,0	786	30,3	45,8
1,0	841	32,4	78,2
2,0	197	7,6	85,8
3,0	113	4,4	90,2
4,0	49	1,9	92,0
5,0	56	2,2	94,2
6,0	90	3,5	97,7
7,0	53	2,1	99,7
8,0	7	0,3	100,0
Gesamtsumme	2594	100,0	

Tabelle 3: Häufigkeitsverteilung der komplexen Wohnungsausstattungsvariablen AUSST2020a:

		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	-4,0	23	0,9	0,9
	-3,0	108	4,2	5,1
	-2,0	254	9,8	14,8
	-1,0	316	12,2	27,0
	,0	393	15,1	42,2
	1,0	390	15,1	57,2
	2,0	394	15,2	72,4
	3,0	309	11,9	84,3
	4,0	227	8,7	93,0
	5,0	142	5,5	98,5
	6,0	35	1,3	99,9
	7,0	2	0,1	99,9
	8,0	2	0,1	100,0
	Gesamtsumme	2594	100,0	

Die einzelnen signifikanten Kriterien in den Kategorien Sanitärausstattung und Wohnungsausstattung sowie deren Punktwerte finden sich im Mietspiegel 2021 in den Zu- und Abschlagstabellen wieder.

6.4.5 Der Einfluss der Modernisierung und Energieeffizienz

In einem relativ aufwendigen Erhebungsverfahren wurden von den Vermietern und Mietern auch Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von Wohnungen, die sich in der Stichprobe befanden, abgefragt. Damit stand für die Auswertung ein großer Pool an Zusatzinformation über den baulichen Zustand einer Wohnung zur Verfügung. Die systematische Analyse der vielen Modernisierungs- und Energieeffizienzmaßnahmen ergab, dass sich erneut ein gleich starker Effekt auf die Mietpreise wie vor 4 Jahren einstellte. Letztendlich war aber nur mehr bei 7 Einzelmodernisierungsmaßnahmen ein Preiseffekt nachweisbar, der zudem nicht mehr teilweise nach Baualter differenziert werden konnte wie vor vier Jahren. Es wurde eine neue Modernisierungsvariable MODINSG2020a gebildet, die die 7 signifikanten Modernisierungsmaßnahmen enthielt. Die Häufigkeitsverteilung ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 4: Häufigkeitsverteilung der komplexen Modernisierungsmaßnahmenvariablen MODINSG5A:

		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	0,0	2183	84,2	84,2
	1,0	139	5,3	89,5
	2,0	248	9,6	99,1
	3,0	18	0,7	99,8
	4,0	5	0,2	99,9
	5,0	2	0,1	100,0
Gesamtsumme		2594	100,0	

Die einzelnen signifikanten Kriterien in der Kategorie Modernisierung und Energieeffizienz sowie deren Punktwerte finden sich im Mietspiegel 2021 in der Modernisierungstabelle wieder.

6.4.6 Der Einfluss der Gebäude-/Wohnungsart und der Heizungsausstattung

Neben den soeben genannten komplexen Baujahres-, Ausstattungs- und Modernisierungsvariablen kamen auch noch einzelne Gebäude-/Wohnungsartmerkmale und besondere Heizungsausstattungsvariablen zum Tragen, die ebenfalls im Mietspiegel in der Zu-/Abschlagstabelle zu finden sind. Neu ist gegenüber dem Vorgängermietspiegel, dass der Abschlag für Wohnungen in einem Hochhaus entfällt, da keine Signifikanz mehr nachweisbar war, und dass Wohnungen ohne Heizung aufgrund zu niedriger Häufigkeiten nicht mehr im Mietspiegel enthalten sind.

6.4.7 Der Einfluss der Wohnlage

Über die vorliegenden Adressen erfolgte eine räumliche Zuordnung zu Stadtbezirken im Stadtgebiet. Diese Einteilung ermöglicht theoretisch auch Auswertungen bis auf die Ebene Statistische Bezirke / Stadtteile Münsters. Wegen der teilweise geringen Anzahl der Fälle für manche Gebietseinheiten und der Gleichartigkeit des Einflusses auf den Mietspiegel wurden diese in den letzten Mietspiegeln zu „Wohnbereichen“ zusammengefasst. Durch diese Differenzierung ergaben sich die 4 Wohnbereiche Altstadt, Innenstadtbereich, erweiterter Innenstadtbereich und übriges Stadtgebiet. Diese Einteilung wurde beim aktuellen Mietspiegel erneut untersucht, die Zusammenstellung überprüft und beibehalten. Mit dieser Einteilung wird die sogenannte Makroebene bei der Wohnlage in Münster abgebildet.

Gleichzeitig sind aber innerhalb den Makrolagen ebenfalls unterschiedliche Wohnlagen möglich. Bei der letzten Mietspiegelerstellung 2017 wurde ein neuer Weg bei der Lagebewertung beschritten. Analog zu der Vorgehensweise bei der Ausstattung wurden im Fragebogen abgefragte Wohnlagekriterien auf ihre mietspreisbeeinflussende Signifikanz untersucht. Bei 8 der abgefragten Wohnlagekriterien wurde im Rahmen der iterativen Einzelmerkmalsauswertung diesmal ein signifikanter Preiseinfluss festgestellt. Entsprechend