

Mietspiegel Münster

Dokumentation Teil 1



2025

Impressum

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 empirische
Marktanalysen,
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg

Redaktion: Oliver Trinkaus E-Mail: Trinkaus@ema-institut.de
(Teil 5-6)

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

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

Marika Lau Tel.: 0251 / 492 – 64 34
E-Mail: LauM@stadt-muenster.de

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

Mai 2025

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.....	4
2	GESETZLICHE GRUNDLAGEN (STAND: 01.04.2025).....	5
3	ZIELSETZUNG	6
4	ERHEBUNG DER DATEN.....	7
4.1	Grundgesamtheit und Stichprobenziehung.....	7
4.2	Rücklauf und Datenkontrolle	8

Anhang

Wohnbereichskarte

Mieterfragebogen

Vermieterfragebogen

1 Verfahrensbeteiligte im Arbeitskreis Mietspiegel

Die Federführung bei der Neuaufstellung des Mietspiegels 2025 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 Grundeigentümergeverein 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

Die Prozesse bei der Mietspiegelerstellung hat das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg, vertreten durch Herrn Oliver Trinkaus, neben der Datenauswertung von Anfang an wissenschaftlich begleitet.

2 Gesetzliche Grundlagen (Stand: 01.04.2025)

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 2025 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 08.09.2023 zur Erstellung des Mietspiegels 2025 einvernehmlich von allen Beteiligten entschieden, weiterhin einen qualifizierten Mietspiegel in Münster vorzuhalten.

Der Mietspiegel 2025 ist der erste neu erstellte Mietspiegel für Münster nach der Reform des Mietspiegelrechtes im Jahr 2022.

Damit nach Ablauf der Geltungsfrist des Mietspiegels 2023 am 31.03.2025 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 2025 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 2021 einvernehmlich dafür ausgesprochen, wieder sowohl die Mieterinnen und Mieter als auch die Vermieterinnen und Vermieter an der Befragung für den Mietspiegel 2025 zu beteiligen.

Hauptgrund hierfür war einerseits, dass bestimmte Angaben praktisch nur von Vermieterinnen und Vermietern 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.

Bei der Neuerstellung dieses Mietspiegels wurde die Zuordnung der Wohnungen in Wohnbereiche und Wohnlagen erstmalig nach Maßgabe der Regelungen in § 19 der Mietspiegelverordnung vom 28.10.2021 unter Hinzuziehung von Geodaten der Stadt Münster untersucht. Da diese Geodaten über das Stadtplanungsamt adressgenau zur Verfügung gestellt werden konnten, wurden keine Fragen zu den Wohnlagen in den Fragebögen an die Vermieter/innen und Mieter/innen aufgenommen.

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.

Gemäß Mietspiegelreformgesetz wurden die Adressdaten

- der Vermieter/innen von der für die Grundsteuer zuständigen Behörde (hier: Amt für Finanzen und Beteiligungen der Stadt Münster) und
- der Mieter/innen aus dem Einwohnermelderegister vom Amt für Bürger- und Ratsservice der Stadt Münster

zur Verfügung gestellt.

Die zur Verfügung gestellten Adress-Datensätze wurden vorab einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Teilweise fehlende Angaben, doppelte Fälle usw. führten dazu, dass anschließend noch 110.587 verwertbare Fälle zur Verfügung standen.

Aufgrund der Erfahrungswerte für entsprechende Rücklaufquoten aus der Mietspiegelbefragung 2021 wurde nach dem Prinzip der einfachen Zufallsauswahl insgesamt **3.750** Mieterinnen und Mieter sowie **3.750** Vermieterinnen und Vermieter im Mai 2024 zu deren Mietverhältnissen befragt. Diese Daten wurden durch eine schriftliche Befragung erhoben. Zudem wurde das Angebot unterbreitet, den Fragebogen auch online ausfüllen zu können. Infolge der Reform des Mietspiegelrechts (§ 2 Mietspiegelreformgesetz) war die Teilnahme an der Befragung – anders als in den vergangenen Jahren – nicht mehr freiwillig. Die Befragten waren erstmals verpflichtet, Auskunft über die Mieten und die Merkmale der Wohnungen zu geben. Die Rücksendung des

Fragebogens erfolgte für die Befragten kostenfrei, da jedem Fragebogen ein Rücksendeumschlag beigelegt war. Den Vermieter/innen, die mehr als 5 Fragebögen auszufüllen hatten, wurde angeboten, die Angaben zu den Wohnungen alternativ in eine excelbasierte Erfassungsmaske einzutragen.

4.2 Rücklauf und Datenkontrolle

Um die für den Mietspiegel notwendigen Daten zu erheben, hat die Stadt Münster im Mai 2024 jeweils 3.750 Fragebögen an zufällig ausgewählte Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter verschickt (Bruttostichprobe insgesamt also 7.500 Fragebögen).

Rückläufe wegen Unzustellbarkeit (Tod, Umzug) führten zu einer Nettostichprobe von 7.291 Adressen, wobei 3.616 Mieter- und 3.675 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 oder per Mail nachgefragt, um die Fragebögen als Datengrundlage nutzen zu können. Die Angaben zur persönlichen Erreichbarkeit bei Rückfragen war eine freiwillige Angabe im Fragebogen. 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 3.993 Rückmeldungen (53,2 % der Bruttostichprobe) wurden nach der manuellen Eingangskontrolle 2.231 Fragebögen an den Gutachter übersandt.

Bezogen auf die Mieterinnen und Mieter kamen 1.499 Fragebögen zurück (40 %), wobei hier 828 Fälle verwertet werden konnten (Nettorücklaufquote = 22,9 %).

Die entsprechenden Werte für die Vermieterinnen und Vermieter liegen deutlich höher. Von den 2.494 eingegangenen/erfassten Bögen bzw. Rückläufen per excelbasierter Erfassungsmaske (66,5 %) wurden 1.163 über den Postversand, 827 Rückmeldungen über die zur Verfügung gestellte Erfassungsmaske und 504 Fragebögen über die Online-Version zurückgemeldet. Davon konnten 1.403 Fragebögen verwertet werden (Nettorücklaufquote = 38,2 %), wobei 718 per Hand ausgefüllt wurden, 356 Fragebögen per excelbasierter Erfassungsmaske und 329 über die Online-Version erfasst wurden.

Ein Fragebogen wurde nicht in die Auswertung übernommen, so dass insgesamt 2.230 Fragebögen für die Auswertung durch den externen Gutachter zur Verfügung standen. Daraus ergab sich insgesamt eine Rücklaufquote von 29,7 %.