

Führung / Kommunikation

Prof. Dr. Steffen Sebastian kritisiert Berliner Mietspiegel 2021: „Berlin hat einen besseren Mietspiegel verdient!“ – Er fordert methodischen Neuanfang für 2023

Am 6. Mai 2021 veröffentlichte Berlin einen neuen Mietspiegel, nach dem Willen des Berliner Senats als Fortschreibung des alten qualifizierten Mietspiegels von 2019. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) erlaubt so ein Vorgehen zwar grundsätzlich, jedoch nur einmal: Ein neu erstellter qualifizierter Mietspiegel kann nach zwei Jahren mittels Verbraucherpreisindex oder Stichprobe als qualifiziert im Sinne des Gesetzes fortgeschrieben werden. Nach weiteren zwei Jahren muss der Mietspiegel, soll er als qualifiziert eingestuft werden, jedoch wieder neu erstellt werden.



Prof. Dr. Steffen Sebastian ist Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung (Real Estate Finance) an der IRE|BS International Real Estate Business School und Forschungsprofessor (Research Associate) am Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW). Steffen Sebastian studierte Betriebswirtschaftslehre an der Universität Mannheim und der ESSEC, Frankreich. Nach Promotion in Mannheim und Habilitation an der Universität Frankfurt wurde er 2006 an die Universität Regensburg berufen. Seine Forschungsschwerpunkte sind vor allem Immobilienfinanzierung und indirekte Immobilienanlagen. Foto: Christian Buck, www.ch-buck.de

und für 2023 einen qualifizierten Mietspiegel neu erstellen zu lassen, der tatsächlich auf anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen basiert. Der Zeitpunkt sei im Hinblick auf die anstehende Mietspiegel-Reform im Bundestag ohnehin gut gewählt, zudem weise der Berliner Mietspiegel 2019 – auf dem die Fortschreibung für 2021 beruht – deutliche methodische Mängel auf, sowohl in der Datenerhebung als auch in ihrer Auswertung.

Berliner Senat auf einem juristischen Sonderweg

Prof. Dr. Steffen Sebastian, Professor für Immobilienfinanzierung an der Universität Regensburg und Sachverständiger im Deutschen Bundestag für die bundesweite Mietspiegelreform, kritisiert die vom Berliner Senat gewählte Vorgehensweise der zweimaligen Fortschreibung: „Der Berliner Senat bezeichnet den **Mietspiegel 2021 als qualifiziert**. Dies ist **nach dem BGB aber nur zulässig, wenn der Mietspiegel aus dem Jahr 2019 im Nachhinein als neu erstellt deklariert wird** – und das ist er **laut Methodenbericht 2019 eindeutig nicht**, sondern eben **eine Fortschreibung des Mietspiegels von 2017**. Ein solches Vorgehen halte ich für gewagt, denn Berlin begibt sich damit ein weiteres Mal auf einen juristischen Sonderweg.“ Damit erfüllt der Berliner Mietspiegel 2021 nicht mehr die Kriterien für das Prädikat „qualifiziert“, sondern würde zu einem „einfachen“ Mietspiegel, erläutert Professor Sebastian.

Professor Sebastian weiter: „Ein einfacher Mietspiegel hat deutlich geringere Rechtsfolgen sowohl für Mieter als auch für Vermieter. Ob der aktuelle Berliner Mietspiegel als qualifiziert gewertet werden kann, wird wohl wieder einmal vor Gericht entschieden werden.“ Professor Sebastian empfiehlt dennoch, für 2021 einen einfachen Mietspiegel für Berlin in Kauf zu nehmen

DAS

BLU

MEN

BUCH

Maria Sibylla Merian

DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,

92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350g Karton, 16,90 Euro

*Das Blumenbuch ist Bestandteil
unserer Print-Abonnements.*

Bestellen Sie hier:
www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch



**SCHLESWIG-
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN



Er ist fehlerhaft, bildet den Mietwohnungsmarkt

der Hauptstadt nur rudimentär ab

„Aus statistischer Sicht genügt er den eigentlich geforderten wissenschaftlichen Ansprüchen nicht: Er ist fehlerhaft, bildet den Mietwohnungsmarkt der Hauptstadt nur rudimentär ab, ist unnötig ungenau und damit auch ungerecht. Berlin ist Deutschlands größter Mietwohnungsmarkt – die Hauptstadt sollte den Anspruch haben, auch den besten Mietspiegel zu haben. Zumindest aber einen guten“, fasst **Sebastian** seine Kritik zusammen. **Diese beruht auf den Ergebnissen einer Studie, die er vor Kurzem zusammen mit Prof. Dr. Ulrich Rendtel und Nicolas Frink von der Freien Universität Berlin zum Berliner Mietspiegel 2019 veröffentlicht hat (<https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-72547-8>).**

SSOAR

Open Access Repository

www.ssoar.info

Ist der Berliner Mietspiegel 2019 qualifiziert? Ein alternativer Mietspiegel mit Daten des Mikrozensus

Rendtel, Ulrich; Sebastian, Steffen; Frink, Nicolas

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Rendtel, U., Sebastian, S., & Frink, N. (2021). Ist der Berliner Mietspiegel 2019 qualifiziert? Ein alternativer Mietspiegel mit Daten des Mikrozensus. *Stadtforschung und Statistik : Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*, 34(1), 72-91. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-72547-8>

Darin vergleichen die Wissenschaftler den Berliner Tabellenmietspiegel mit einem Regressionsmietspiegel unter Verwendung der Daten des Wohnmoduls aus dem Mikrozensus. Dieser Vergleich gestattet die Abschätzung einer möglichen Verzerrung der Ergebnisse des Mietspiegels und zeigt Fehlerquellen in seiner Berechnung auf.

Prof. Dr. Steffen Sebastian begleitet als Vorsitzender der Mietspiegelkommission der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) das Thema seit mehreren Jahren aus wissenschaftlicher Sicht. Aktuell hat ihn der Deutsche Bundestag als Sachverständiger für das parlamentarische Verfahren zur bundesweiten Mietspiegelreform und weiterer mietrechtlicher Reformvorschläge bestellt.

Die Miete macht für die meisten Deutschen den größten Posten ihrer monatlichen Fixkosten aus. Natürlich möchte man da wissen, ob die eigene Miete im Vergleich eher hoch oder eher niedrig ausfällt. In zahlreichen deutschen Städten geben darüber die Mietspiegel Auskunft, die einen Orientierungsrahmen für ortsübliche Mieten bieten sollen. Grundsätzlich wird zwischen einfachen und qualifizierten Mietspiegeln unterschieden, wobei letztere „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erarbeitet“ werden sollen. **Ob diese Maßgabe jedoch immer eingehalten wurde, darüber herrschte in jüngster Vergangenheit bei gerichtlichen Verfahren häufig Uneinigkeit – insbesondere bei einem der am meisten umkämpften Mietmärkte Deutschlands: Berlin.**

Red.