II

(Rechtsakte ohne Gesetzescharakter)

VERORDNUNGEN

DURCHFÜHRUNGSVERORDNUNG (EU) 2023/1470 DER KOMMISSION

vom 17. Juli 2023

zur Festlegung der methodischen und technischen Spezifikationen nach der Verordnung (EU) 2016/792 des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf den Häuserpreisindex und den Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum und zur Änderung der Durchführungsverordnung (EU) 2020/1148 der Kommission

(Text von Bedeutung für den EWR)

DIE EUROPÄISCHE KOMMISSION —

gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union,

gestützt auf die Verordnung (EU) 2016/792 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Mai 2016 über harmonisierte Verbraucherpreisindizes und den Häuserpreisindex sowie zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 2494/95 des Rates ([1]), insbesondere auf Artikel 3 Absätze 9 und 10, Artikel 4 Absatz 4, Artikel 7 Absatz 6 und Artikel 9 Absatz 4,

in Erwägung nachstehender Gründe:

(1) Mit der Verordnung (EU) 2016/792 wird ein gemeinsamer Rahmen für die Erstellung des harmonisierten Verbraucherpreisindexes (HVPI), des harmonisierten Verbraucherpreisindexes zu konstanten Steuersätzen (HVPI-KS), des Preisindexes für selbst genutztes Wohneigentum (OOH) und des Häuserpreisindexes (HPI) festgelegt.

(2) Gemäß Artikel 3 Absatz 9 der Verordnung (EU) 2016/792 erlässt die Kommission Durchführungsrechtsakte, die die Aufgliederung des HPI und des OOH-Preisindexes festlegen.

(3) Gemäß Artikel 3 Absatz 10 der Verordnung (EU) 2016/792 aktualisieren die Mitgliedstaaten jedes Jahr die Gewichte der Teilindizes für den HPI und den OOH-Preisindex. Daher ist es notwendig, dass einheitliche Bedingungen für die Qualität der Gewichte der harmonisierten Indizes festgelegt werden.

(4) Gemäß Artikel 3 Absatz 2 der Verordnung (EU) 2016/792 sind der HPI und der OOH-Preisindex jährlich verkettete Indizes vom Laspeyres-Typ. Daher sollte die Kommission gemäß Artikel 4 Absatz 4 Ziffer iv der Verordnung (EU) 2016/792 die Methoden für die Erstellung von Teilindizes und Elementarpreisindizes genauer festlegen.

(5) Preisindizes für Käufe von Wohnraum sollten für alle relevanten Transaktionen repräsentativ sein. Daher sollte die Kommission gemäß Artikel 4 Absatz 4 Ziffer i der Verordnung (EU) 2016/792 die Vorschriften für die Repräsentativität der verwendeten Datenquellen genauer festlegen.

([1]) ABl. L 135 vom 24.5.2016, S. 11.

(6) Preisindizes für Käufe von Wohnraum sollten nicht durch Unterschiede beeinträchtigt werden, die hinsichtlich der Qualität des gehandelten Wohnraums bestehen. Daher sollte die Kommission gemäß Artikel 4 Absatz 4 Ziffern ii und iv der Verordnung (EU) 2016/792 die Vorschriften für die Datenerhebung und die Erstellung von Indizes genauer festlegen.

(7) Gemäß Artikel 2 Nummer 10 der Verordnung (EU) 2016/792 misst der HPI Veränderungen der Transaktionspreise von Wohnraum, den private Haushalte kaufen. Daher sollte die Kommission gemäß Artikel 4 Absatz 4 Ziffer ii der Verordnung (EU) 2016/792 die Vorschriften für die Behandlung von zur Berechnung des HPI verwendeten Preisen genauer festlegen.

(8) Mit dem OOH-Preisindex sollen die Relevanz und die Vergleichbarkeit des HVPI verbessert werden. Daher ist es für die Erstellung des OOH-Preisindexes erforderlich, einen Methodikrahmen festzulegen, der mit einem Methodikrahmen für die Erstellung des HVPI kohärent ist.

(9) Die Kommission kam ihrem Bericht über die Eignung des OOH-Preisindexes für die Einbeziehung in den Erfassungsbereich des HVPI ([2]) zu dem Schluss, dass der OOH-Preisindex derzeit nicht für die Einbeziehung in den Erfassungsbereich des HVPI geeignet ist. Gemäß Artikel 3 Absatz 7 der Verordnung (EU) 2016/792 sollte die Kommission die für die Einbeziehung des OOH-Preisindexes in den Erfassungsbereich des HVPI erforderlichen Arbeiten zur Methodik in enger Zusammenarbeit mit der Europäischen Zentralbank und den Mitgliedstaaten fortsetzen.

(10) Da nicht alle Transaktionen in der Zielgrundgesamtheit des OOH-Preisindexes beobachtet werden können, sollte die Kommission gemäß Artikel 4 Absatz 4 Ziffer i der Verordnung (EU) 2016/792 die Vorschriften für die Stichprobenziehung genauer festlegen.

(11) Gemäß Artikel 2 Nummer 9 der Verordnung (EU) 2016/792 misst der OOH-Preisindex die Entwicklung der Transaktionspreise von neu auf dem Sektor private Haushalte zur Verfügung stehendem Wohnraum und von sonstigen Gütern, die von privaten Haushalten als Selbstnutzer von Wohneigentum gekauft werden. Daher sollte die Kommission gemäß Artikel 4 Absatz 4 Ziffer ii der Verordnung (EU) 2016/792 die Vorschriften für die Behandlung von zur Berechnung des OOH-Preisindexes verwendeten Preisen genauer festlegen.

(12) Der OOH-Preisindex sollte ein Maß für reine Preisänderungen ohne Berücksichtigung von Änderungen der Qualität darstellen. Daher sollte die Kommission gemäß Artikel 4 Absatz 4 Ziffer iii der Verordnung (EU) 2016/792 weitere Vorschriften für Ersetzungen und Qualitätsanpassungen festlegen, die für andere Güter als Wohnraum gelten sollten.

(13) Gemäß Artikel 7 Absatz 5 der Verordnung (EU) 2016/792 können der HPI, der OOH-Preisindex und deren Teilindizes, die bereits veröffentlicht wurden, überarbeitet werden. Daher sollte die Kommission gemäß Artikel 7 Absatz 6 der Verordnung (EU) 2016/792 die einheitlichen Voraussetzungen für die Revision des HPI, des OOH-Preisindexes und von deren Teilindizes festlegen.

(14) Gemäß Artikel 9 Absatz 2 der Verordnung (EU) 2016/792 übermitteln die Mitgliedstaaten Standardqualitätsberichte und Inventare an Eurostat. Daher sollte die Kommission gemäß Artikel 9 Absatz 4 der Verordnung (EU) 2016/792 die Frist für die Übermittlung dieser Berichte und Inventare festlegen.

(15) Gemäß Artikel 7 Absatz 4 der Verordnung (EU) 2016/792 sollten die Mitgliedstaaten der Kommission (Eurostat) Daten und Metadaten nach spezifizierten Austauschstandards und -verfahren bereitstellen. Daher sollte die Kommission gemäß Artikel 7 Absatz 6 der Verordnung (EU) 2016/792 die Standards für den Daten- und Metadatenaustausch festlegen.

(16) Die Durchführungsverordnung (EU) 2020/1148 der Kommission ([3]) sollte daher geändert werden.

([2]) Bericht der Kommission an das Europäische Parlament und den Rat zur Eignung des Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum für die Einbeziehung in den Erfassungsbereich des Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI), COM(2018) 768.

([3]) Durchführungsverordnung (EU) 2020/1148 der Kommission vom 31. Juli 2020 zur Festlegung der methodischen und technischen Spezifikationen nach der Verordnung (EU) 2016/792 des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf harmonisierte Verbraucherpreisindizes und den Häuserpreisindex (ABl. L 252 vom 4.8.2020, S. 12).

(17) Es ist angezeigt, einen Übergangszeitraum festzusetzen, um der besonderen Situation der zuständigen Behörden in den Mitgliedstaaten Rechnung zu tragen, die die erforderlichen Vorkehrungen zur Gewährleistung der Einhaltung dieser Verordnung treffen müssen.

(18) Die in dieser Verordnung vorgesehenen Maßnahmen entsprechen der Stellungnahme des mit Artikel 7 der Verordnung (EG) Nr. 223/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates ([4]) eingesetzten Ausschusses für das Europäische Statistische System —

HAT FOLGENDE VERORDNUNG ERLASSEN:

KAPITEL 1

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Artikel 1

Gegenstand

Mit dieser Verordnung werden einheitliche Bedingungen für die Erstellung der folgenden Indizes festgelegt:

a) des Häuserpreisindexes (HPI);

b) des Preisindexes für selbst genutztes Wohneigentum (OOH).

Artikel 2

Begriffsbestimmungen

Für die Zwecke dieser Verordnung gelten folgende Begriffsbestimmungen:

1. „Wohnraum“ bezeichnet eine eigenständige unbewegliche Wohneinheit, die entweder Teil eines Wohnblocks ist oder auf einem eigenen Grundstück errichtet wird, und die für die Nutzung durch einen privaten Haushalt geeignet ist und Wohnungsdienstleistungen erbringen kann;

2. „Wohngenossenschaft“ bezeichnet einen Rechtsträger, der jedem seiner Anteilseigner das Recht einräumt, einen bestimmten Wohnraum in der Genossenschaft zu nutzen;

3. „gehandelter Wohnraum“ bezeichnet einen Wohnraum, bei dem das rechtliche Eigentum infolge eines Verkaufsgeschäfts einschließlich des Kaufs von Anteilen an einer Wohngenossenschaft, welcher das Recht zur Nutzung von Wohnraum in der Genossenschaft verleiht, übertragen wurde;

4. „neu gebauter Wohnraum“ bezeichnet gehandelten Wohnraum, der neu errichtet wird oder durch den Umbau eines bestehenden Nichtwohngebäudes oder eines Nichtwohngebäudes, das Teil eines bestehenden Wohngebäudes ist, geschaffen wird;

5. „bestehender Wohnraum“ bezeichnet aus dem vorhandenen Wohnungsbestand stammenden gehandelten Wohnraum;

6. „Teilindex“ bezeichnet jeweils den Preisindex für eine der in den Artikeln 3 und 11 dieser Verordnung genannten Ausgabenkategorien;

7. „Elementaraggregat“ bezeichnet das kleinste in einem Index vom Laspeyres-Typ verwendete Aggregat;

8. „Marktpreis“ bezeichnet den Geldbetrag, den ein kaufwilliger Käufer bezahlt, um eine Ware, eine Dienstleistung oder einen Vermögenswert von einem veräußerungswilligen Verkäufer zu erwerben, wenn der Austausch zwischen unabhängigen Parteien ausschließlich aufgrund kommerzieller Erwägungen erfolgt;

([4]) Verordnung (EG) Nr. 223/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. März 2009 über europäische Statistiken und zur Aufhebung der Verordnung (EG, Euratom) Nr. 1101/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates über die Übermittlung von unter die Geheimhaltungspflicht fallenden Informationen an das Statistische Amt der Europäischen Gemeinschaften, der Verordnung (EG) Nr. 322/97 des Rates über die Gemeinschaftsstatistiken und des Beschlusses 89/382/EWG, Euratom des Rates zur Einsetzung eines Ausschusses für das Statistische Programm der Europäischen Gemeinschaften (ABl. L 87 vom 31.3.2009, S. 164).

9. „Zielgrundgesamtheit des HPI“ bezeichnet sämtlichen zu Marktpreisen gehandelten Wohnraum, unabhängig von dem institutionellen Sektor, von dem er gekauft wurde, und unabhängig vom Zweck des Kaufs, wobei

   a) die kaufende Partei ein privater Haushalt im Sinne des Artikels 2 Nummer 18 der Verordnung (EU) 2016/792 ist;

   b) der Gegenstand der Transaktion jede Art von neu gebautem Wohnraum oder bestehendem Wohnraum ist;

   c) der Wohnraum sich im Wirtschaftsgebiet eines Mitgliedstaats im Sinne des Artikels 2 Nummer 19 der Verordnung (EU) 2016/792 befindet;

   d) es sich bei der Transaktion um eine monetäre Transaktion handelt;

10. „HPI-Ausgabenanteil“ bezeichnet einen Prozentsatz der Gesamtausgaben privater Haushalte für den Kauf von Wohnraum, der zur Zielgrundgesamtheit des HPI gehört;

11. „Schicht“ bezeichnet eine Untergruppe von Elementen, die zur Zielgrundgesamtheit des HPI oder des OOH-Preisindexes innerhalb eines Elementaraggregats gehören, für die ein um Qualitätsunterschiede bereinigter Preisindex berechnet und der ein Gewicht zugewiesen wird;

12. „Qualitätsunterschied zwischen gehandeltem Wohnraum“ bezeichnet einen Unterschied zwischen der Art, den physischen Merkmalen, dem Alter oder der Lage von gehandeltem Wohnraum in zwei Zeiträumen, wenn dies aus Sicht des Käufers relevant ist;

13. „Wohnraumtyp“ bezeichnet eine Kategorie von Wohnraum mit gemeinsamen Merkmalen. Die zwei wichtigsten Wohnraumtypen sind Wohnungen und Häuser. Je nach den Gegebenheiten des Landes kann zwischen weiteren Typen, wie freistehenden Häusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern, unterschieden werden;

14. „Transaktionspreis“ bezeichnet den von einem privaten Haushalt für den Kauf von Wohnraum gezahlten Gesamtpreis, einschließlich Mehrwertsteuern und abzüglich die Wohnraumendpreise beeinflussender Beihilfen, welcher gegebenenfalls sowohl den Preis der Struktur als auch den Preis des Grundstücks, auf dem diese errichtet ist, umfasst;

15. „Mehrwertsteuer“ bezeichnet eine auf Waren und Dienstleistungen stufenweise bei den Unternehmen erhobene und letztlich vollständig vom Endabnehmer getragene Steuer im Sinne des Anhangs A Kapitel 4 Nummer 4.17 der Verordnung (EU) Nr. 549/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates ([5]);

16. „hedonischer Index“ bezeichnet einen Preisindex, bei dem eine hedonische Regression als Instrument für die Erstellung verwendet wird. Eine hedonische Regression bezieht sich auf die statistische Analyse einer funktionalen Form, die zur Schätzung der Auswirkungen preisbestimmender Merkmale auf den Preis von Wohnraum verwendet wird;

17. „geschichteter Medianindex oder mittlerer Index“ bezeichnet einen Preisindex, der auf der Grundlage eines Maßes für die zentrale Tendenz erstellt wird und für jede Schicht des zur Zielgrundgesamtheit des HPI gehörenden gehandelten Wohnraums, bei dem es keine signifikanten Qualitätsunterschiede gibt, berechnet wird;

18. „Methode, die das Konzept des abgeglichenen Modells nachbildet“ bezeichnet eine Methode zur Erstellung eines Preisindexes, bei dem die Transaktionspreise aus wiederholten Verkäufen desselben Wohnraums oder die tatsächlichen Transaktionspreise mit Bewertungen zur Berechnung der Preismessziffern für denselben Wohnraum verglichen werden;

19. „Selbstnutzer von Wohneigentum“ bezeichnet private Haushalte, die in Wohnraum leben, der ihr Eigentum ist;

20. „neuer Wohnraum“ bezeichnet Wohnraum, bei dem, wenn er zur Nutzung bereitsteht, davon ausgegangen wird, dass er eine neue Wohnungsdienstleistung erbringt, und der als Ergänzung zum bestehenden Wohnungsbestand betrachtet wird;

21. „Fertighaus“ bezeichnet ein Haus, das außerhalb der Baustelle gefertigt wird und zur Montage bereit ist;

22. „selbstgebauter Wohnraum“ bezeichnet Wohnraum, der von einem privaten Haushalt zur eigenen Nutzung, entweder durch eigene Arbeit beziehungsweise die Beauftragung eines professionellen Bauunternehmers oder durch den Kauf eines Fertighauses errichtet wird, wobei das Grundstück unabhängig vom Gebäude erworben wird;

([5]) Verordnung (EU) Nr. 549/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. Mai 2013 zum Europäischen System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen auf nationaler und regionaler Ebene in der Europäischen Union (ABl. L 174 vom 26.6.2013, S. 1).

23. „größere Renovierungen“ bezeichnet Verbesserungen, die den der Erbringung von Beherbergungsdienstleistungen zugrunde liegenden Standard von Wohnraum erhöhen oder dessen voraussichtliche Nutzungsdauer erheblich verlängern und damit dessen Wert erhöhen, und die über die Tätigkeiten hinausgehen, die erforderlich sind, um den Wohnraum weiterhin funktionsfähig und nutzbar zu erhalten;

24. „größere Reparaturen und Instandhaltung“ bezeichnet Arbeiten, die in der Regel vom Wohnraumeigentümer durchgeführt werden, um den Wohnraum in seinen ursprünglichen Zustand oder den Zustand nach der letzten größeren Renovierung zurückzuführen, was dazu beiträgt, seine Lebensdauer zu verlängern, ohne aber seinen Wert im Vergleich zum ursprünglichen Zustand oder zum Zustand nach der letzten größeren Renovierung zu erhöhen;

25. „Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum“ bezeichnet eine von einem Wohnraumeigentümer abgeschlossene Sachversicherung gegen Feuer, Sturm, Überschwemmung, Diebstahl und Vandalismus, die in der Regel die Gebäudestruktur und unbewegliche Teile, wie etwa Einbauküchen und -schränke, abdeckt;

26. „Zielgrundgesamtheit des OOH-Preisindexes“ bezeichnet alle Transaktionen, die in den Wohnraumausgaben der Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum gemäß der Definition im Anhang enthalten sind;

27. „OOH-Ausgabenanteil“ bezeichnet einen Prozentsatz der Gesamtausgaben privater Haushalte für Transaktionen, die zur Zielgrundgesamtheit des OOH-Preisindexes gehören;

28. „Erzeugerpreisindex für das Baugewerbe“ bezeichnet einen Index, der die Entwicklung der vom Kunden an das Bauunternehmen gezahlten Preise nach Anhang IV der Durchführungsverordnung (EU) 2020/1197 der Kommission ([6]) zeigt;

29. „Produktangebot“ bezeichnet ein Produkt, das durch seine Merkmale, den Zeitpunkt und den Ort des Kaufs und die Lieferbedingungen definiert ist und für das ein Preis beobachtet wird;

30. „homogenes Produkt“ bezeichnet eine Gruppe von Produktangeboten, die sich in Bezug auf die Qualität nicht erheblich unterscheiden und für die ein Durchschnittspreis berechnet wird;

31. „Einzelprodukt“ bezeichnet ein Produktangebot oder homogenes Produkt;

32. „beobachteter Preis“ bezeichnet den Preis eines einzelnen Produkts, der vom Mitgliedstaat für die Erstellung bestimmter Teilindizes des OOH-Preisindexes verwendet wird;

33. „Zielstichprobe des OOH-Preisindexes“ bezeichnet eine Gruppe von gehandeltem Wohnraum und Einzelprodukten, die Transaktionen aus der Zielgrundgesamtheit des OOH-Preisindexes zugehörig sind und deren Preisdaten für die Erstellung des OOH-Preisindexes verwendet werden;

34. „Ersatzprodukt“ bezeichnet ein Einzelprodukt, das ein anderes Einzelprodukt in der Zielstichprobe des OOH-Preisindexes ersetzt;

35. „geschätzter Preis“ bezeichnet einen Preis, der auf einem geeigneten Schätzverfahren beruht;

36. „tatsächliche Prämien“ bezeichnet die für eine bestimmte Versicherungspolice zum Erwerb eines Versicherungsschutzes für einen festgelegten Zeitraum entrichteten Beträge;

37. „verkaufsfördernde Leistung“ bezeichnet eine — häufig vorübergehende — Änderung der Merkmale eines Einzelprodukts durch eine Erhöhung der Produktmenge, die kostenlose Beigabe eines anderen Einzelprodukts oder sonstiger, dem Kunden angebotener Vorteile;

38. „Qualitätsunterschied“ bezeichnet einen Unterschied zwischen zwei Einzelprodukten in Bezug auf Merkmale, Zeitpunkt, Ort des Kaufs oder Lieferbedingungen, sofern dies aus der Sicht des Verbrauchers relevant ist;

39. „Elementarpreisindex“ bezeichnet einen Index für ein Elementaraggregat oder einen Index für eine Schicht innerhalb eines Elementaraggregats;

40. „Transitivität“ bezeichnet die Eigenschaft, durch die ein Index, der die Zeiträume a und b indirekt über den Zeitraum c vergleicht, mit dem Index identisch ist, der die Zeiträume a und b direkt vergleicht;

([6]) Durchführungsverordnung (EU) 2020/1197 der Kommission vom 30. Juli 2020 zur Festlegung technischer Spezifikationen und Einzelheiten nach der Verordnung (EU) 2019/2152 des Europäischen Parlaments und des Rates über europäische Unternehmensstatistiken, zur Aufhebung von zehn Rechtsakten im Bereich Unternehmensstatistiken (ABl. L 271 vom 18.8.2020, S. 1).

41. „Zeitumkehr“ bezeichnet die Eigenschaft, durch die ein Index zwischen den beiden Zeiträumen a und b mit dem Kehrwert desselben Indexes zwischen den beiden Zeiträumen b und a identisch ist;

42. „Revision“ bezeichnet eine Änderung der von der Kommission (Eurostat) veröffentlichten Preisindizes oder Gewichte;

43. „vorläufige Daten“ bezeichnet Preisindizes und Gewichte, die ein Mitgliedstaat in einem darauffolgenden Quartal finalisieren soll;

44. „unterstelltes Dienstleistungsentgelt“ bezeichnet die Produktion von Versicherungsgesellschaften nach Anhang A Nummer 16.51 der Verordnung (EU) Nr. 549/2013.

KAPITEL 2

HÄUSERPREISINDEX

Artikel 3

Aufgliederung des Häuserpreisindexes

Der HPI deckt die folgenden Ausgabenkategorien ab:

a) H.1 Käufe von Wohnraum;

b) H.1.1 Käufe von neu gebautem Wohnraum;

c) H.1.2 Käufe von bestehendem Wohnraum.

Artikel 4

Gewichte, die die Struktur der Ausgaben für Käufe von Wohnraum widerspiegeln

(1) Die Mitgliedstaaten erstellen und übermitteln der Kommission (Eurostat) jedes Jahr einen Satz von Gewichten für den HPI gemäß den in Artikel 3 festgelegten Ausgabenkategorien.

(2) Die Mitgliedstaaten leiten die im Index für das Jahr t verwendeten Gewichte der Teilindizes und der Elementaraggregate, die die Struktur der Wohnraumausgaben widerspiegeln, wie folgt ab:

a) Datenquellen, die Informationen über die Ausgaben der privaten Haushalte für gehandelten Wohnraum liefern, die im Jahr t-1 oder im Jahr t-2 zur Zielgrundgesamtheit des HPI gehören, werden verwendet, um die Ausgabenanteile des HPI-Teilindexes zu ermitteln und diese auf die Elementaraggregate des Teilindexes zu verteilen;

b) die auf Daten aus dem Jahr t-2 beruhenden Ausgabenanteile des HPI werden überprüft und aktualisiert, um für das Jahr t-1 repräsentative Werte zu erhalten;

c) die Ausgabenanteile des HPI für die Elementaraggregate werden durch eine angemessene Preisänderung zwischen dem Jahr t-1 und dem vierten Quartal des Jahres t-1 angepasst.

(3) Die Gewichte der Teilindizes und der Elementaraggregate werden über das Kalenderjahr konstant gehalten.

(4) Die Summe aller Gewichte der Teilindizes ist gleich 1 000.

(5) Das Gewicht des Teilindexes ist gleich der Summe der Gewichte für Elementaraggregate, zwischen denen in der jeweiligen Ausgabenkategorie unterschieden wird.

(6) Die Mitgliedstaaten verwenden Schichtgewichte, die für die Ausgaben der privaten Haushalte für gehandelten Wohnraum repräsentativ sind, der zur Zielgrundgesamtheit des HPI im Vergleichszeitraum oder in einem höchstens zwei Jahre vor dem laufenden Jahr liegenden Zeitraum gehört.

Artikel 5

Gewichte, die die Höhe der Ausgaben für Käufe von Wohnraum widerspiegeln

Die Mitgliedstaaten leiten Gewichte der Teilindizes und des gesamten HPI ab, die die Höhe der Ausgaben für Käufe von Wohnraum im Jahr t-1 widerspiegeln.

Artikel 6

Erhebung von Preisen und preisbestimmenden Merkmalen

(1) Die Mitgliedstaaten beschaffen die grundlegenden Informationen, die für die Festlegung der Schichten oder Elementaraggregate beziehungsweise von beiden sowie für die Erstellung des HPI erforderlich sind.

(2) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass in der Datenerhebung relevante preisbestimmende Merkmale abgedeckt werden, sodass ein Preisindex erstellt werden kann, der durch Unterschiede hinsichtlich der Qualität des gehandelten Wohnraums nicht beeinträchtigt ist.

Artikel 7

Repräsentativität

(1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass die Daten, die als Informationsquelle über gehandelten Wohnraum verwendet werden, für die Zielgesamtheit jedes Teilindexes des HPI in jedem Bezugszeitraum repräsentativ sind.

(2) Die Mitgliedstaaten können eine oder mehrere Arten von Wohnraum und eine oder mehrere Regionen aus dem HPI ausschließen, sofern der Gesamtanteil des ausgeschlossenen Wohnraums am Wert aller Käufe von Wohnraum durch private Haushalte fünf Teile pro Hundert nicht übersteigt. Ausgaben für Käufe von Wohnraum sollten bei ausgeschlossenen Wohnraumtypen oder Regionen der ähnlichsten Art von Wohnraum oder Region zugeordnet werden.

Artikel 8

Behandlung von Preisen

(1) Der HPI basiert auf den Transaktionspreisen für Wohnraum.

(2) Der Transaktionspreis für Wohnraum wird in den HPI für das Quartal einbezogen, in dem das rechtliche Eigentum an dem Wohnraum vom Verkäufer auf den Käufer übertragen wird.

Artikel 9

Indexerstellung

(1) Die Mitgliedstaaten erhalten Teilindizes nach einer der folgenden Optionen:

a) als Aggregation von Schichtindizes, die entweder als hedonische Indizes oder als Indizes auf der Grundlage einer Methode, die das Konzept des abgeglichenen Modells nachbildet, berechnet werden;

b) als hedonische Indizes oder als Indizes auf der Grundlage einer Methode, die das Konzept des abgeglichenen Modells nachbildet;

c) als geschichteter Medianindex oder mittlerer Index.

(2) Verwendet ein Mitgliedstaat einen hedonischen Index, so stellt er sicher, dass bei der angewandten Methode Qualitätsunterschiede zwischen gehandeltem Wohnraum im Vergleichs- und im Bezugszeitraum keinen Einfluss haben.

(3) Wendet ein Mitgliedstaat eine Methode an, die das Konzept des abgeglichenen Modells nachbildet, so stellt er sicher, dass im Vergleichs- und im Bezugszeitraum für denselben Wohnraum abgeglichene Preisvergleiche vorgenommen werden, sodass Qualitätsunterschiede zwischen gehandeltem Wohnraum keinen Einfluss haben.

(4) Verwendet ein Mitgliedstaat einen geschichteten Medianindex oder einen mittleren Index, so legt er auf der Grundlage statistischer Analysen Schichtungsvariablen fest und stellt sicher, dass die definierten Schichten hinreichend homogen sind.

Artikel 10

Schätzungen

(1) Ist gehandelter Wohnraum nicht in ausreichender Zahl vorhanden, um für eine bestimmte Schicht einen zuverlässigen Preisindex berechnen zu können, so schätzen die Mitgliedstaaten die Preisänderung für diese Schicht als Preisänderung für eine durch vergleichbare Marktbedingungen gekennzeichnete Schicht oder Kombination von Schichten.

(2) Die Mitgliedstaaten dürfen die Preise des vorangegangenen Quartals nicht weiterübertragen oder die gleiche Preisänderung wie im vorangegangenen Quartal unterstellen, sofern dies nicht als geeignete Schätzung gerechtfertigt werden kann.

KAPITEL 3

PREISINDEX FÜR SELBST GENUTZTES WOHNEIGENTUM

Artikel 11

Aufgliederung des Preisindexes für selbst genutztes Wohneigentum

Der OOH-Preisindex deckt die folgenden Ausgabenkategorien ab:

a) O.1 Von Eigentümern von selbst genutztem Wohneigentum getätigte Wohnraumausgaben;

b) O.1.1 Käufe von Wohnraum;

c) O.1.1.1 Neuer Wohnraum;

d) O.1.1.1.1 Käufe von neu gebautem Wohnraum;

e) O.1.1.1.2 Selbstgebauter Wohnraum und größere Renovierungen;

f) O.1.1.2 Bestehender Wohnraum, neu von Haushalten gekauft;

g) O.1.1.3 Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Wohnraum;

h) O.1.2 Eigentum an Wohnraum;

i) O.1.2.1 Größere Reparaturen und Instandhaltung;

j) O.1.2.2 Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum;

k) O.1.2.3 Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Eigentum an Wohnraum.

Artikel 12

Erstellung des Preisindexes für selbst genutztes Wohneigentum

Der OOH-Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum stützt sich auf das Konzept des „Nettoerwerbs“; mit diesem werden sowohl Änderungen der Preise gemessen, die von den privaten Haushalten für den Kauf von Wohnraum, der neu vom Sektor private Haushalte gekauft wird, gezahlt werden, als auch Änderungen in Bezug auf andere Kosten im Zusammenhang mit dem Eigentum an Wohnraum und der Übertragung desselben.

Artikel 13

Gewichte, die die Struktur der Wohnraumausgaben der Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum widerspiegeln

(1) Die Mitgliedstaaten erstellen und übermitteln der Kommission (Eurostat) jedes Jahr einen Satz von Gewichten für OOH-Preisindizes gemäß den in Artikel 11 genannten Ausgabenkategorien.

(2) Die Mitgliedstaaten leiten die im Index für das Jahr t verwendeten Gewichte der Teilindizes und der Elementaraggregate, die die Struktur der Wohnraumausgaben der Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum gemäß dem Anhang widerspiegeln, wie folgt ab:

a) Zur Ermittlung von Ausgabenanteilen für OOH-Teilindizes und deren Verteilung auf die Elementaraggregate des Teilindexes werden mit allen verfügbaren und relevanten Informationen aus anderen Datenquellen kombinierte Daten aus den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen für das Jahr t-2 verwendet;

b) die auf Daten aus dem Jahr t-2 beruhenden Ausgabenanteile des OOH werden überprüft und aktualisiert, um für das Jahr t-1 repräsentative Werte zu erhalten;

c) die Ausgabenanteile des OOH für die Elementaraggregate werden durch eine angemessene Preisänderung zwischen dem Jahr t-1 und dem vierten Quartal des Jahres t-1 angepasst.

(3) Die Gewichte der Teilindizes und der Elementaraggregate werden über das Kalenderjahr konstant gehalten.

(4) Die Summe aller Gewichte der Teilindizes ist gleich 1 000.

(5) Das Gewicht des Teilindexes ist gleich der Summe der Gewichte für Elementaraggregate, zwischen denen in der jeweiligen Ausgabenkategorie unterschieden wird.

(6) Die Mitgliedstaaten verwenden Schichtgewichte, die für die Wohnraumausgaben der Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum repräsentativ sind, die zur Zielgrundgesamtheit des OOH-Preisindexes im Vergleichszeitraum oder in einem höchstens zwei Jahre vor dem laufenden Jahr liegenden Zeitraum gehören.

Artikel 14

Gewichte, die die Höhe der Wohnraumausgaben der Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum widerspiegeln

Die Mitgliedstaaten leiten Gewichte des gesamten OOH ab, die die Höhe der Wohnraumausgaben der Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum widerspiegeln, indem sie die Summe aller Kategorien von Wohnraumausgaben der Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum im Jahr t-1 bestimmen.

Artikel 15

Käufe von neu gebautem Wohnraum und bestehendem Wohnraum, neu von Haushalten gekauft

(1) Die Mitgliedstaaten erhalten die OOH-Teilindizes für Käufe von neu gebautem Wohnraum und bestehendem Wohnraum, neu von Haushalten gekauft, gemäß den Absätzen 2 bis 12.

(2) Die Mitgliedstaaten beschaffen die grundlegenden Informationen, die für die Festlegung der Schichten oder Elementaraggregate beziehungsweise von beiden sowie für die Erstellung der in Absatz 1 genannten Teilindizes erforderlich sind.

(3) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass in der Datenerhebung relevante preisbestimmende Merkmale abgedeckt werden, sodass ein Preisindex erstellt werden kann, der durch Unterschiede hinsichtlich der Qualität des gehandelten Wohnraums nicht beeinträchtigt ist.

(4) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass die Daten, die als Informationsquelle über gehandelten Wohnraum verwendet werden, für die Zielgesamtheit jedes Teilindexes in jedem Bezugszeitraum repräsentativ sind.

(5) Die Mitgliedstaaten können aus den in Absatz 1 genannten Teilindizes eine oder mehrere Wohnraumtypen und eine oder mehrere Regionen ausschließen, sofern der Gesamtanteil des ausgeschlossenen Wohnraums an den Ausgaben privater Haushalte für den Kauf von Wohnraum, der zur Zielgrundgesamtheit des OOH-Preisindexes gehört, fünf Teile pro Hundert nicht übersteigt. Ausgaben für Käufe von Wohnraum werden bei ausgeschlossenen Wohnraumtypen oder Regionen dem ähnlichsten Wohnraumtyp bzw. der ähnlichsten Region zugeordnet.

(6) Die in Absatz 1 genannten Teilindizes basieren auf den Transaktionspreisen für Wohnraum. Der Transaktionspreis für Wohnraum wird in die Teilindizes für das Quartal einbezogen, in dem das rechtliche Eigentum an dem Wohnraum vom Verkäufer auf den Käufer übertragen wird.

(7) Die Mitgliedstaaten erstellen die in Absatz 1 genannten Teilindizes nach einer der folgenden Optionen:

a) als Aggregation von Schichtindizes, die entweder als hedonische Indizes oder als Indizes auf der Grundlage einer Methode, die das Konzept des abgeglichenen Modells nachbildet, berechnet werden;

b) als hedonische Indizes oder als Indizes auf der Grundlage einer Methode, die das Konzept des abgeglichenen Modells nachbildet;

c) als geschichteter Medianindex oder mittlerer Index.

(8) Verwendet ein Mitgliedstaat einen hedonischen Index, so stellt er sicher, dass bei der angewandten Methode Qualitätsunterschiede zwischen gehandeltem Wohnraum im Vergleichs- und im Bezugszeitraum keinen Einfluss haben.

(9) Wendet ein Mitgliedstaat eine Methode an, die das Konzept des abgeglichenen Modells nachbildet, so stellt er sicher, dass im Vergleichs- und im Bezugszeitraum für denselben Wohnraum abgeglichene Preisvergleiche vorgenommen werden, sodass Qualitätsunterschiede zwischen gehandeltem Wohnraum keinen Einfluss haben.

(10) Verwendet ein Mitgliedstaat einen geschichteten Medianindex oder einen mittleren Index, so legt er auf der Grundlage statistischer Analysen Schichtungsvariablen fest und stellt sicher, dass die definierten Schichten hinreichend homogen sind.

(11) Ist gehandelter Wohnraum nicht in ausreichender Zahl vorhanden, um für eine bestimmte Schicht einen zuverlässigen Preisindex berechnen zu können, so schätzen die Mitgliedstaaten die Preisänderung für diese Schicht als Preisänderung für eine durch vergleichbare Marktbedingungen gekennzeichnete Schicht oder Kombination von Schichten.

(12) Die Mitgliedstaaten dürfen die Preise des vorangegangenen Quartals nicht weiterübertragen oder die gleiche Preisänderung wie im vorangegangenen Quartal unterstellen, sofern dies nicht als geeignete Schätzung gerechtfertigt werden kann.

Artikel 16

Selbstgebauter Wohnraum und größere Renovierungen

Bei der Erstellung des OOH-Teilindexes für selbstgebauten Wohnraum und größere Renovierungen berücksichtigen die Mitgliedstaaten die Besonderheiten des Bauprozesses und insbesondere die folgenden Elemente:

a) wenn private Haushalte die Arbeiten selbst ausführen und nur das Material kaufen, basiert der Preisindex auf den Preisen des gekauften Materials;

b) wenn private Haushalte Bauunternehmen beteiligen, stützt sich der Preisindex auf den Erzeugerpreisindex für das Baugewerbe, bereinigt um mögliche Änderungen der für private Haushalte geltenden Mehrwertsteuersätze. Wenn der Erzeugerpreisindex für das Baugewerbe nicht verfügbar ist, stützt sich der Index auf eine Stichprobe von Produkten und Lieferanten, wobei die Typen gebauten Wohnraums sowie das verwendete Material und die in Anspruch genommenen Dienstleistungen berücksichtigt werden;

c) wenn private Haushalte Fertigwohnraum kaufen, so spiegelt der Preisindex die Preisentwicklung für Fertighäuser, die Lieferkosten und die Preise zugekaufter Bauarbeiten wider.

Artikel 17

Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Wohnraum

(1) Wird der Preis einer Dienstleistung als Anteil am Transaktionspreis des Wohnraums bestimmt, so basiert der Preisindex für die Dienstleistung auf diesem Verhältnis, multipliziert mit dem Preis einer repräsentativen Transaktion.

(2) Die Änderung des Preises einer repräsentativen Transaktion wird anhand des HPI oder eines geeigneten Teilindexes des HPI geschätzt.

Artikel 18

Anwendung der Artikel 19 bis 25

(1) Die Artikel 19 bis 25 finden Anwendung, wenn Elementaraggregate eines Teilindexes des OOH-Preisindexes aus beobachteten, eigens zu diesem Zweck erhobenen Preisen erstellt werden.

(2) Die Artikel 19 bis 25 dieser Verordnung finden keine Anwendung, wenn die in Absatz 1 genannten Elementaraggregate unter Artikel 15 dieser Verordnung fallen.

Artikel 19

Stichprobenziehung und Repräsentativität

(1) Die Mitgliedstaaten ziehen eine Zielstichprobe für den OOH-Preisindex, die für die Zielgrundgesamtheit des OOH-Preisindexes repräsentativ ist, indem sie Elementaraggregate definieren und Einzelprodukte für diese Elementaraggregate auswählen.

(2) Die Anzahl der Einzelprodukte und Elementaraggregate ist abhängig vom Gewicht der Ausgabenkategorie und von der Varianz der Preisbewegungen der zugehörigen Einzelprodukte.

(3) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass die Zielstichprobe für den OOH-Preisindex für die Zielgrundgesamtheit des OOH-Preisindexes im Zeitverlauf repräsentativ bleibt, indem sie mindestens einmal im Jahr eine Überprüfung und eine Aktualisierung der Zielgrundgesamtheit für den OOH-Preisindex durchführen und Ersatzprodukte auswählen.

Artikel 20

Behandlung von Preisen

(1) Die Mitgliedstaaten verwenden bei der Erstellung des OOH-Preisindexes beobachtete Preise. Geschätzte Preise verwenden sie nur für die in den Artikeln 22 und 24 genannten Zwecke.

(2) Die beobachteten Preise für den Teilindex „Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum“ sind die tatsächlichen Prämien.

(3) Wurde ein Produkt im Zusammenhang mit dem Kauf von oder dem Eigentum an Wohnraum zunächst unentgeltlich zur Verfügung gestellt und wird anschließend ein Preis dafür erhoben, wird dies im OOH-Preisindex als Preisanstieg ausgewiesen. Wurde dagegen zunächst ein Preis für eine einzelne Dienstleistung erhoben, die anschließend unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird, wird dies im OOH-Preisindex als Preissenkung ausgewiesen.

Artikel 21

Rabatte und verkaufsfördernde Leistungen

(1) Die Mitgliedstaaten berücksichtigen Rabatte, die

a) einem beobachteten Einzelprodukt zugeordnet werden können und

b) zum Zeitpunkt des Kaufs in Anspruch genommen werden können.

(2) Soweit möglich sind Rabatte zu berücksichtigen, die nur für eine begrenzte Gruppe von Käufern verfügbar sind.

(3) Mit verkaufsfördernden Leistungen ist nach den Artikeln 23 und 24 zu verfahren.

Artikel 22

Schätzung von Preisen

(1) Kann der Preis für ein Einzelprodukt in der Zielstichprobe für den OOH-Preisindex im Bezugsquartal nicht beobachtet werden, wird nur für dieses Quartal ein geschätzter Preis verwendet und anschließend ein Ersatzprodukt ausgewählt. Dieser Absatz gilt nicht für Einzelprodukte, die erneut verfügbar werden dürften.

(2) Ein zuvor beobachteter Preis wird nicht als geschätzter Preis verwendet, sofern er nicht als angemessene Schätzung gerechtfertigt werden kann.

Artikel 23

Ersetzungen

(1) Die Mitgliedstaaten wählen ein Ersatzprodukt, das dem wegfallenden Produkt ähnlich ist, und stellen dabei sicher, dass die Zielstichprobe für den OOH-Preisindex repräsentativ bleibt.

(2) Die Mitgliedstaaten wählen Ersatzprodukte nicht auf der Grundlage eines ähnlichen Preises aus.

Artikel 24

Qualitätsanpassung

(1) Gibt es keinen Qualitätsunterschied zwischen einem ersetzten Produkt und seinem Ersatz, was die Merkmale, den Zeitpunkt und den Ort des Kaufs und die Lieferbedingungen betrifft, vergleichen die Mitgliedstaaten die beobachteten Preise direkt. Andernfalls nehmen die Mitgliedstaaten eine Qualitätsanpassung vor.

(2) Die Mitgliedstaaten nehmen nur dann eine Qualitätsanpassung vor, die gleich dem gesamten Preisunterschied zwischen dem ersetzten Produkt und dem Ersatzprodukt ist, wenn dies aufgrund einer geeigneten Schätzung des Qualitätsunterschieds gerechtfertigt werden kann.

Artikel 25

Elementarpreisindex

(1) Die Preise für Einzelprodukte sind zur Erstellung von Elementarpreisindizes nach einer der folgenden Möglichkeiten zu aggregieren:

a) mit einer Indexformel, die Transitivität gewährleistet. Bei Verwendung transitiver Indexformeln wird der Preisindex für frühere Zeiträume nicht revidiert, oder

b) mit einer Indexformel, die Zeitumkehr gewährleistet und mit der die Preise von Einzelprodukten im Vergleichszeitraum mit den Preisen für diese Produkte im Bezugszeitraum verglichen werden. Häufige Änderungen des Bezugszeitraums unterbleiben, wenn eine solche Änderung zu einem erheblichen Verstoß gegen den Grundsatz der Transitivität führt.

(2) Zur Erstellung eines Preisindexes für ein Elementaraggregat aus zwei oder mehr Elementarpreisindizes wird eine Indexformel verwendet, die mit den in Absatz 1 beschriebenen Formeln übereinstimmt.

Artikel 26

Integration von Teilindizes nach dem Bezugszeitraum für den Index

Alle Teilindizes, die nach dem Bezugszeitraum für den Index in den OOH-Preisindex integriert werden, werden mit dem letzten Quartal eines bestimmten Jahres verknüpft und ab dem ersten Quartal des darauffolgenden Jahres verwendet.

KAPITEL 4

REVISIONEN

Artikel 27

Revisionen aufgrund von Fehlern

(1) Die Mitgliedstaaten korrigieren Fehler und übermitteln an die Kommission (Eurostat) die revidierten Teilindizes oder Gewichte der Teilindizes ohne ungerechtfertigte Verzögerung.

(2) Die Mitgliedstaaten unterrichten die Kommission (Eurostat) spätestens bei der Übermittlung der revidierten Daten über die Gründe für den Fehler.

Artikel 28

Revisionen vorläufiger Daten

(1) Unbeschadet des Artikels 27 können die Mitgliedstaaten vorläufige Teilindizes und Gewichte in dem auf die erste Übermittlung folgenden Quartal revidieren.

(2) Nach einer Revision gemäß Absatz 1 und ebenfalls unbeschadet des Artikels 27 können die Mitgliedstaaten vorläufige Teilindizes und Gewichte nur im Kalenderjahr nach der ersten Übermittlung zum Zeitpunkt der Datenübermittlung für das erste Quartal des Folgejahres revidieren.

Artikel 29

Sonstige Revisionen

(1) Der Zeitpunkt und die Länge von nicht gemäß den Artikeln 27 und 28 vorgenommenen Revisionen werden mit der Kommission (Eurostat) abgesprochen.

(2) Die Mitgliedstaaten übermitteln der Kommission (Eurostat) spätestens drei Monate vor der geplanten Durchführung der vorgeschlagenen Revision Schätzungen der revidierten Teilindizes und Gewichte.

KAPITEL 5

STANDARDS UND FRISTEN FÜR DEN AUSTAUSCH VON DATEN UND METADATEN

Artikel 30

Standards für den Austausch von Daten und Metadaten

(1) Die Mitgliedstaaten übermitteln der Kommission (Eurostat) Daten und Metadaten nach den Standards für den Austausch statistischer Daten und Metadaten in elektronischer Form über die einheitlichen Zugangspunkte.

(2) Vertrauliche Daten im Sinne des Artikels 3 Absatz 7 der Verordnung (EG) Nr. 223/2009 sind bei der Übermittlung an die Kommission (Eurostat) angemessen zu kennzeichnen.

Artikel 31

Fristen für den Austausch von Metadaten

Die Mitgliedstaaten revidieren und aktualisieren ihre Metadaten für den HPI und den OOH-Preisindex für das laufende Jahr jeweils jährlich und übermitteln sie bis zum 30. Juni an die Kommission (Eurostat).

KAPITEL 6

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 32

Änderungen der Durchführungsverordnung (EU) 2020/1148

Die Durchführungsverordnung (EU) 2020/1148 wird wie folgt geändert:

1. Artikel 1 erhält folgende Fassung:

   „*Artikel 1*

   Mit dieser Verordnung werden einheitliche Bedingungen für die Erstellung des harmonisierten Verbraucherpreisindexes (HVPI) und des harmonisierten Verbraucherpreisindexes zu konstanten Steuersätzen (HVPI-KS) festgelegt."

2. Die Artikel 22 bis 25 werden gestrichen;

3. in Artikel 27 wird Absatz 2 wird gestrichen.

Artikel 33

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am zwanzigsten Tag nach ihrer Veröffentlichung im *Amtsblatt der Europäischen Union* in Kraft.

Sie gilt für alle Datenübermittlungen ab dem 1. Januar 2024. Bereits übermittelte Daten werden, sofern dies erforderlich ist und Datenquellen zur Verfügung stehen, überarbeitet.

Diese Verordnung ist in allen ihren Teilen verbindlich und gilt unmittelbar in jedem Mitgliedstaat.

Brüssel, den 17. Juli 2023

Für die Kommission
Die Präsidentin
Ursula VON DER LEYEN

ANHANG

Von Eigentümern von selbst genutztem Wohneigentum getätigte Wohnraumausgaben

Die Kategorien der von Eigentümern von selbst genutztem Wohneigentum getätigten Wohnraumausgaben, die durch den Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum (OOH) abgedeckt werden, sind in Artikel 11 aufgeführt. Sie sind im Folgenden definiert.

a) Die Kategorien „Käufe von neu gebautem Wohnraum“ (O.1.1.1.1) und „bestehender Wohnraum, neu von Haushalten gekauft“ (O.1.1.2) umfassen die Ausgaben privater Haushalte für Bruttoanlageinvestitionen im Sinne des Anhangs A Nummer 3.124 der Verordnung (EU) Nr. 549/2013 bei sämtlichem zu Marktpreisen gehandeltem Wohnraum, wobei

   i) die kaufende Partei ein privater Haushalt im Sinne des Artikels 2 Nummer 18 der Verordnung (EU) 2016/792 ist;

   ii) die verkaufende Partei kein privater Haushalt ist;

   iii) der Gegenstand der Transaktion entweder ein neu gebauter Wohnraum (für die Kategorie O.1.1.1.1) oder bestehender Wohnraum (für die Kategorie O.1.1.2) ist, der für die Nutzung durch den Eigentümer gekauft wurde;

   iv) der Wohnraum sich im Wirtschaftsgebiet des Mitgliedstaats im Sinne des Artikels 2 Nummer 19 der Verordnung (EU) 2016/792 befindet;

   v) es sich bei der Transaktion um eine monetäre Transaktion handelt.

   Der Wert der mit dem gehandelten Wohnraum verbundenen Grundstücke ist gemäß der Definition von Bruttoanlageinvestitionen ausgeschlossen.

b) Die Kategorien „selbstgebauter Wohnraum und größere Renovierungen“ (O.1.1.1.2) umfasst die Ausgaben der privaten Haushalte für Bruttoanlageinvestitionen im Sinne des Anhangs A Nummer 3.124 der Verordnung (EU) Nr. 549/2013 für alle als Vorleistungen zugekauften Waren und Dienstleistungen für

   i) neuen, von als Selbstbauer agierenden privaten Haushalten gebauten Wohnraum;

   ii) größere Renovierungen von bestehendem, von den Eigentümern selbst genutztem Wohnraum.

c) Die Kategorie „sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Wohnraum“ (O.1.1.3) umfasst die Ausgaben privater Haushalte für Kosten der Eigentumsübertragung, die gemäß Anhang A Nummer 3.133 Unterabsatz 2 der Verordnung (EU) Nr. 549/2013 in den Bruttoanlageinvestitionen enthalten sind und sich auf Folgendes beziehen:

   i) den Vorgang des Kaufs und Verkaufs von selbst genutztem Wohnraum, unabhängig von dem institutionellen Sektor, von dem er gekauft wurde;

   ii) den Vorgang des Baus durch die Eigentümer und die Durchführung größerer Renovierungen von bestehenden, von den Eigentümern selbst genutztem Wohnraum.

d) Die Kategorie „größere Reparaturen und Instandhaltung“ (O.1.2.1) umfasst die Ausgaben privater Haushalte für Vorleistungen im Sinne des Anhangs A Nummer 3.88 der Verordnung (EU) Nr. 549/2013 in Bezug auf sämtliches Material und alle Dienstleistungen für größere Reparaturen und Instandhaltung.

e) Die Kategorie „Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum“ (O.1.2.2) umfasst die Ausgaben privater Haushalte für Vorleistungen in Bezug auf alle unterstellten Dienstleistungsentgelte für Versicherungen in Verbindung mit von den Eigentümern selbst genutztem Wohnraum.

f) Die Kategorie „sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Eigentum an Wohnraum“ (O.1.2.3) umfasst die Ausgaben privater Haushalte für Vorleistungen in Bezug auf Dienstleistungen für Eigentümer von Wohnraum, die nicht unter eine der unter den Buchstaben d und e genannten Kategorien fallen und von privaten Haushalten in Verbindung mit von den Eigentümern selbst genutztem Wohnraum erworben werden.