KOMMISSION

ENTSCHEIDUNG DER KOMMISSION

vom 18. Juli 1995

betreffend die Grundsätze zur Berechnung der Wohnungsvermietung bei der Anwendung des Artikels 1 der Richtlinie 89/130/EWG, Euratom des Rates zur Harmonisierung der Erfassung des Bruttosozialprodukts zu Marktpreisen

(Text von Bedeutung für den EWR)

(95/309/EG, Euratom)

DIE KOMMISSION DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN —

gestützt auf den Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft,

gestützt auf den Vertrag zur Gründung der Europäischen Atomgemeinschaft,

gestützt auf die Richtlinie 89/130/EWG, Euratom des Rates vom 13. Februar 1989 zur Harmonisierung der Erfassung des Bruttosozialprodukts zu Marktpreisen (1), insbesondere auf Artikel 1,

in Erwägung nachstehender Gründe:

Zur Bestimmung des Bruttosozialprodukts zu Marktpreisen (BSPmp) gemäß Artikel 1 der Richtlinie 89/130/EWG, Euratom müssen die im Rahmen des Europäischen Systems Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen angewendeten Grundsätze für die Berechnung der Dienstleistungen aus Wohnungsbesitz präzisiert werden.

Die zu treffenden Maßnahmen stimmen mit der Stellungnahme des gemäß Artikel 6 der Richtlinie 89/130/EWG, Euratom eingesetzten Ausschusses überein —

HAT FOLGENDE ENTSCHEIDUNG ERLASSEN:

Artikel 1

Bei der Anwendung von Artikel 1 der Richtlinie 89/130/EWG, Euratom gelten die folgenden Grundsätze für die Berechnung der Dienstleistungen aus Wohnungsbesitz:

a) Zur Berechnung des Produktionswertes von Wohnungsdienstleistungen (Wohnungsmieten) wenden die Mitgliedstaaten die Schichtungsmethode auf der Grundlage von tatsächlichen Mieten an.

b) Zur Bestimmung signifikanter Schichtungskriterien verwenden die Mitgliedstaaten tabellarische Analysen oder statistische Verfahren.

c) Als tatsächliche Miete ist die Miete anzusehen, die für das Recht, eine unmöblierte Wohnung zu nutzen, fällig ist.

d) Zur Berechnung unterstellter Mieten sind die tatsächlichen Mieten aus allen Verträgen auszuwerten, die sich auf von Privateigentümern vermietete Wohnungen beziehen.

e) In Ländern mit geringem Anteil an Privatvermietungen können, zur Ermittlung der unterstellten Mieten entsprechend dem Niveau für Privatmieten, entweder erhöhte (öffentlich) gestützte Mieten oder, in begründeten Ausnahmefällen, andere objektive Verfahren wie die Nutzerkostenmethode verwendet werden.

f) Mieten für möblierte Wohnungen können zur Verbreiterung der Berechnungsgrundlage für unterstellte Mieten herangezogen werden, sofern sie um das Entgelt für die Nutzung des Mobiliars vermindert worden sind.

g) Die Mitgliedstaaten können das Ergebnis für ein gegebenes Basisjahr fortschreiben, indem sie geeignete Mengen-, Preis- und Qualitätsindikatoren verwenden.

Die Präzisierungen der Grundsätze für die Schätzung der Wohnungsdienstleistungen sind im Anhang dieser Entscheidung enthalten.

Artikel 2

Die Berechnungen der Wohnungsdienstleistungen für die Jahre ab 1988 entsprechend den im Anhang erwähnten Grundsätzen werden der Kommission (Eurostat) spätestens am 30. September 1996 vorgelegt.

Artikel 3

Diese Entscheidung ist an alle Mitgliedstaaten gerichtet.

Brüssel, den 18. Juli 1995

Für die Kommission

Yves-Thibault DE SILGUY

Mitglied der Kommission

(1) ABl. Nr. L 49 vom 21. 2. 1989, S. 26.

ANHANG

Durch die nachstehenden Ausführungen sollen für die Zwecke der Anwendung von Artikel 1 der Richtlinie 89/130/EWG, Euratom die Grundsätze der Berechnung des Produktionswertes, der Vorleistungen und der Transaktionen mit der übrigen Welt für den Bereich Wohnungsvermietung klargestellt werden.

1. PRODUKTION VON WOHNUNGSDIENSTLEISTUNGEN

1.1. **Grundmethode**

Konventionsgemäß umfaßt die Produktion von Wohnungsdienstleistungen in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen nicht nur die von Mietwohnungen abgegebenen Dienstleistungen, sondern auch die von Eigentümerwohnungen erbrachten Leistungen. Bezüglich der Bewertung der Produktion von Wohnungsdienstleistungen legt das Europäische System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen (ESVG) in Abschnitt 315i fest: „Dienstleistungen aus Wohnungsbesitz werden, wenn die Wohnungen vermietet sind, in Höhe der Mieten und, wenn es sich um Eigentümerwohnungen handelt, in Höhe der Mieten für gleichartige Wohnungen gemessen." Das Hauptproblem für die Anwendung dieser Regel besteht in der Auslegung des Begriffs „gleichartig" im Fall von Eigentümerwohnungen. In der Praxis werden für die Umsetzung dieser Regel hauptsächlich zwei Methoden genutzt (1). Einerseits wendet die Mehrzahl der Länder die Schichtungsmethode an, die darin besteht, den gesamten Wohnungsbestand, untergliedert in verschiedene Schichten, mit den in jeder Schicht effektiv gezahlten Mieten zu kombinieren. Andererseits verwenden einige Länder die Selbstbewertungsmethode für Eigentümerwohnungen, wobei die Selbstnutzer eine potentielle Miete für ihre Wohnung schätzen.

Diese unterschiedlichen Verfahrensweisen können bis zu einem gewissen Maße dadurch erklärt werden, daß der Prozentsatz der eigengenutzten Wohnungen in den einzelnen Mitgliedstaaten zwischen 42 % und 77 % liegt. Bei einem hohen Anteil von Eigentümerwohnungen kann es unter bestimmten Umständen schwierig sein, tatsächliche Mieten für gleichartige Wohnungen zu erheben, wie dies für die Schichtungsmethode erforderlich ist. Andererseits sollte betont werden, daß einige Länder mit einem sehr hohen Anteil an eigengenutzten Wohnungen sehr wohl die Schichtungsmethode anwenden. Außerdem ist das große Problem bei der Selbstbewertungsmethode die weitgehend subjektive Beeinflussung der Schätzung. Mögliche Über- oder Unterschätzungen (je nach den genauen Umständen) führen zu beträchtlichen Unsicherheiten, so daß sich die Fehlermarge des BSP, parallel zu dem steigenden Anteil an Eigentümerwohnungen, vergrößert. Dabei ist es unwahrscheinlich, daß im Zeitablauf die Richtung der Fehlermarge bei sich verändernden Umständen stabil bleibt.

Da die Selbstbewertungsmethode weitgehend subjektiven Einflüssen unterliegt, scheint es vom Standpunkt der Statistik sinnvoll, die Schichtungsmethode zu empfehlen. Allgemein werden bei der Schichtungsmethode die tatsächliche Mieten für Mietwohnungen genutzt, um den Mietwert des gesamten Wohnungsbestandes zu ermitteln. Dies kann als Hochrechnungsverfahren auf der Grundlage eines Mengen-Preis-Ansatzes interpretiert werden. Eine Schichtung des Wohnungsbestandes ist dabei erforderlich, um ein zuverlässigeres Ergebnis zu erhalten und um relative Preisunterschiede angemessen einzubeziehen. Da Mieten sich je nach den Merkmalen einer Wohnung unterscheiden, erscheint es unabdingbar, diese Mermale zu berücksichtigen. Anschließend wird die Durchschnittsmiete je Schicht kombiniert mit der Wohnungsgröße in der jeweiligen Schicht. Sollten die verfügbaren Informationen aus Stichprobenerhebungen abgeleitet sein, bezieht sich die Hochrechnung sowohl auf einen Teil der Mietwohnungen als auch auf alle Eigentümerwohnungen. Die detaillierte Berechnung von Schichtenmieten erfolgt üblicherweise für ein Basisjahr und wird dann für die laufenden Jahre fortgeschrieben.

Anwendungsprobleme dieses Verfahrens wegen fehlender tatsächlicher Mieten für bestimmte Schichten von Eigentümerwohnungen, könnten vermutlich in den meisten Fällen dadurch gelöst werden, daß man komplexere statistische Methoden anwendet, wie Regressionstechniken oder eine erweiterte Version des niederländischen Punktesystems. In dem Extremfall, in denen alle Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt werden, löst dies das Problem natürlich nicht. Als objektive Bewertungsmethode könnte in einem solchen Fall die Nutzerkostenmethode angewandt werden. Sie besteht kurz gesagt darin, daß man einschlägige Kostenelemente wie Vorleistungen und Abschreibungen sowie einen gewissen Betrag für Nettobetriebsüberschüsse einschließlich Hypothekenzinsen addiert. Einzelheiten dieses Verfahrens sollten vom BSP-Verwaltungsausschuß festgelegt werden, sobald Bedarf besteht.

Grundsatz 1:

Zur Berechnung des Produktionswertes von Wohnungsdienstleistungen wenden die Mitgliedstaaten die Schichtungsmethode auf der Grundlage von tatsächlichen Mieten an, entweder in direkter Form oder mittels ökonometrischer Regression. Bei Eigentümerwohnungen bedeutet dies die Verwendung

(1) Bis vor kurzem stand einem Mitgliedstaat eine objektive Bewertung der unterstellten Miete für eigengenutzte Wohnungen zur Verfügung, nämlich der Steuerwert (rateable value), der eine von den Steuerbehörden angesetzte potentielle Miete darstellte.

von tatsächlichen Mieten für vergleichbare Mietwohnungen. In begründeten Ausnahmefällen können bei fehlenden oder statistisch unzuverlässigen Angaben über tatsächliche Mieten für bestimmte Schichten andere objektive Verfahren, wie die Nutzerkostenmethode, genutzt werden.

1.2. Schichtung des Wohnungsbestandes

1.2.1. *Bestimmungsgrößen der Mieten*

Eine erste Gruppe von Variablen, die die Höhe der tatsächlichen Miete beeinflussen, sind die Wohnungs- und Gebäudemerkmale. Hierbei ist zunächst die Größe der Wohnung von entscheidender Bedeutung, sowohl hinsichtlich der Wohnfläche als auch der Zahl der Räume. Je größer eine Wohnung ist, desto höher wird die tatsächliche Miete sein. Andererseits fällt üblicherweise die Quadratmetermiete mit der Wohnungsgröße. Die Ausstattung einer Wohnung ist in diesem Zusammenhang ein weiterer wichtiger Faktor. Hierbei wäre eine Vielzahl von Variablen zu berücksichtigen, z. B. Badezimmer, Balkon/Terrasse, spezielle Fußböden oder Tapeten, Kamin, Zentralheizung, Klimaanlage, Spezialverglasung der Fenster oder andere Maßnahmen des Lärmschutzes sowie der Wärmedämmung, aber relevant ist auch der Schnitt der Wohnung. Im Zusammenhang mit dem Gebäude können weitere Faktoren von Bedeutung sein, beispielsweise eine Garage, ein Fahrstuhl, ein Swimming-Pool ein (Dach-) Garten oder sogar die Lage einer Wohnung innerhalb des Gebäudes. Des weiteren können sich auch die Art des Hauses (Einzelhaus, Reihenhaus, Wohnung), die Architektur, das Alter oder die Anzahl der Wohnungen innerhalb eines Gebäudes auf die Höhe der Miete auswirken.

Eine zweite Gruppe von Variablen bezieht sich auf Umfeldfaktoren. Allgemein bekannt ist der Mietunterschied zwischen einer vergleichbaren Wohnung in der Stadt und auf dem Lande. Auch können die Entfernung zu einem wirtschaftlichen Zentrum oder die Art der Landschaft (flaches Land, Gebirge) durchaus von Bedeutung sein. Weitere Faktoren des Wohnumfelds, die sich auf die Höhe der tatsächlichen Miete auswirken können, sind beispielsweise die Aussicht, umgebende Grünflächen, Verkehrsanbindung und -infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen oder das Ansehen und sie Sicherheit eines Wohngebiets.

Eine weitere Gruppe von Variablen läßt sich unter der Überschrift sozioökonomische Faktoren zusammenfassen. Beispielsweise unterliegen die Mieten in den meisten Ländern regulativen Eingriffen von seiten der Regierung, wie Mietpreisbindungen oder Mietzuschüsse. Ferner können auch das Alter des Mietvertrags, die Art des Vertrags (zeitlich begrenzt, unbegrenzt), die Anzahl der Bewohner pro Wohnung (Wohngemeinschaften), die Eigentümerart (öffentliche Hand, Wohnungsbaugesellschaften, Privatpersonen, Arbeitgeber) oder die Mietenpolitik des Vermieters dazuzählen.

Sicherlich gibt es noch weitere Variablen, die sich auf die Mieten auswirken können. Aber allein die Erfassung der obengenannten Faktoren dürfte schon zu einer Überfrachtung der Fragebögen führen. Deshalb könnte auch die Verwendung von Immobilienwerten für Schichtungszwecke in Betracht gezogen werden. Hierbei ist der Grundgedanke, daß der Immobilienwert einer Wohnung alle wichtigen Merkmale widerspiegelt. Der Immobilienwert wird damit als implizites Schichtungsmerkmal betrachtet. Wenn man den Immobilienwert einer Wohnung zur tatsächlichen Miete ins Verhältnis setzt, dann könnte dies ein durchaus gangbarer Ansatz sein, insbesondere in jenen Ländern, in denen Mietwohnungen einen geringeren Anteil des Gesamtwohnungsbestandes ausmachen. Sollte sich diese Relation außerdem als stabil erweisen, könnte sie als Ansatz zur Bestimmung des Mietwertes von solchen Wohnungen dienen, die nur im Eigentümersektor vorkommen. Durch die Nutzung der Immobilienwerte wird die Verwendung „physischer" Schichtungskriterien nicht ausgeschlossen ; sie können auch miteinander kombiniert werden. In diesem Fall wird davon ausgegangen, daß die Immobilienwerte die fehlenden „physischen" Schichtungskriterien widerspiegeln. Auf jeden Fall aber müssen die für die Mietenberechnung verwendeten Immobilienwerte auf einer objektiven, für ein aktuelles Bezugsjahr erstellten Bewertung beruhen.

In der Praxis unterscheidet sich die Schichtung von einem Mitgliedstaat zum anderen sowohl im Hinblick auf die Zahl der Schichten als auch auf die genauen Kriterien für ihre Abgrenzung. Wenngleich dies auf den ersten Blick etwas beunruhigend wirkt, sollte betont werden, daß bestimmte Grundkriterien wie Größe und Lage einer Wohnung fast überall verwendet werden. Außerdem sollte man im allgemeinen akzeptieren, daß die Bedeutung sonstiger Merkmale von Land zu Land variieren kann und daß die Mitgliedstaaten selbst am besten in der Lage sind, signifikante Kriterien zu bestimmen. Dies wiederum erfordert, daß eine sorgfältige Grundanalyse der tatsächlichen Mieten durchgeführt wird, die zur Berechnung der Schichtenmiete herangezogen werden.

Grundsatz 2:

Für Schichtungszwecke verwenden die Mitgliedstaaten wichtige Wohnungsmerkmale. Hierbei können Wohnungs- und Gebäudemerkmale, Umfeldfaktoren der Wohnung oder sozioökonomische Faktoren genutzt werden. Die Verwendung von aktuellen Immobilienwerten ist außerdem akzeptabel, wenn diese auf einer objektiven Bewertung fußen.

1.2.2. *Auswahl der Schichtungskriterien*

Angesichts der sehr unterschiedlichen Kriterien, die sich auf die Wohnungsmiete auswirken können, besteht die erste Aufgabe in der Auswahl der hauptsächlichen Einflußfaktoren. Eine Form der Ermittlung signifikanter Variablen besteht dabei in der tabellarischen Analyse der verfügbaren statistischen Informationen. Diese Methode kommt gegenwärtig wohl in den meisten Mitgliedstaaten zum Einsatz. Zur Ermittlung einer objektiven Maßzahl dürfte die Varianz der tatsächlichen Mieten innerhalb einer Schicht nützlich sein. Dadurch würde ein Anreiz für den Versuch geschaffen, die Schichtung zu verbessern, indem man die Schichten so wählt, daß die Varianz innerhalb einer Schicht minimiert wird. Es wird deshalb empfohlen, die Varianz je Schicht zumindest in den Fällen zu berechnen, in denen die Schichtung sich sowohl auf die Ermittlung der Höhe der tatsächlichen als auch der unterstellten Mieten auswirkt.

Eine ausgefeiltere Herangehensweise bieten komplexere statistische Verfahren, wie die (multiple) Regressionsanalyse. Ein solches Verfahren ermöglicht es, den Einfluß einer bestimmten Variablen abzuschätzen, so daß die Unterschiede zwischen den Mieten auf bestimmte Kriterien zurückzuführen sind. Dabei kann der Erklärungsgehalt einer Variablen (mit Hilfe des Korrelationskoeffizienten) quantifiziert werden. Ferner läßt sich eine Rangordnung der Kriterien entsprechend ihrer Bedeutung aufstellen. Dies dürfte hilfreich sein bei der Frage, in welchen Fällen eine detailliertere Schichtung erforderlich ist. Die Kombination der wichtigsten Variablen im Rahmen einer multiplen Regressionsanalyse verdeutlicht schließlich ihre Gesamtaussagekraft. Die Nutzung komplexerer statistischer Verfahren zur Bestimmung der signifikanten Einflußgrößen ist als ein effizienter Weg für die Schichtung des Wohnungsbestandes anzusehen. Zusätzlich bieten solche Verfahren die Möglichkeit, die Durchschnittsmiete in den Fällen zu bestimmen, in denen keine Mietinformationen vorliegen (unbesetzte Schichten).

Daneben hat die Auswahl der Schichtungskriterien anhand von komplexeren statistischen Methoden den Vorteil, daß auf die Festlegung einheitlicher Kriterien für alle Länder verzichtet werden kann. Um vergleichbare Ergebnisse zu erhalten, genügt es, eine Rangordnung der wichtigsten Kriterien für jedes Land zu ermitteln und den erforderlichen Grad der Gesamtaussagekraft festzulegen. Natürlich ist eine derartige Regressionsanalyse in hohem Maße von dem zur Verfügung stehenden statistischen Material abhängig. Aber selbst bei begrenzten statistischen Informationen könnte hierdurch ein Anreiz für künftige Verbesserungen gegeben sein.

Da die Informationen über die unterschiedlichen Mieteinflußgrößen vor allem von der Entwicklung der Basisstatistiken abhängen, kann sich die Anwendung komplexerer statistischer Verfahren zur Zeit als schwierig erweisen. Deshalb wird eine Standardmethode empfohlen, d. h. die Mitgliedstaaten berücksichtigen alle aus den tabellarischen Analysen gewonnenen signifikanten Kriterien. Als Minimum sind die Größe, die Lage und zumindest ein weiteres wichtiges Wohnungsmerkmal für die Schichtung des Wohnungsbestandes heranzuziehen; dabei sind mindestens 30 Schichten zu bilden. Die Untergliederung des Wohnungsbestandes sollte sinnvoll und repräsentativ für den Gesamtwohnungsbestand sein. Auch ein komplexeres statistisches Verfahren kann zur Auswahl der Variablen für die Schichtung genutzt werden.

In der Praxis mag es ein Mitgliedstaat vorziehen, weniger oder andere als die von der Standardmethode vorgesehen Variablen zu verwenden. Dies ist akzeptabel, wenn vorher eine (multiple) Regressionsanalyse durchgeführt wurde, um nachzuweisen, daß ein annehmbarer Grad an Gesamtaussagekraft erreicht wurde. Als Schwelle wird ein Korrelationskoeffizient von mindestens 70 % empfohlen, damit die Vergleichbarkeit der Ergebnisse gewährleistet ist. Dieser Schwellenwert bezieht sich auf eine große Stichprobe, wobei Nullmieten, verbilligte Mieten und Ausreißer vorher entfernt wurden.

Grundsatz 3:

Zur Bestimmung signifikanter Schichtungskriterien verwenden die Mitgliedstaaten tabellarische Analysen oder statistische Verfahren. Als Minimum sind Größe und Lage der Wohnung sowie zumindest ein weiteres wichtiges Wohnungsmerkmal zu verwenden. Ein Minimum von 30 Schichten ist zu bilden, wobei mindestens drei Wohnungsgrößen und zwei Schichten für die Lage der Wohnung zu unterscheiden sind. Die Verwendung von weniger oder anderen Variablen ist akzeptabel, wenn vorher nachgewiesen wurde, daß der (multiple) Korrelationskoeffizient 70 % erreicht.

1.2.3. *Tatsächliche und unterstellte Mieten*

Generell ist die Miete definiert als der Preis, der für das Recht, eine unmöblierte Wohnung zu nutzen, fällig ist. Kosten für Heizung, Wasser, Strom usw. sind deshalb im Prinzip auszuschließen, auch wenn dies in der Praxis manchmal schwierig sein kann. In Übereinstimmung mit den Bewertungsregeln des ESVG sollte die Wohnungsmiete keine in Rechnung gestellte Umsatzsteuer enthalten.

Hinsichtlich der tatsächlichen Mieten wichtiger sind wahrscheinlich bestimmte staatliche Unterstützungen. Beispielsweise hat ein spezifischer Haushalt als Verbraucher Anspruch auf allgemeine Transferleistungen der öffentlichen Hand (z. B. Wohngeld), die jedoch aus verwaltungstechnischen Gründen direkt an den Vermieter ausgezahlt werden. In Abhängigkeit von der Informationsquelle können die Angaben zur tatsächlichen Miete variieren. In den Fällen, in denen der Mieter die Informationsquelle darstellt, kann es sich deshalb erforderlich erweisen, die bereits ermittelte tatsächliche Miete durch Hinzufügen jeglicher spezifischer Mietzuschüsse zu korrigieren.

Zusätzlich erfordert die Verwendung der tatsächlichen Mieten die Klärung einiger fundamentaler Fragen, die Auswirkungen auf die Harmonisierung der Angaben haben. Zunächst ist die Frage zu klären, ob für die Berechnung der unterstellten Mieten alle tatsächlichen Mieten oder nur solche aus Neuverträgen herangezogen werden sollten. Je nach Zweck können verschiedene theoretische Argumente vorgebracht werden, die für die Berücksichtigung der tatsächlich gezahlten Mieten aus Neuverträgen, aus im Baujahr abgeschlossenen Verträgen oder aus „Durchschnittsverträgen" sprechen. Unter Anwendung der allgemeinen Regel, d. h. Mieten für gleichartige Wohnungen zu verwenden, ist zu folgern, daß eine Beschränkung der Berechnungsgrundlage ausschließlich auf Mieten aus Neuverträgen ausgeschlossen ist. Angesichts der Tatsache, daß man im Bereich der Mietwohnungen mit „Durchschnittsmieten" arbeitet, sollte der gleiche Ansatz auch für eigengenutzten Wohnraum Anwendung finden. In vielen Ländern würde ein anderer Lösungsweg außerdem wahrscheinlich zu großen Schwierigkeiten bei der Anwendung der Schichtungsmethode führen. Zusammenfassend ist festzuhalten, daß zur Berechnung der unterstellten Mieten die durchschnittlichen tatsächlichen Mieten aus allen Verträgen herangezogen werden sollten.

Die zweite Frage bezieht sich auf das Problem, ob Mieten staatlicher Wohnungen zur Berechnung der unterstellten Mieten herangezogen werden können. Da sich eigengenutzte Wohnungen in den meisten Fällen in Privatbesitz befinden, sollten im Prinzip nur die tatsächlich gezahlten Mieten im privaten Sektor für die Berechnung der unterstellten Mieten herangezogen werden. Reicht jedoch die Anzahl der tatsächlichen Privatmieten für die Berechnung der unterstellten Mieten nicht aus, können ausnahmsweise auch Mieten staatlicher Wohnungen herangezogen werden, sofern diese um die ausschließlich für staatliche Wohnungen (nicht aber für private Wohnungen) geleisteten Subventionen erhöht wurden.

Als nächste Frage wäre zu klären, ob die für möblierten Wohnraum gezahlten Mieten herangezogen werden sollten, um die Basis für die Berechnung der unterstellten Miete zu erweitern. Prinzipiell ist bei der Berechnung des unterstellten Mietwerts für Eigentümerwohnraum von unmöblierten Wohnungen auszugehen. Deshalb ist es nicht möglich, die Mieten für möblierten Wohnraum direkt einzubeziehen. Um eine Doppelzählung der Nutzung des Mobiliars zu vermeiden, sollten diese Mieten vermindert werden.

Grundsatz 4:

Als tatsächliche Miete wird die Miete angesehen, die für das Recht, eine unmöblierte Wohnung zu nutzen, fällig ist. Falls der Mieter die Informationsquelle darstellt, kann es erforderlich sein, die erhobene tatsächliche Miete um die spezifischen Mietzuschüsse zu erhöhen, die aus verwaltungstechnischen Gründen direkt an den Vermieter gezahlt werden. Zur Berechnung unterstellter Mieten sind die tatsächlichen Mieten aus allen Verträgen auszuwerten, die sich auf von Privateigentümern vermietete Wohnungen beziehen. Falls aus statistischen Gründen erforderlich, können Mieten staatlicher Wohnungen ausnahmsweise herangezogen werden, sofern diese um die ausschließlich an staatliche Eigner (nicht aber an private Eigentümer) geleisteten Subventionen erhöht wurden. Ebenso können Mieten für möblierte Wohnungen, nach Abschlag für die Möblierung, als Vergleichsmieten verwendet werden.

1.3. Quellen für das Basisjahr und Fortschreibungsmethoden

1.3.1. *Wohnungsbestand*

Wesentlich für die Berechnung nach der Schichtungsmethode ist die Information über den Bestand an Wohnungen. Diese Information dient als Bezugspopulation für Hochrechnungsverfahren. Allgemein ausgedrückt besteht der Wohnungsbestand aus allen Gebäuden oder Gebäudeteilen, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Auf weitere Einzelheiten wird in dem Teil über spezifische Probleme eingegangen. In der gesamten Gemeinschaft sind die wichtigsten Quellen zur Ermittlung des Wohnungsbestands Gebäudezählungen, behördliche Gebäuderegister oder Volkszählungen. Meist wird die für das Basisjahr ermittelte Zahl fortgeschrieben, um den Bestand für das laufende Jahr zu schätzen.

Was den Wohnungsbestand im Basisjahr betrifft, so scheinen Gebäudezählungen besonders dann sehr unproblematisch und vollständig zu sein, wenn sie zusammen mit einer Volkszählung durchgeführt werden. Behördliche Gebäuderegister hängen weitgehend von rechtlichen Verfahren ab, was zu Ungewißheiten darüber führen kann, ob beispielsweise Erweiterungen, Verbesserungen, Umwandlungen und Abrisse von Wohnungen richtig erfaßt werden. Die Verwendung der von den Haushalten bei einer Volkszählung gelieferten Informationen als Grundlage für die Ermittlung des Wohnungsbestands kann zu Problemen führen, weil die Gefahr besteht, daß Zweitwohnungen/Zweithäuser, die zum Zählungstermin nicht bewohnt werden, in den Ergebnissen untererfaßt sind.

Grundsatz 5:

Für die Ermittlung des Wohnungsbestands im Basisjahr werten die Mitgliedstaaten als Ausgangsbasis entweder eine Gebäudezählung oder eine Volkszählung oder ein behördliches Gebäuderegister aus. Da eine Gebäudezählung normalerweise den höchsten Grad an Vollständigkeit aufweist, sind bei Verwendung von behördlichen Gebäuderegistern und von Volkszählungen intensive und sorgfältige Kontrollen durchzuführen, um erschöpfende Daten zu erhalten.

1.3.2. *Tatsächliche Mieten*

Das zweite Grundelement für die Berechnung der Produktion von Wohnungsdienstleistungen nach der Schichtungsmethode ist die Information über die tatsächlich fälligen Mieten. Die Angaben über die im Basisjahr tatsächlich gezahlten Mieten wird entweder aus einer Zählung (z. B. Volkszählung) oder aus einer Stichprobenerhebung, wie der Erhebung über die Wirtschaftsrechnungen der privaten Haushalte, abgeleitet. Im ersten Fall werden die tatsächlichen Mieten vermutlich voll erfaßt, und die Berechnungen haben lediglich Auswirkungen auf das Niveau der unterstellten Mieten. Verwendet man die Erhebungen über die Wirtschaftsrechnungen der privaten Haushalte, so hat dies Auswirkungen auf die Höhe sowohl der tatsächlichen auch als der unterstellten Mieten. Natürlich ergibt ein Zensus eine breite Basis für zuverlässige Informationen. Normalerweise werden jedoch auch Erhebungen über die Wirtschaftsrechnungen als recht zuverlässig angesehen, besonders im Hinblick auf lebensnotwendige Güter. Unterschiedliche Antwortsausfallquoten sind jedoch bei dieser Art von Erhebung ein allgemeines Problem. Wenn die Wohnung mehr als Luxusgut denn als ein lebenswichtiges Gut angesehen wird, so hätte dieses Problem unerwünschte Auswirkungen auf die Ergebnisse der Mietberechnung, die neutralisiert werden müßten. Ein weiteres Problem mit der Erhebung über die Wirtschaftsrechnungen ist, zumindest in einigen Ländern, die geringe Stichprobengröße, die die Möglichkeit der Schichtung der Mieten einschränken kann. Auf jeden Fall sollten verfügbare zusätzliche Quellen so weit wie möglich ebenfalls genutzt werden. Dies könnte beispielsweise in Ländern der Fall sein, in denen ein hoher Anteil der Wohnungen von der öffentlichen Hand kontrolliert wird und Wohnungsmakler Abrechnungen vorlegen müssen. Des weiteren sollten zur ständigen Verbesserung der Ergebnisse Untersuchungen darüber durchgeführt werden, welche Alternativen es zu bestehenden Quellen gibt, wie zum Beispiel spezifische Mieterhebungen.

Grundsatz 6:

Die Mitgliedstaaten werten zur Ableitung der tatsächlichen Mieten je Schicht die umfangreichsten und zuverlässigsten Quellen aus, wie Volkszählungen oder Erhebungen bei Haushalten. Alternative Quellen sind zu prüfen, um die Zuverlässigkeit und Vollständigkeit, besonders aber die Schichtung zu verbessern.

1.3.3. *Fortschreibung von Basisjahrergebnissen*

Nur wenige Mitgliedstaaten verfügen über die jährlichen Informationen, die erforderlich sind, um die Berechnung der Produktion von Wohnungsdienstleistungen jedes Jahr neu durchzuführen. In den meisten Ländern werden die Ergebnisse eines bestimmten Jahres als Bezugswert verwendet und danach mit Hilfe von Indikatoren fortgeschrieben, um die Angaben für das jeweils laufende Jahr zu schätzen. In der Praxis scheinen insoweit Unterschiede zu bestehen, als einige Länder die (gesamte) Produktion des Basisjahres aktualisieren, indem sie nur einen kombinierten Indikator verwenden, während andere getrennte Fortschreibungen für den Wohnungsbestand und die Schichtenmieten durchführen. Auch wenn im allgemeinen ähnliche Ergebnisse erwartet werden könnten, besteht doch die Möglichkeit, daß sich durch strukturelle Verschiebungen, z. B. beim Verhältnis zwischen Mietwohnungen und eigengenutzten Wohnungen, Unterschiede ergeben. Außerdem würde eine getrennte Rechnung Plausibilitätskontrollen ermöglichen.

Was die verwendeten Indikatoren angeht, so wird der Mengenindex meist aus der Produktion der Bauindustrie abgeleitet. Der Preisindikator dagegen basiert auf dem Preisindex für gezahlte Mieten aus dem Verbraucherpreisindex. Dies kann dann zu Verzerrungen führen, wenn die Hypothese, wonach unterstellte Mieten in ihrer Entwicklung der Gesamtbewegung folgen, etwa aufgrund von staatlichen Mietkontrollen für bestimmte Wohnungen, nicht zutrifft. Es erscheint deshalb besser, für die Fortschreibung unterstellter Mieten, wie im Basisjahr, einen Preisindex zu verwenden, der die Mietentwicklung für private Mietwohnungen widerspiegelt. Außerdem ist darauf hinzuweisen, daß Preisindizes normalerweise Preissteigerungen aufgrund von Qualitätsänderungen ausschließen. Daher müssen die Preisindizes durch einen Qualitätsindikator ergänzt werden, der Verbesserungen widerspiegelt.

Schließlich erscheint es zweckmäßig, die Auswirkungen struktureller Veränderungen auf die Ergebnisse dadurch zu minimieren, daß die Fortschreibungszeiträume begrenzt werden. Berücksichtigt man in diesem Zusammenhang die Periodizität der einschlägigen Basisstatistiken, so erscheint es angemessen, alle zehn Jahre, d. h. in Übereinstimmung mit dem normalen Abstand zwischen den Volkszählungen, ein neues Basisjahr für den Wohnungsbestand einzuführen. Außerdem sollte auch für das Preiselement (Miete je Schicht) mindestens alle fünf Jahre, d. h. in Übereinstimmung mit der normalen Periodizität für Erhebungen über die Wirtschaftsrechnungen der privaten Haushalte, ein neues Basisjahr eingeführt werden.

Grundsatz 7:

Falls es nicht möglich ist, eine jährliche Schätzung der Produktion von Wohnungsdienstleistungen durchzuführen, können die Mitgliedstaaten das Ergebnis für ein gegebenes Basisjahr fortschreiben, indem sie geeignete Mengen-, Preis- und Qualitätsindikatoren verwenden. Die Fortschreibung des

Wohnungsbestands und der Durchschnittsmiete ist getrennt für jede Schicht vorzunehmen. Bei der Fortschreibung wird unterschieden nach tatsächlichen und unterstellten Mieten. Falls erforderlich, kann die Anzahl der Schichten für die Fortschreibung einen geringeren Umfang als im Basisjahr haben. Um die unterstellten Mieten für eigengenutzte Wohnungen fortzuschreiben, ist generell ein Preisindex, der die Entwicklung von privaten Mieten widerspiegelt, anzuwenden. Auf jeden Fall sollte der Zeitraum zwischen zwei Basisjahren beim Wohnungsbestand zehn Jahre und beim Preiselement fünf Jahre nicht überschreiten.

1.4. Spezifische Probleme

1.4.1. *Mietfreie und mietverbilligte Wohnungen*

Beim Sammeln von Daten über tatsächliche Mieten werden manchmal Nullwerte bzw. sehr niedrige Werte festgestellt werden. Im Fall von mietfreien Wohnungen führt dies zu der merkwürdigen Situation, daß die Wohnungsdienstleistung tatsächlich erbracht wird, jedoch ohne (sichtbare) Zahlung. In solchen Fällen erscheint es angemessen, die beobachteten tatsächlichen Nullmieten zu korrigieren. Für billige Wohnungen wäre eine analoge Lösung logisch.

Neben den regulativen Eingriffen der öffentlichen Hand gibt es auch andere Ursachen, warum man mietfreie oder mietverbilligte Wohnungen beobachten kann. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn ein Arbeitnehmer eine dem Arbeitgeber gehörende Wohnung bewohnt und dafür eine verbilligte oder eine Nullmiete zahlt. Dies kann alle Arten von Arbeitnehmern betreffen, einschließlich Haus- und Wachpersonal. In solchen Fällen ist die tatsächliche Miete zu korrigieren und die Differenz zwischen der tatsächlichen und einer vergleichbaren Miete als Sachbezüge (siehe ESVG 1979, Abschnitt 408j) zu behandeln. Ferner besteht die Möglichkeit, daß Wohnungen an Verwandte oder Freunde mietfrei oder verbilligt überlassen werden. In diesem Fall kann die Korrektur so erfolgen, daß diese Wohnungen einfach aus dem Mietsektor herausgenommen und in den Bereich der eigengenutzten Wohnungen eingestellt werden. Eine ähnliche Korrektur scheint auch im Fall von Mieterdarlehen sinnvoll, d. h. wenn der Mieter für einen längeren Zeitraum die Miete vorauszahlt, die Vorauszahlung aber nicht als Miete erfaßt wird.

Grundsatz 8:

Bei mietfreien und mietverbilligten Wohnungen ist die beobachtete tatsächliche Miete so zu korrigieren, daß sie die volle Wohnungsdienstleistung umfaßt. Weder die Nullmiete noch die verbilligte Miete dürfen unkorrigiert zur Berechnung der unterstellten Mieten verwendet werden.

1.4.2. *Freizeitwohnungen*

Als Freizeitwohnungen gelten sowohl Wohnungen wie das nahegelegene Wochenendhaus, das viele Male im Jahr für kürzere Zeiträume genutzt wird, als auch die weiter entfernt gelegene Ferienwohnung, die für längere Zeiträume, dafür aber nur wenige Male im Jahr bewohnt wird. Auf den ersten Blick unproblematisch erscheinen vermietete Freizeitwohnungen, da die tatsächlich gezahlte Miete als Maßzahl für die Produktion verwendet wird. Liegen jedoch die Daten für tatsächliche Mieten auf Monatsbasis vor, so kann die Hochrechnung auf das ganze Jahr zu Überbewertungen führen, wenn keine zusätzlichen Informationen über die durchschnittlichen Nutzungszeiten zur Verfügung stehen.

Der logischste Ansatz für die Berechnung der unterstellten Miete für eigengenutzte Ferienwohnungen besteht in der Schichtung dieser Immobilien und in der Heranziehung der jeweiligen jährlichen Durchschnittsmiete von tatsächlich vermieteten ähnlichen Unterkünften. Die jährliche Miete widerspiegelt dabei implizit die durchschnittliche Nutzungszeit. Falls dies nicht realisierbar sein sollte, kann eine Ersatzmethode angewendet werden. Hierbei werden die Angaben über Freizeitwohnungen in einer Schicht zusammengefaßt und die durchschnittliche jährliche Miete für tatsächlich vermietete Freizeitwohnungen auf die eigengenutzten Freizeitwohnungen übertragen. Drittens erscheint es akzeptabel, in den Fällen, in denen eigengenutzte Freizeitwohnungen nur einen unbedeutenden Anteil des Gesamtwohnungsbestandes ausmachen oder sie nicht von anderen Wohnungen getrennt werden können, die volle Jahresmiete für gewöhnliche Wohnungen in der jeweiligen Regionalschicht zugrunde zu legen. Auch bei entfernt gelegenen Ferienwohnungen erscheinen diese Verfahren vernünftig, wenn man berücksichtigt, daß sie dem Eigentümer stets zur Verfügung stehen und auch von seinen Freunden oder Verwandten kostenlos genutzt werden.

Hinsichtlich der systematischen Zuordnung der Freizeitwohnungen, d. h. ob sie dem Wohnungssektor oder dem Gastgewerbe zuzuordnen sind, gab es zwei Meinungen. Einerseits scheint die NACE-Systematik für eine Zuordnung der Freizeitwohnungen zum Gastgewerbe zu sprechen. Andererseits kann auch die Zusammenfassung aller unterstellten Mieten sinnvoll sein. Falls die vorstehend genannte dritte Lösung angewandt wird, ist eine Trennung von Ferienwohnungen und sonstigen Wohnungen schwierig. Da unter dem Gesichtspunkt der Höhe des BSP dieser Frage nicht die höchste Priorität zukommt, könnten darüber andere Sachverständigengruppen entscheiden.

Grundsatz 9:

Als Freizeitwohnungen gelten verschiedene Arten von Wohnungen, wie das nahegelegene Wochenendhaus oder die weiter entfernt gelegene Ferienwohnung. Um die Produktion von Dienstleistungen aus dem Besitz von Freizeitwohnungen zu schätzen, sollte vorzugsweise die jährliche Durchschnittsmiete für gleichartige Objekte verwendet werden. Die jährliche Miete widerspiegelt dabei implizit die durchschnittliche Nutzungszeit. Auch wenn eine Schichtung wünschenswert erscheint, können Freizeitwohnungen in einer Schicht zusammengefaßt werden. Falls Freizeitwohnungen nur einen sehr geringen Teil des Wohnungsbestandes ausmachen, kann die Jahresdurchschnittsmiete von normalen Wohnungen, in der jeweiligen Regionalschicht, angesetzt werden. In begründeten Ausnahmefällen können bei fehlenden oder statistisch unzuverlässigen Angaben über tatsächliche Mieten für bestimmte Schichten andere objektive Verfahren, wie die Nutzerkostenmethode, genutzt werden.

1.4.3. *Teilzeiteigentum (Time-share)*

Um eine gemeinsame Lösung für die Behandlung von Teilzeiteigentum (Time-share) zu erleichtern, erscheint es zweckmäßig, an die grundlegenden Merkmale dieser neuen Unterkunftsart zu erinnern. Bei Teilzeiteigentum verkauft ein Grundstücksmakler das Recht, einen festgelegten Zeitraum im Jahr in einer bestimmten Wohnung zu verbringen, die in einem Feriengebiet liegt, und sorgt für die Verwaltung dieses Besitzes. Das Recht wird durch ein Zertifikat verbrieft, das nach der Erstzahlung ausgegeben wird. Das Zertifikat kann zum Marktpreis gehandelt werden. Zur Deckung der Verwaltungskosten müssen periodische Zahlungen geleistet werden.

Aus dieser Beschreibung kann abgeleitet werden, daß die Erstzahlung als Investition behandelt werden sollte, da das ausgegebene Zertifikat einer Aktie gleichkommt. Dies wird durch die Tatsache untermauert, daß zumindest nach dem Gesetz eines Mitgliedstaats der Käufer effektiv ein Recht erwirbt. Es wäre daher wohl sinnvoll, die Erstzahlung in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen bei den immateriellen Vermögenswerten zu buchen. Des weiteren wäre es logisch, die Dienstleistung der mietfreien Unterkunft als Dividende zu behandeln, die der Grundstücksmakler in Form einer Sachleistung zahlt.

Das grundlegende Problem besteht darin, daß von der zeitanteilig genutzten Unterkunft effektiv eine Dienstleistung erbracht wird, die nicht als Produktion der Volkswirtschaft erfaßt wird. Hier ist logischerweise eine Korrektur erforderlich. Zunächst einmal bedeutet der Vorschlag, die periodische Zahlung als Näherungswert zu akzeptieren, implizit, daß für die Unterkunftsdienstleistung keine Korrektur vorgenommen wird, denn die periodische Zahlung umfaßt eine andere Dienstleistung, sie enthält nämlich die Verwaltungskosten. Eine weitere theoretische Möglichkeit könnte darin bestehen, die Erstzahlung als eine Vorauszahlung für die erbrachte Dienstleistung anzusehen und sie über die einschlägigen Nutzungszeiträume zu verteilen. Abgesehen von der statistischen Problematik einer Übertragung dieses Modells auf die Praxis scheint hier ein Widerspruch zur rechtlichen Realität zu bestehen, da die implizite Interpretation Kauf einer Dienstleistung und nicht Erwerb eines Anlagewertes lautet.

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, aus den tatsächlichen Jahresmieten für gleichartige Unterkünfte (für Selbstversorger) einen Näherungswert abzuleiten. Für diese Lösung spricht die Tatsache, daß Teilzeitwohnungen in Feriengebieten liegen und neben tatsächlich vermieteten Ferienwohnungen bestehen. Falls Schwierigkeiten auftreten, sind auch die beiden anderen Lösungen für Freizeitwohnungen auf Teilzeitunterkünfte anwendbar. Die unterstellte Miete sollte von einer Nettogröße ausgehen, damit Kosten, die bereits durch die periodische Zahlung abgedeckt sind, nicht doppelt gezählt werden. Auf jeden Fall erfordert die Berechnung einer unterstellten Miete für Teilzeitwohnungen ebenfalls eine Anpassung bei der Verteilungs- und Verwendungsrechnung.

Hinsichtlich der Klassifizierung nach Wirtschaftszweigen kann eine Teilzeitunterkunft entweder als Zweitwohnung (Wohnungsvermietung) oder als ein Art Hotelunterbringung behandelt werden. Es scheint, daß Teilzeitunterkünfte Merkmale sowohl der Wohnungsvermietung als auch des Gastgewerbes aufweisen. Da unter dem Gesichtspunkt der Höhe des BSP dieser Frage nicht die höchste Priorität zukommt, könnten darüber andere Sachverständigengruppen entscheiden.

Grundsatz 10:

Hinsichtlich der Teilzeitwohnungen gelten die gleichen Verfahren, wie für Freizeitwohnungen.

1.4.4. *Untervermietung*

In den meist Ländern wohnen Studenten zum großen Teil in einzelnen Zimmern, die an sie vermietet werden. Oftmals werden Zimmer auch an andere jüngere Leute vermietet oder an Personen, die sich aus beruflichen Gründen nicht an ihrem Heimatort aufhalten. Ist das Zimmer Teil einer Mietwohnung, wird es also untervermietet, so besteht eigentlich kein größeres Problem. Die Miete für das Zimmer kann als Beitrag zur tatsächlichen Hauptmiete betrachtet werden, also als Übertragung zwischen Haushalten. Ist das Zimmer jedoch Teil einer eigengenutzten Wohnung, so käme es zu einer Doppelzählung, wenn sowohl die vom Mieter des Zimmers gezahlte Miete als auch die für die gesamte Wohnung unterstellte Miete berücksichtig würde. Die korrekte Lösung wäre wohl, die tatsächlich vom Mieter gezahlte Miete für den von ihm bewohnten prozentualen Anteil der Wohnung zu berücksichtigen und für den Rest eine Miete zu unterstellen. Die praktische Umsetzung dürfte sich jedoch als nicht durchführbar erweisen. Man könnte statt dessen die Miete als eine Übertragung behandeln, die dem Zweck dient, die Ausgaben für die Wohnung zu teilen. Dies käme insoweit dem ersten Fall nahe, als die tatsächliche Miete für das Zimmer als Beitrag zu der unterstellten

Hauptmiete betrachtet wird. Eine Folge dieser Vorgehensweise wäre, daß eine Korrektur erforderlich ist, wenn der Haushaltssektor nach Gruppen untergliedert wird.

Eine weitere Frage lautet, wie die Untervermietung mehrerer Zimmer zu behandeln ist. In diesem Fall wurde vorgeschlagen, daß der Begriff Zimmervermietung nur angewendet werden kann, wenn der Eigentümer oder Hauptmieter seine Wohnung auch weiterhin selbst nutzt. Andernfalls ist die Untervermietung als eine eigenständige gewerbliche Aktivität zu betrachten (Wohnungsdienstleistung oder Pension).

Grundsatz 11:

Mieten, die für Einzelzimmer einer Wohnung gezahlt werden, sind als Beitrag zur Hauptmiete zu betrachten, solange der Eigentümer oder der Hauptmieter selbst weiterhin die Wohnung bewohnen.

1.4.5. *Leerstehende Wohnungen*

Zunächst gilt eine vermietete Wohnung immer als genutzt, auch wenn der Mieter es vorzieht, woanders zu leben. In Übereinstimmung mit Abschnitt 315i des ESVG wird die Miete als Produktionswert angesehen. Zweitens spiegelt die jährliche Miete für Ferienwohnungen und Teilzeiteigentum, entsprechend der dort angeführten allgemeinen Lösung, implizit die durchschnittliche Nutzungszeit wider. Damit beschränkt sich leerstehender Wohnraum auf den Teil aller nicht vermieteten Wohnungen, die nicht vom Eigentümer genutzt werden; es handelt sich um Wohnungen, die entweder verkauft oder vermietet werden können. Da von einer leerstehenden Wohnung keine Dienstleistungen erbracht wird, sollte eine Nullmiete eingestellt werden.

Die erforderlichen Informationen zur Bestimmung, ob eine nichtvermietete Wohnung leersteht oder nicht, können auf Erklärungen des Eigentümers oder der Nachbarn fußen. Stehen solche Informationen nicht zur Verfügung, kann das Vorhandensein von Möbeln als Hinweis für die Wohnungsnutzung herangezogen werden. Unmöblierte Wohnungen werden dagegen als leerstehend betrachtet, da nur schwer vorstellbar ist, daß tatsächlich eine Wohnungsdienstleistung erbracht wird. Als leerstehend angesehen werden sollten auch Wohnungen, die wegen nicht geleisteter Zahlungen zurückgenommen werden oder Wohnungen, die für einen kurzen Zeitraum leerstehen, weil ein Wohnungsmakler nicht sofort einen neuen Mieter findet. Als Grenzfall ist eine leerstehende Wohnung anzusehen, die voll möbliert ist und vom Eigentümer unverzüglich genutzt werden kann. Hier könnte argumentiert werden, daß keine Wohnungsdienstleistung erbracht wird, solange der Eigentümer nicht tatsächlich in der Wohnung wohnt. Da dieser Fall jedoch mit einer vermieteten, aber leerstehenden Wohnung vergleichbar ist, scheint es angemessen, eine Miete anzusetzen. Deshalb werden möblierte Eigentümerwohnungen generell als genutzt eingestuft.

Abschließend sei angemerkt, daß eine leerstehende Wohnung durchaus Kosten verursachen kann, wie die laufenden Ausgaben für Unterhalt, Strom, Versicherungen, Steuern usw. Diese sollten den Vorleistungen des Bereichs Wohnungsvermietung zugerechnet werden. Wie im Fall eines Unternehmens, das keine Dienstleistungen produziert, kann dies zu einer negativen Wertschöpfung führen.

Grundsatz 12:

Für eine nicht vermietete Wohnung, die verkauft oder vermietet werden kann, ist eine Nullmiete anzusetzen. Eine möblierte Eigentümerwohnung wird generell als genutzt betrachtet.

1.4.6. *Garagen*

Da einige Länder darauf hingewiesen haben, daß die Behandlung von Garagen im ESVG 1979 (und im SNA 1968) nicht ganz klar ist, erscheint ein Vorschlag zur Klarstellung sinnvoll. Es sei daran erinnert, daß die auf einen früheren Mietfragebogen antwortenden Mitgliedstaaten sich einstimmig zugunsten der Einbeziehung von Garagen in die Produktion von Wohnungsdienstleistungen ausgesprochen haben, sofern diese normal mit den Wohnungen verbunden sind. Außerdem sollten auch Stellplätze einbezogen werden, da sie vermutlich dieselbe Funktion haben.

Ein Kriterium des ESVG 1979, um dauerhafte Güter als Investitionsgüter einzuordnen, ist deren Verwendung im Produktionsprozeß. Dauerhafte Güter, die nicht für Produktionszwecke genutzt werden (wie etwa dauerhafte Konsumgüter), sind als letzter Versuch zu betrachten. Das heißt umgekehrt, Investitionsgüter ziehen generell eine Produktion nach sich. Da Garagen als Investitionsgut zu betrachten sind, erscheint es angemessen, nicht nur die Dienstleistungen von vermieteten Garagen zu berücksichtigen, sondern auch einen unterstellten Produktionswert für eigengenutzte Garagen zu berechnen. In beiden Fällen stellt die Garage ein Komfortelement der Wohnung dar, wie jede andere Einrichtung.

Allerdings besagt Fußnote 1 zu Abschnitt 315j des ESVG : „Der fiktive Mietwert von Nichtwohngebäuden, die von den Eigentümern selbst genutzt werden, bleibt im ESVG außer Ansatz." Konsequenterweise ist für eigengenutzte Garagen nur eine unterstellte Miete anzusetzen, wenn diese als Wohngebäude betrachtet werden. In der Praxis lassen sich verschiedene Fälle unterscheiden. Einmal kann die Garage integraler Bestandteil eines Wohngebäudes sein. In einem solchen Fall, wo eine physische Trennung nicht möglich ist, wird das gesamte Gebäude als Wohngebäude eingeordnet werden, so daß eine unterstellte Miete für solche eigengenutzten Garagen zu berechnen ist. Beim zweiten Fall einer separaten eigengenutzten Garage kann unterschieden werden zwischen solchen, die in Verbindung mit der Wohnung und solchen, die für andere Zwecke (Parkplatz nahe der Arbeitsstelle) genutzt werden. Beide werden wahrscheinlich als Nichtwohngebäude eingeordnet werden. Entsprechend der obigen Fußnote ist keine Miete zu unterstellen für die Nutzung von separat gelegenen, eigengenutzten Garagen.

Auf jeden Fall ist darauf hinzuweisen, daß es üblicherweise mehr Eigentümerwohnungen als Mietwohnungen mit Garage gibt. Um diese strukturelle Differenz angemessen zu berücksichtigen, erscheint der beste Weg, die Verwendung der Existenz einer Garage als Schichtungsmerkmal.

Grundsatz 13 :

Dienstleistungen von Garagen und Stellplätzen sind in die Wohnungsdienstleistungen einzubeziehen, sofern sie baulich in die Wohnung integriert sind.

2. VORLEISTUNGEN

Die Vorleistungen für Wohnungsdienstleistungen werden in der Input-Output-Methodik des ESVG (1) eingehender behandelt. Aus praktischer Sicht scheinen sich Probleme betreffend die Behandlung einiger (kommunaler) Gebühren sowie von Instandhaltung und Reparaturen zu ergeben.

Was die Gebühren angeht, so verlangt die Input-Output-Methodologie des ESVG (1), daß Kosten für Heizung, Wasser, Strom, gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten, Sicherheit, Aufzüge usw. von den Vorleistungen (und damit von der Produktion) ausgenommen werden. In der Praxis beziehen jedoch viele Länder sie mit der Begründung ein, daß sie als Teil der Vermietdienstleistungen betrachtet werden und sehr oft nicht davon getrennt werden können. Es wid empfohlen, sich nach der gegenwärtigen ESVG-Regel zu richten, um eine parallele Behandlung von gemieteten und eigengenutzten Wohnungen zu erhalten und Doppelzählungen bei eigengenutzten Wohnungen zu vermeiden. Allerdings dürfte das BSP-Niveau nicht berührt werden, wenn eine Bruttobehandlung konsistent für Vorleistungen und Produktion angewandt wird.

Was Reparaturen und Unterhalt angeht, so ist das ESVG 1979 insofern klar, als es besagt, daß größere Reparaturen, die als zur Verbesserung, Verlängerung der Lebensdauer oder Instandsetzung des jeweiligen Besitzes dienend definiert werden, bei den Investitionen zu erfassen sind. Was routinemäßige Reparaturarbeiten betrifft, so werden sie nach der Input-Output-Methodik des ESVG „in die Vorleistungen ... aufgenommen, wenn diese Kosten vom Eigentümer getragen werden, gleichviel, ob er seine Wohnung vermietet oder selbst benutzt. Diese Kosten fallen jedoch unter den Endverbrauch der privaten Haushalte, wenn sie von Dritten ausgelegt werden, die Mieter der Wohnungen sind." Dies bedeutet implizit, daß die Vorleistungen bei einer eigengenutzten Wohnung etwas höher sein müßten als bei einer vermieteten Wohnung, da sie die Ausgaben beinhalten, die im letzteren Fall als zu Lasten des Mieters gehende Reparaturen betrachtet wurden. Es scheint, daß einige wenige Länder von dieser Regel abweichen und, nachdem sie die Produktion zu Marktpreisen ermittelt haben, auch Reparaturkosten, die vom Mieter getragen werden, in die Produktion von und die Vorleistungen für Wohnungsdienstleistungen einbeziehen und sie dann über die Produktion dem letzten Verbrauch zuweisen. Dies scheint akzeptabel, solange es keine Auswirkungen auf die Höhe des BSP hat.

Zusätzlich zu der Anmerkung im Zusammenhang mit den leerstehenden Wohnungen wird darauf vewiesen, daß eine Doppelzählung von Vorleistungen im Fall von Arbeitgeberwohnungen vermieden werden sollte.

Grundsatz 14 :

Die Vorleistungen für die Wohnungsvermietung sind in Übereinstimmung mit dem Produktionswert abzugrenzen. Im allgemeinen sind in beiden Posten keine Kosten für Heizung, Wasser, Strom usw. zu erfassen. Wird aus praktischen Gründen eine andere Behandlung vorgezogen, so ist dies akzeptabel, sofern sich keine Auswirkung auf die Höhe des BIP bzw. BSP ergibt.

(1) Siehe Statistisches Amt der Europäischen Gemeinschaften, „Methodologie der Gemeinschaften der Input-Output-Tabellen 1965" (nur in Französisch und Deutsch vorhanden).

3. TRANSAKTIONEN MIT DER ÜBRIGEN WELT

Gemäß den Bestimmungen des ESVG 1979 (Abschnitte 211 und 214) werden gebietsfremde Einheiten als fiktive gebietsansässige Einheiten angesehen, wenn sie Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden sind, die im Wirtschaftsgebiet des betreffenden Landes ligen, aber nur hinsichtlich der Transaktionen mit diesen Grundstücken und Gebäuden. Dies bedeutet ganz einfach, daß eine Dienstleistung im Zusammenhang mit einer Wohnung, deren Eigentümer ein Gebietsfremder ist, in die Produktion der Volkswirtschaft des Landes einbezogen wird, in dem die Wohnung liegt. In der Theorie wird dies jedoch während des Übergangs vom Bruttoinlandsprodukt (BIP) auf das BSP unter der Überschrift „Einkommen aus Unternehmertätigkeit und Vermögen (R40)" korrigiert. Abschnitt 430b des ESVG 1979 bestätigt, daß dieser Posten das Mieteinkommen beinhaltet, das Gebietsansässige als Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden in der übrigen Welt erhalten bzw. Gebietsfremde aus dem Eigentum von Grundstücken und Gebäuden im Inland erzielen. Es stellt die Zinsen auf die Forderung der gebietsansässigen Einheit gegenüber sich selbst in der Eigenschaft als fiktive gebietsansässige Einheit der übrigen Welt dar.

Im allgemeinen ergeben sich kaum Probleme, wenn der einem Gebietsfremden gehörende Besitz an einen Gebietsansässigen vermietet wird, da dann ein Geldstrom beobachtet und in die Zahlungsbilanz aufgenommen wird. Die Situation kann sich jedoch anders darstellen, wenn es um eigengenutzte Wohnungen geht, da dann vermutlich kein vergleichbarer Geldstrom zu beobachten sein wird. Eine mögliche Lösung könnte darin bestehen, einen Gebietsansässigen, wenn er Eigentümer und Bewohner einer Wohnung im Ausland ist, de facto als Gebietsansässigen des Landes zu betrachten, in dem die Wohnung liegt. Diese Lösung wird möglicherweise von Ländern, in denen viele Wohnungen, wie z. B. Ferienwohnungen, von Gebietsfremden bewohnt werden, nicht befürwortet werden. Die zweite Lösungsmöglichkeit besteht darin, eine Korrektur an dem Posten Miettransaktionen mit dem jeweiligen Teil der übrigen Welt vorzunehmen, soweit es sich um eigengenutzte Wohnungen handelt. Hierfür ist die Erstellung einer Kreuztabelle für Wohnungen erforderlich, die von gebietsfremden Eigentümern selbst genutzt werden, wobei zu berücksichtigen ist, daß die Staatsangehörigkeit allein nicht ausreicht, um einen Gebietsansässigen von einem Gebietsfremden zu unterscheiden. Außerdem wäre es zweckmäßig, daß sich die betroffenen Mitgliedstaaten über die Kreuztabelle einigen. Allerdings besteht ein generelles Problem in diesem Bereich aufgrund von statistischen Lücken. Obwohl Ferienwohnungen, deren Eigentümer Gebietsfremde sind, in diesem Zusammenhang die größte Bedeutung zukommt, erklärten die Mitgliedstaaten einstimmig, daß gegenwärtig solche Informationen nicht zur Verfügung stehen.

Ein besonderer Punkt in diesem Zusammenhang betrifft die Teilzeitimmobilien (Time-share). Da solche Objekte in der gleichen Buchungsperiode von Gebietsansässigen unterschiedlicher Länder genutzt werden können, erscheint eine direkte Zuordnung zum Herkunftsland fast unmöglich. Aber vergleichbare Ergebnisse können auch anhand eines machbareren Ansatzes gewonnen werden. Dabei wird zunächst die (unterstellte) Wertschöpfung der Teilzeitimmobilien dem Ursprungsland des verwaltenden Unternehmens zugeordnet. Anschließend kann dieses Unternehmen gebeten werden, eine Aufteilung der Teilzeiteigentümer nach dem Ursprungsland vorzunehmen, die als Aufteilungsschlüssel dienen kann.

Grundsatz 15:

Entsprechend dem ESVG 1979 tragen alle Wohnungen auf dem Wirtschaftsgebiet eines Mitgliedstaats zu seinem BIP bei. Die von Gebietsfremden, als Eigentümer von Land und Gebäuden in diesem Land, erhaltenen Nettomieten sind als Vermögenseinkommen an die übrige Welt zu buchen und daher vom BIP abzuziehen, um das BSP zu erhalten (und vice versa). Als Nettomiete anzusehen ist der Nettobetriebsüberschuß auf tatsächlicher und unterstellter Wohnungsvermietung. Um die eigengenutzten Wohnungen von Gebietsfremden zu berücksichtigen, erfordert eine solche Korrektur den Austausch von Informationen zwischen Mitgliedstaaten. Die Koordination dieser Informationen wird von Eurostat übernommen, insbesondere hinsichtlich der Erstellung einer Kreuztabelle, die diese Wohnungen nach ausländischen Gebietsansässigen ausweist.