

ihrem Preiseinfluss wurden anschließend Punktwerte zwischen -1 und +1 vergeben. Durch Aufsummieren der Punkte wurde das neue komplexe Wohnlagemerkmale LAGEPLMI20 geschaffen. Dessen Häufigkeitsverteilung ist in der nächsten Tabelle dargestellt.

Tabelle 5: Häufigkeitsverteilung der komplexen Modernisierungsmaßnahmenvariablen LAGEPLMI20:

	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig -3,0	55	2,1	2,1
-2,0	338	13,0	15,2
-1,0	791	30,5	45,7
0,0	858	33,1	78,7
1,0	403	15,5	94,3
2,0	132	5,1	99,3
3,0	17	0,7	100,0
Gesamtsumme	2594	100,0	

Insgesamt ist feststellbar, dass der Einfluss der Wohnlage auf Mikroebene sehr stark zurückgegangen ist. Bedingt durch die angespannte Lage auf dem gesamten Wohnungsmarkt können kaum mehr größere preisliche Unterschiede bedingt durch die kleinräumige Wohnlage ermittelt werden. Entsprechend gibt es in diesem Mietspiegel auch nicht mehr die Kategorie „sehr gute Lagequalität“, weil es keine Häufung von entsprechend vielen positiven Lagekriterien mit signifikanten Preiseinfluss gab.

6.4.8 Die konkrete Ermittlung der Zu-/Abschläge

Alle dargestellten Merkmale stellen eine Konkretisierung der im gemäß §558 Abs. 2 BGB genannten „Oberkriterien“ Art, Ausstattung und Lage der Wohnung dar. Sie fließen in die Endregression der 2. Stufe ein. In der nächsten Tabelle sind alle im Mietspiegel enthaltenen Zu- und Abschlagsmerkmale sowie die zugehörigen Regressionsergebnisse aufgeführt.

Tabelle 6: Ergebnisse der Regression (2. Stufe) in SPSS

Koeffizienten ^a				
Modell	Nicht standardisierte Koeffizienten		t	Sig.
	B	-Standardfehler		
1 (Konstante)	0,839	0,008	111,767	0,000
Baujahresindikator	0,671	0,037	17,917	0,000
Maisonette in MFH	0,045	0,019	2,337	0,020
Keller/Souterrain	-0,060	0,038	-1,581	0,114
EFH mit Garten	0,079	0,040	1,981	0,048
Zentralheizung mit erneuerbaren Energien	0,052	0,025	2,069	0,039
Altstadt	0,260	0,020	13,228	0,000
Innenstadt	0,197	0,009	21,297	0,000
Innenstadt erweitert	0,118	0,009	13,082	0,000
modinsg2020a	0,011	0,005	2,085	0,037
sanaus2020a	0,012	0,002	4,965	0,000
ausst2020a	0,034	0,002	18,386	0,000
lageplmi20	0,007	0,003	2,176	0,030

a. Abhängige Variable: nmf

6.4.9 Die Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus

Verbindet man die Ergebnisse aus der Regression der 1. Stufe (Wohnfläche) mit den Ergebnissen der 2. Stufe für das Baualter (Baujahresindikator) unter Beachtung der Höhe der Regressionskonstanten, erhält man die Basismiettable des Münsteraner Mietspiegels 2021.

Mietspiegeltable 1: Basismieten je nach Wohnfläche, differenziert nach Baualtersklassen

Baujahr	bis 1947	1948 bis 1974	1975 bis 1984	1985 bis 1991	1992 bis 2000	2001 bis 2008	2009 bis 2016	2017 bis 30.04.2020
Wohnfläche (qm)	Euro/qm							
20	10,65	10,95	11,77	12,10	12,59	13,19	13,83	14,36
21	10,23	10,52	11,31	11,62	12,10	12,68	13,29	13,80
22	9,86	10,14	10,90	11,20	11,66	12,21	12,81	13,29
23	9,52	9,79	10,53	10,82	11,26	11,80	12,37	12,84
24	9,22	9,48	10,19	10,47	10,90	11,42	11,98	12,43
25	8,95	9,20	9,89	10,16	10,58	11,08	11,62	12,06
26	8,70	8,94	9,62	9,88	10,28	10,78	11,30	11,73
27	8,47	8,71	9,37	9,62	10,02	10,50	11,01	11,43
28	8,27	8,50	9,14	9,39	9,78	10,24	10,74	11,15
29	8,08	8,31	8,93	9,18	9,55	10,01	10,50	10,90
30	7,91	8,13	8,74	8,98	9,35	9,80	10,28	10,67
31	7,75	7,97	8,57	8,81	9,17	9,61	10,07	10,46
32	7,61	7,82	8,41	8,64	9,00	9,43	9,89	10,26
33	7,48	7,69	8,27	8,50	8,84	9,27	9,72	10,09
34	7,36	7,57	8,13	8,36	8,70	9,12	9,56	9,92
35	7,25	7,45	8,01	8,23	8,57	8,98	9,42	9,77
36	7,15	7,35	7,90	8,12	8,45	8,85	9,28	9,64
37	7,05	7,25	7,80	8,01	8,34	8,74	9,16	9,51
38	6,97	7,16	7,70	7,91	8,24	8,63	9,05	9,40
39	6,89	7,08	7,62	7,83	8,15	8,53	8,95	9,29
40	6,82	7,01	7,54	7,74	8,06	8,45	8,86	9,19
41	6,75	6,94	7,46	7,67	7,98	8,36	8,77	9,10
42	6,69	6,88	7,39	7,60	7,91	8,29	8,69	9,02
43	6,63	6,82	7,33	7,53	7,84	8,22	8,62	8,94
44	6,58	6,77	7,28	7,48	7,78	8,15	8,55	8,88
45	6,53	6,72	7,22	7,42	7,73	8,10	8,49	8,81
46	6,49	6,67	7,18	7,37	7,67	8,04	8,43	8,75
47	6,45	6,63	7,13	7,33	7,63	7,99	8,38	8,70
48	6,41	6,59	7,09	7,29	7,58	7,95	8,33	8,65
49	6,38	6,56	7,06	7,25	7,55	7,91	8,29	8,61
50	6,35	6,53	7,02	7,22	7,51	7,87	8,25	8,57
51	6,32	6,50	6,99	7,18	7,48	7,84	8,22	8,53
52	6,30	6,48	6,96	7,16	7,45	7,81	8,18	8,50
53	6,28	6,45	6,94	7,13	7,42	7,78	8,16	8,47
54	6,26	6,43	6,92	7,11	7,40	7,75	8,13	8,44
55	6,24	6,41	6,90	7,09	7,38	7,73	8,11	8,41
56	6,22	6,40	6,88	7,07	7,36	7,71	8,08	8,39
57	6,21	6,38	6,86	7,05	7,34	7,69	8,07	8,37
58	6,20	6,37	6,85	7,04	7,33	7,68	8,05	8,36
59	6,19	6,36	6,84	7,03	7,31	7,66	8,04	8,34
60	6,18	6,35	6,83	7,02	7,30	7,65	8,02	8,33

Fortsetzung Mietspiegeltable 1:

Baujahr	bis 1947	1948 bis 1974	1975 bis 1984	1985 bis 1991	1992 bis 2000	2001 bis 2008	2009 bis 2016	2017 bis 30.04.2020
Wohnfläche (qm)	Euro/qm							
61 - 62	6,16	6,34	6,82	7,00	7,29	7,64	8,01	8,31
63 - 64	6,15	6,33	6,80	6,99	7,28	7,62	7,99	8,30
65 - 66	6,15	6,32	6,80	6,98	7,27	7,62	7,99	8,29
67 - 68	6,14	6,32	6,79	6,98	7,26	7,61	7,98	8,29
69 - 70	6,14	6,32	6,79	6,98	7,27	7,61	7,98	8,29
71 - 72	6,15	6,32	6,80	6,98	7,27	7,62	7,99	8,29
73 - 74	6,15	6,33	6,80	6,99	7,28	7,62	7,99	8,30
75 - 76	6,16	6,33	6,81	7,00	7,29	7,63	8,00	8,31
77 - 78	6,17	6,34	6,82	7,01	7,30	7,65	8,02	8,32
79 - 80	6,18	6,36	6,83	7,02	7,31	7,66	8,03	8,34
81 - 82	6,19	6,37	6,85	7,04	7,32	7,68	8,05	8,35
83 - 84	6,21	6,38	6,86	7,05	7,34	7,69	8,07	8,37
85 - 86	6,22	6,40	6,88	7,07	7,36	7,71	8,08	8,39
87 - 88	6,24	6,41	6,90	7,09	7,38	7,73	8,10	8,41
89 - 90	6,25	6,43	6,91	7,10	7,39	7,75	8,12	8,43
91 - 92	6,27	6,44	6,93	7,12	7,41	7,77	8,14	8,45
93 - 94	6,28	6,46	6,95	7,14	7,43	7,79	8,16	8,48
95 - 96	6,30	6,48	6,96	7,16	7,45	7,81	8,18	8,50
97 - 98	6,31	6,49	6,98	7,17	7,47	7,82	8,20	8,52
99 - 100	6,33	6,51	7,00	7,19	7,49	7,84	8,22	8,54
101 - 102	6,35	6,52	7,02	7,21	7,50	7,86	8,24	8,56
103 - 104	6,36	6,54	7,03	7,23	7,52	7,88	8,26	8,58
105 - 106	6,37	6,55	7,05	7,24	7,54	7,90	8,28	8,60
107 - 108	6,39	6,57	7,06	7,26	7,55	7,91	8,30	8,62
109 - 110	6,40	6,58	7,08	7,27	7,57	7,93	8,32	8,63
111 - 112	6,41	6,59	7,09	7,29	7,58	7,95	8,33	8,65
113 - 114	6,42	6,60	7,10	7,30	7,60	7,96	8,35	8,66
115 - 116	6,43	6,62	7,11	7,31	7,61	7,97	8,36	8,68
117 - 118	6,44	6,63	7,12	7,32	7,62	7,98	8,37	8,69
119 - 120	6,45	6,63	7,13	7,33	7,63	7,99	8,38	8,70
121 - 122	6,46	6,64	7,14	7,34	7,64	8,00	8,39	8,71
123 - 124	6,47	6,65	7,15	7,35	7,65	8,01	8,40	8,72
125 - 126	6,47	6,65	7,15	7,35	7,65	8,02	8,41	8,73
127 - 128	6,48	6,66	7,16	7,36	7,66	8,02	8,41	8,73
129 - 130	6,48	6,66	7,16	7,36	7,66	8,03	8,42	8,74
131 - 132	6,48	6,66	7,16	7,36	7,66	8,03	8,42	8,74
133 - 134	6,48	6,66	7,16	7,36	7,66	8,03	8,42	8,74
135 - 136	6,48	6,66	7,16	7,36	7,66	8,03	8,42	8,74
137 - 139	6,48	6,66	7,16	7,36	7,66	8,02	8,41	8,73
140 - 142	6,47	6,65	7,15	7,35	7,65	8,02	8,41	8,73
143 - 145	6,46	6,64	7,14	7,34	7,64	8,00	8,39	8,71
146 - 150	6,44	6,62	7,12	7,32	7,62	7,98	8,37	8,69
151 - 155	6,41	6,60	7,09	7,29	7,58	7,95	8,33	8,65
156 - 160	6,37	6,55	7,05	7,24	7,54	7,90	8,28	8,60

Anhand der Ergebnisse der Regression der 2. Stufe (Tabelle 5) werden die Mietspiegel Tabellen 2 bis 5 gebildet.

6.5 Ermittlung von Spannbreiten

Mietspiegel sollen die örtlichen Wohnungsmarktstrukturen möglichst realitätsnah wiedergeben. Da die erhobenen Mieten auch innerhalb einer sehr genau definierten Wohnungsklasse streuen, wird zur Orientierung in vielen Mietspiegeln eine Spanne ausgewiesen, innerhalb der eine bestimmte Anzahl vergleichbarer Wohnungen liegen. Konventionell werden dafür so genannte 2/3-Spannen verwendet, die auch vom Bundesbauministerium empfohlen werden⁴. Das bedeutet, dass jeweils unter und über der ermittelten mittleren durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete ein Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse liegen sollen.

Dieser Spannenbildung entspricht die Berechnung eines 1- σ -Sicherheitsintervalls bei der hier gewählten regressionsanalytischen Vorgehensweise. Der Standardfehler der Schätzung auf der 2. Stufe des Regressionsverfahrens dient als Maßzahl zur Berechnung der Spannbreite (von bis). Unter Verwendung aller genannten Wohnwertkriterien ergibt sich dabei eine durchschnittliche 2/3-Spanne in Höhe von ± 18 Prozent, genauso hoch wie beim letzten Mietspiegel. Dies bedeutet mit anderen Worten: Bei Differenzierung nach verschiedenen Wohnwertmerkmalen liegen zwei Drittel aller Wohnungen dieser bestimmten Wohnungskategorie innerhalb der genannten Spannbreite.

Die Spannbreite beruht auf Mietpreisunterschieden, die durch den freien Markt (unterschiedliche Mieten für Mietobjekte mit gleichen Wohnwertmerkmalen) sowie subjektive (z.B. Wohndauer, Nationalität, freundschaftliche Beziehung zwischen Mieter und Vermieter) bzw. nicht erfasste objektive Wohnwertmerkmale (z.B. Besonderheiten wie goldene Wasserhähne) bedingt sind.

Vermieter und Mieter können innerhalb gewisser Grenzen ihren Mietpreis frei vereinbaren. Da beispielsweise 2 gleiche Wohnungen bei zwei verschiedenen Vermietern ohne Absprache selten die gleiche Miete kosten werden, ist es auch verständlich, dass ein Regressionsmietspiegel nicht alle Einflüsse erklären kann. Diese Tatsache trägt auch zum Verständnis der Mietpreisspannen bei.

Bei der Festlegung der Vergleichsmiete für eine individuelle Wohnung anhand des Mietspiegels ist zunächst der Durchschnittswert zu ermitteln. Ein anschließendes Abweichen von der ermittelten durchschnittlichen Vergleichsmiete sollte aber insbesondere anhand von besonderen Wohnwertmerkmalen begründet werden, die nicht oder nur teilweise in den Mietspiegeltabellen 2 und 3 enthalten sind oder die vom Standard abweichen. Auch kann eine bessere oder schlechtere Wohnlagenqualität als die des Wohnlagenverzeichnisses zu einer höheren oder niedrigeren ortsüblichen Miete führen, wenn dies im Einzelfall gerechtfertigt ist.

⁴ Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, hrsg. vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin 2002, S. 41

Im Zuge der Datenerhebung zu dem Mietspiegel wurden auch Merkmale abgefragt, welche keinen sachlogischen oder signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete hatten. Diese sind im Mietspiegel aufgelistet und sind bei einer Anwendung der 2/3-Spannbreite nicht zu berücksichtigen. Für alle anderen im Fragebogen abgefragten Merkmale, welche hier nicht erscheinen oder nicht als Zu- oder Abschlag in den Mietspiegeltabellen auftauchen, war keine statistische und somit wissenschaftliche Aussage möglich.