VERORDNUNG (EG) Nr. 1722/2005 DER KOMMISSION

vom 20. Oktober 2005

betreffend die Grundsätze zur Berechnung der Wohnungsvermietung für die Zwecke der Verordnung (EG, Euratom) Nr. 1287/2003 zur Harmonisierung des Bruttonationaleinkommens zu Marktpreisen

(Text von Bedeutung für den EWR)

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 Verordnung (EG, Euratom) Nr. 1287/2003 des Rates vom 15. Juli 2003 zur Harmonisierung des Bruttonationaleinkommens zu Marktpreisen („BNE-Verordnung“) [1], insbesondere auf Artikel 5 Absatz 1,

in Erwägung nachstehender Gründe:

(1) Gemäß Artikel 2 Absatz 7 des Beschlusses 2000/597/EG, Euratom des Rates vom 29. September 2000 über das System der Eigenmittel der Europäischen Gemeinschaften [2] ist das Bruttosozialprodukt (BSP) zu Marktpreisen gleich dem Bruttonationaleinkommen (BNE) zu Marktpreisen, wie es von der Kommission in Übereinstimmung mit dem Europäischen System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen (ESVG) errechnet wird. Das ESVG aus dem Jahr 1995 (ESVG 95), das zwei frühere Systeme aus den Jahren 1970 bzw. 1979 ersetzte, wurde durch die Verordnung (EG) Nr. 2223/96 des Rates vom 25. Juni 1996 zum Europäischen System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen auf nationaler und regionaler Ebene in der Europäischen Gemeinschaft [3] eingeführt und im dazugehörigen Anhang beschrieben. Das BNE hat — gemäß seiner Verwendung im ESVG 95 — das BSP als Kriterium zur Eigenmittelberechnung seit dem Haushaltsjahr 2002 abgelöst.

(2) Für die Zwecke der Anwendung von Artikel 1 der Richtlinie 89/130/EWG, Euratom des Rates vom 13. Februar 1989 zur Harmonisierung der Erfassung des Bruttosozialprodukts zu Marktpreisen [4] wurden die Grundsätze zur Berechnung der Wohnungsvermietung in der Entscheidung 95/309/EG, Euratom der Kommission [5] aufgeführt. Für die Zwecke von Artikel 1 der Verordnung (EG, Euratom) Nr. 1287/2003 sind nun auch die entsprechenden Grundsätze für das BNE festzulegen.

(3) Die in dieser Verordnung vorgesehenen Maßnahmen stehen im Einklang mit der Stellungnahme des durch die Verordnung (EG, Euratom) Nr. 1287/2003 eingesetzten BNE-Ausschusses —

HAT FOLGENDE VERORDNUNG ERLASSEN:

Artikel 1

Für die Zwecke der Verordnung (EG, Euratom) Nr. 1287/2003 gelten die folgenden Grundsätze für die Berechnung der Dienstleistungen aus Wohnungsbesitz.

Artikel 2

(1) Die Mitgliedstaaten wenden zur Berechnung des Produktionswerts von Wohnungsdienstleistungen (Wohnungsmieten) die Schichtungsmethode auf der Grundlage von tatsächlichen Mieten an.

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

(2) Die Mitgliedstaaten ziehen zur Berechnung der unterstellten Mieten die tatsächlichen Mieten heran, die für das Recht auf Nutzung einer unmöblierten Wohnung fällig sind, und legen dabei alle Verträge zugrunde, die sich auf von Privateigentümern vermietete Wohnungen beziehen.

Mieten für möblierte Wohnungen können auch verwendet werden, sofern sie um das Entgelt für die Nutzung des Mobiliars vermindert worden sind.

In Ländern mit geringem Anteil an Privatvermietungen können ausnahmsweise erhöhte, öffentlich gestützte Mieten zur Verbreiterung der Berechnungsgrundlage für unterstellte Mieten herangezogen werden.

Artikel 3

(1) In hinreichend begründeten Ausnahmefällen können die Mitgliedstaaten andere objektive Verfahren wie die Nutzerkostenmethode verwenden.

Die Verwendung der Nutzerkostenmethode zur Berechnung der Wohnungsdienstleistungen von Eigentümerwohnungen bedarf keiner Begründung, sofern die folgenden beiden Voraussetzungen erfüllt sind:

a) Weniger als 10 % des Wohnungsbestands entfallen auf privat vermietete Wohnungen, und

b) die Differenz zwischen privaten und sonstigen Mieten übersteigt den Faktor drei.

---

[1] ABl. L 181 vom 19.7.2003, S. 1.
[2] ABl. L 253 vom 7.10.2000, S. 42.
[3] ABl. L 310 vom 30.11.1996, S. 1. Verordnung zuletzt geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 1267/2003 des Europäischen Parlaments und des Rates (ABl. L 180 vom 18.7.2003, S. 1).
[4] ABl. L 49 vom 21.2.1989, S. 26. Richtlinie zuletzt geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 1882/2003 des Europäischen Parlaments und des Rates (ABl. L 284 vom 31.10.2003, S. 1).
[5] ABl. L 186 vom 5.8.1995, S. 59.

(2) Binnen drei Jahren nach Erlass dieser Verordnung überprüft der BNE-Ausschuss das Funktionieren der Nutzerkostenmethode.

Artikel 4

Mitgliedstaaten, die anhand eines Basisjahrs arbeiten, schreiben das Ergebnis für ein gegebenes Basisjahr fort, indem sie geeignete Mengen-, Preis- und Qualitätsindikatoren verwenden.

Artikel 5

Weitere, ausführlichere Grundsätze für die Berechnung des Produktionswerts, der Vorleistungen und der Transaktionen mit der übrigen Welt für den Bereich Wohnungsvermietung sind im Anhang enthalten.

Artikel 6

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

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

Brüssel, den 20. Oktober 2005

Für die Kommission
Joaquín ALMUNIA
Mitglied der Kommission

ANHANG

Die nachstehenden Ausführungen sollen für die Zwecke der Verordnung (EG, Euratom) Nr. 1287/2003 die Grundsätze zur Berechnung des Produktionswerts, der Vorleistungen und der Transaktionen mit der übrigen Welt für den Bereich Wohnungsvermietung präzisieren.

1. PRODUKTION VON WOHNUNGSDIENSTLEISTUNGEN

1.1 **Grundmethoden**

Vereinbarungsgemäß umfasst die Produktion von Wohnungsdienstleistungen in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen nicht nur die von Mietwohnungen, sondern auch die von Eigentümerwohnungen erbrachten Dienstleistungen. Bezüglich der Bewertung der Produktion von Wohnungsdienstleistungen ist in Abschnitt 3.64 des Europäischen Systems Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen auf nationaler und regionaler Ebene (ESVG 95) Folgendes festgelegt: „Die Produktion von Dienstleistungen aus eigengenutztem Wohnungsbesitz ist in der geschätzten Höhe des Mietbetrags [1] zu bewerten, den ein Mieter für die gleiche Unterkunft zahlen würde, wobei Faktoren wie Lage, Qualität des Wohnumfelds usw. sowie Größe und Qualität der Wohnung selbst zu berücksichtigen sind." Grundsätzlich stehen für die Berechnung des Werts von Dienstleistungen aus eigengenutztem Wohnungsbesitz mehrere Verfahren zur Verfügung:

— Die Schichtungsmethode auf der Grundlage von tatsächlichen Mieten, bei der Daten über den in mehrere Schichten untergliederten Wohnungsbestand mit Daten über die in jeder Schicht gezahlten tatsächlichen Mieten kombiniert werden.

— Die Nutzerkostenmethode, bei der die Vorleistungen, die Abschreibungen, die sonstigen Produktionsabgaben abzüglich der Subventionen sowie der Nettobetriebsüberschuss getrennt berechnet werden. Der Produktionswert der Wohnungsdienstleistungen ergibt sich aus der Summe dieser Komponenten.

— Die Selbstbewertungsmethode, bei der die Eigentümer selbst aufgefordert werden, eine hypothetische Miete für ihre eigengenutzten Wohnungen zu schätzen.

— Behördliche Bewertungsmethoden, bei denen eine hypothetische Miete von Dritten, wie beispielsweise von Regierungsbehörden zu Steuerzwecken, geschätzt wird.

Die Schichtungsmethode auf der Grundlage von tatsächlichen Mieten ist die bevorzugte Methode. Sie kann auch dazu dienen, den Wert aller tatsächlichen Mieten anhand einer Stichprobe tatsächlicher Mieten zu schätzen sowie den Wert von Wohnungsdienstleistungen aus Wohnungen zu schätzen, die mietfrei oder verbilligt überlassen werden (Einzelheiten hierzu siehe Abschnitt 1.4.1).

Die Nutzerkostenmethode sollte nur unter bestimmten Bedingungen und auch nur bei jenen Schichten des Wohnungsbestands zum Einsatz kommen, für die Angaben über tatsächliche Mieten fehlen oder statistisch unzuverlässig sind.

Die Selbstbewertungsmethode sollte vermieden werden, da die Schätzung durch sie stark subjektiv beeinflusst wird, was die Ergebnisse sehr ungenau werden lässt.

Behördliche Bewertungsmethoden können zu verzerrten Ergebnissen führen, insbesondere wenn sie zu Steuerzwecken gebraucht werden. In manchen Fällen können jedoch für einige Schichten Ergebnisse vorliegen, die anhand objektiver Bewertungsverfahren erzielt wurden. Diese Ergebnisse können durchaus herangezogen werden, wenn sich die Objektivität des Verfahrens und die Vergleichbarkeit seiner Ergebnisse nachweisen lassen.

Bei der Schichtungsmethode werden Daten über die tatsächlichen Wohnungsmieten genutzt, um den Mietwert des gesamten Wohnungsbestands zu ermitteln. Dies kann als Hochrechnungsverfahren auf der Grundlage des Produkts aus Preis und Menge interpretiert werden. Dabei ist eine Schichtung des Wohnungsbestands erforderlich, um ein zuverlässiges Ergebnis zu erhalten und um relative Preisunterschiede angemessen zu berücksichtigen. Anschließend wird die durchschnittliche tatsächliche Miete je Schicht kombiniert mit allen Wohnungen in der jeweiligen Schicht. Falls die vorliegenden Daten aus Stichprobenerhebungen stammen, bezieht sich die Hochrechnung sowohl auf einen Teil der Mietwohnungen als auch auf sämtliche Eigentümerwohnungen. Die detaillierte Berechnung von Schichtenmieten erfolgt üblicherweise für ein Basisjahr und wird dann für die laufenden Jahre fortgeschrieben.

Die Miete, die bei der Schichtungsmethode auf Eigentümerwohnungen entfällt, ist definiert als die Miete, die auf dem privaten Wohnungsmarkt für das Recht auf Nutzung einer unmöblierten Wohnung fällig ist. Zur Ermittlung der unterstellten Mieten sind die Mieten für unmöblierte Wohnungen aus allen Verträgen des privaten Wohnungsmarkts heranzuziehen. Auch Mieten des privaten Wohnungsmarkts, die durch regulative Eingriffe der Regierung niedrig gehalten werden, sind zu berücksichtigen.

[1] Der Einfachheit halber wird abweichend vom ESVG 95 statt „Mietbetrag" im gesamten Wortlaut der Begriff „Miete" verwendet.

Falls die Daten von den Mietern stammen, kann es erforderlich sein, die erhobenen Mieten um die spezifischen Mietzuschüsse zu erhöhen, die direkt an die Vermieter gezahlt werden. Ist der beschriebene Stichprobenumfang für die erhobenen Mieten nicht groß genug, können zur Hochrechnung auch die für möblierte Wohnungen erhobenen Mieten verwendet werden, sofern sie um das Entgelt für die Nutzung des Mobiliars bereinigt wurden. Ausnahmsweise können auch erhöhte Mieten für staatliche Wohnungen herangezogen werden. Verbilligte Mieten für Wohnungen, die Verwandten oder Arbeitnehmern überlassen werden, sollten unberücksichtigt bleiben (Einzelheiten hierzu siehe Abschnitte 1.2.3 und 1.4.1).

Die Schichtungsmethode kann auch dazu dienen, auf alle Mietwohnungen hochzurechnen. Die Durchschnittsmiete für die vorstehende Hochrechnung auf Eigentümerwohnungen kann bei einigen Segmenten des Mietmarkts unzweckmäßig sein. So können sich beispielsweise verminderte Mieten für möblierte Wohnungen oder erhöhte Mieten für staatliche Wohnungen als ungeeignet für die Berechnung der jeweils tatsächlich vermieteten Wohnungen erweisen. Dieses Problem lässt sich dadurch lösen, dass man tatsächlich vermietete, möblierte Wohnungen oder Sozialwohnungen getrennt schichtet und mit geeigneten Durchschnittsmieten kombiniert.

Grundsätzlich sollte die Miete keine Nebenkosten für Heizung, Wasser, Strom usw. enthalten. Lassen die Datenquellen dies nicht zu, muss Kohärenz zwischen Mieten und Vorleistungen gewährleistet sein (Einzelheiten hierzu siehe Abschnitt 2).

Fehlt bei manchen Schichten von Eigentümerwohnungen eine repräsentative tatsächliche Miete, lässt sich das Problem meistens durch die Anwendung von Hochrechnungs- oder Regressionsverfahren lösen.

Als Alternative zur konventionellen Schichtungsmethode, bei der die Durchschnittsmieten für jede Schicht hochgerechnet werden, bietet sich der Einsatz von hedonischen Regressionsverfahren an. Kurz gesagt, werden dabei die Stichprobendaten für Mietwohnungen herangezogen, um jedem Wohnungsmerkmal (Größe, Lage, mit/ohne Balkon usw.) einen Preis zuzuordnen. Zur Ermittlung des Produktionswerts wird jedes Merkmal (einer repräsentativen Stichprobe) des Wohnungsbestands mit dem hedonischen Preis des betreffenden Merkmals multipliziert. Mit Regressionsverfahren lassen sich mehr Variablen einbeziehen. Diese Verfahren sind besonders effektiv, wenn in einigen Schichten nicht genügend Mieten erhoben wurden.

In dem Extremfall, dass alle Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt werden oder es gar keinen entwickelten Mietwohnungsmarkt gibt, hilft dies natürlich nicht weiter. Zur objektiven Bewertung sollte in solchen Fällen die Nutzerkostenmethode eingesetzt werden. Die Nutzerkostenmethode sollte nur auf Eigentümerwohnungen angewandt werden.

Einzelheiten zur Nutzerkostenmethode

Die Nutzerkostenmethode sollte nur dann verwendet werden, wenn die Schichtungsmethode auf der Grundlage tatsächlicher Mieten ausfällt, weil der Mietwohnungsmarkt nicht repräsentativ ist.

Vereinbarungsgemäß gilt dies als eingetreten, wenn die folgenden beiden Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt sind: 1. Weniger als 10 % des Wohnungsbestands entfallen auf privat vermietete Wohnungen, und 2. die Differenz zwischen privaten und sonstigen Mieten übersteigt den Faktor drei. Selbst wenn beide Voraussetzungen erfüllt sind, kann sich ein Land trotzdem für die Schichtungsmethode entscheiden, sofern die Qualität der Ergebnisse dies rechtfertigt. Sobald eine Voraussetzung oder sogar beide nicht erfüllt ist/sind, sollte die Schichtungsmethode verwendet werden, außer es lässt sich nachweisen, dass die Nutzerkostenmethode besser vergleichbare Ergebnisse erzielt.

Bei der Nutzerkostenmethode ergibt sich der Produktionswert der Wohnungsdienstleistungen aus der Summe von Vorleistungen, Abschreibungen, sonstigen Produktionsabgaben abzüglich sonstiger Subventionen und Nettobetriebsüberschuss. Bei eigengenutzten Wohnungen wird für Arbeiten, die von den Eigentümern selbst ausgeführt werden, kein Arbeitseinsatz eingerechnet [1]. Erfahrungsgemäß stellen die Abschreibungen und der Nettobetriebsüberschuss die beiden größten Posten dar, die jeweils 30-40 % des Produktionswerts ausmachen.

Die Abschreibungen sollten anhand eines Perpetual-Inventory-Modells (PIM) oder anderer zulässiger Verfahren berechnet werden. Für eigengenutzte Wohngebäude sollte eine eigene Schätzung vorliegen.

Um den Nettobetriebsüberschuss zu erhalten, ist eine konstante reale Jahresertragsrate von 2,5 % auf den Nettowert des eigengenutzten Wohnungsbestands zu jeweiligen Preisen (Wiederbeschaffungspreis) anzuwenden. Die reale Ertragsrate von 2,5 % wird auf den Bestandswert zu jeweiligen Preisen angewandt, da der Anstieg des jeweiligen Werts der Wohnungen bereits im PIM berücksichtigt worden ist. Die gleiche Ertragsrate sollte auf den Wert des Grundstücks zu jeweiligen Preisen angewandt werden, auf dem die Eigentümerwohnungen stehen.

Eine jährliche Erhebung des Grundstückswerts zu jeweiligen Preisen mag sich als schwierig erweisen. Ausgehend von einer Analyse der Zusammensetzung der Kosten für neue Häuser und die dazu gehörenden Grundstücke lässt sich in unterschiedlichen Schichten das Verhältnis von Grundstücks- zu Gebäudewert ermitteln.

[1] Es wäre denkbar, dass Eigentümer eigengenutzter Wohnungen einzeln oder zu mehreren Hauspersonal beschäftigen, ohne dazu andere statistische Einheiten wie Wohnungsbaugenossenschaften oder professionelle Hausverwaltungen einzuschalten. Trifft dies zu, sollte der Produktionswert nach der Nutzerkostenmethode einen Zuschlag für Arbeitnehmerentgelt enthalten.

Innerhalb von drei Jahren nach Erlass dieser Verordnung sollte der BNE-Ausschuss die vorstehenden Einzelheiten betreffend die Nutzerkostenmethode im Licht der in den Mitgliedstaaten gemachten Erfahrungen überprüfen.

Grundsatz 1:

Zur Berechnung des Produktionswerts 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, dass die tatsächlichen Mieten vergleichbarer Mietwohnungen herangezogen werden. In begründeten Ausnahmefällen können bei fehlenden oder statistisch unzuverlässigen Angaben über tatsächliche Mieten andere objektive Verfahren wie die Nutzerkostenmethode verwendet werden. Die Berechnung des Produktionswerts von Eigentümerwohnungen mit Hilfe der Nutzerkostenmethode bedarf keiner zusätzlichen Begründung, sofern zwei Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt sind: Weniger als 10 % des Wohnungsbestands entfallen auf privat vermietete Wohnungen, und die Differenz zwischen privaten und sonstigen Mieten übersteigt den Faktor drei.

1.2 **Schichtung des Wohnungsbestands**

1.2.1 *Bestimmungsgrößen der Mieten*

Eine erste Gruppe von Variablen, die die Höhe der 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 Miete sein. Andererseits sinkt üblicherweise die Quadratmetermiete mit der Wohnungsgröße. Bei manchen Wohnungskategorien allerdings (z. B. Apartments in Großstädten) kann das Verhältnis von Quadratmeterpreis zu Wohnungsgröße eine U-förmige Kurve beschreiben. 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 Swimmingpool, ein (Dach-)Garten oder die Lage einer Wohnung innerhalb des Gebäudes. Auch die Art der Baulichkeiten (Einzelhaus, Reihenhaus, Wohnung), die Architektur, das Alter oder die Anzahl der Wohnungen innerhalb eines Gebäudes können sich 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 die 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 oben genannten 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 Gesamtwohnungsbestands ausmachen. Sollte sich diese Relation außerdem als stabil erweisen, könnte sie als Ansatz zur Bestimmung des Mietwerts von solchen Wohnungen dienen, die nur im Eigentümersektor vorkommen. Zudem wird bei der Nutzung der Immobilienwerte 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 kann die Bedeutung sonstiger Merkmale von Land zu Land variieren, und die Mitgliedstaaten selbst sind am besten in der Lage, signifikante Kriterien zu bestimmen.

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 ebenfalls akzeptabel, wenn diese auf einer objektiven Bewertung basieren.

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. Zur Ermittlung einer objektiven Maßzahl dürfte die Varianz der tatsächlichen Mieten innerhalb einer Schicht nützlich sein. Dadurch würde ein Anreiz dafür 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, sodass 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 effiziente Möglichkeit zur Schichtung des Wohnungsbestands anzusehen. Zudem kann die Regressionsanalyse direkt, z. B. in Form hedonischer Modelle, zur Schätzung der Mieten eingesetzt werden. Zusätzlich bieten solche Verfahren die Möglichkeit, die Durchschnittsmiete in Schichten 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 Maß 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 zurzeit 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 Wohnungsbestands heranzuziehen; dabei sind mindestens 30 Schichten zu bilden. Die Untergliederung des Wohnungsbestands sollte sinnvoll und repräsentativ für den Gesamtwohnungsbestand sein. Auch ein komplexeres statistisches Verfahren kann zur Auswahl der wichtigen erklärenden Variablen für die Schichtung genutzt werden.

In der Praxis mag es ein Mitgliedstaat vorziehen, weniger oder andere als die von der Standardmethode vorgesehenen Variablen zu verwenden. Dies ist durchaus möglich, sofern durch (multiple) Regressionsanalyse ein annehmbarer Grad an Gesamtaussagekraft nachgewiesen werden kann. Als Schwelle wird ein Korrelationskoeffizient von mindestens 0,7 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 0,7 erreicht.

1.2.3 *Tatsächliche und unterstellte Mieten*

Die unterstellten Mieten werden ausgehend von den erhobenen tatsächlichen Mieten ermittelt. Für diese Berechnung ist die Miete definiert als der Preis, der für das Recht, eine unmöblierte Wohnung zu nutzen, fällig ist. Damit sie dieser Definition entsprechen, müssen die erhobenen Mieten unter Umständen bearbeitet werden.

Kosten für Heizung, Wasser, Strom usw. sind aus den Mieten herauszurechnen, auch wenn dies in der Praxis manchmal schwierig sein kann. In Übereinstimmung mit den Bewertungsregeln des ESVG sollte der Produktionswert von Wohnungsdienstleistungen zu Herstellungspreisen angegeben werden.

Bestimmte staatliche Unterstützungen spielen für die erhobenen Mieten wahrscheinlich eine wichtige Rolle. Beispielsweise hat ein spezifischer Haushalt als Verbraucher Anspruch auf Transferleistungen der öffentlichen Hand (z. B. Wohngeld), die jedoch aus verwaltungstechnischen Gründen direkt an den Vermieter ausgezahlt werden. Je nach Informationsquelle können somit die Angaben zur tatsächlichen Miete variieren. In den Fällen, in denen der Mieter die Informationsquelle darstellt, kann es sich deshalb als erforderlich erweisen, die bereits ermittelte tatsächliche Miete durch Hinzufügen etwaiger 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, Mieten für gleichartige Wohnungen zu verwenden, ist zu folgern, dass eine Begrenzung 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 auf Eigentümerwohnungen Anwendung finden. Außerdem würde ein anderer Lösungsweg in vielen Ländern wahrscheinlich große Schwierigkeiten bei der Anwendung der Schichtungsmethode bereiten. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass zur Berechnung der unterstellten Mieten die durchschnittlichen tatsächlichen Mieten aus allen Verträgen herangezogen werden sollten. Infolgedessen sollten auch Mieten des privaten Wohnungsmarkts, die durch regulative Eingriffe der Regierung niedrig gehalten werden, in die Berechnung der Durchschnittsmieten einfließen.

Die zweite Frage bezieht sich auf das Problem, ob Mieten staatlicher Wohnungen zur Berechnung der unterstellten Mieten herangezogen werden können. Da sich Eigentümerwohnungen in den meisten Fällen in Privatbesitz befinden, sollten im Prinzip nur die tatsächlich gezahlten Mieten im privaten Sektor für die Berechnung der unterstellten Mieten verwendet werden. Reicht jedoch die Anzahl der tatsächlichen Privatmieten für die Berechnung der unterstellten Mieten nicht aus, kommen ausnahmsweise auch Mieten staatlicher Wohnungen dafür in Frage, vorausgesetzt sie wurden angemessen erhöht, sodass sie stellvertretend für Privatmieten herangezogen werden können.

Als nächste Frage wäre zu klären, ob auch die für möblierten Wohnraum gezahlten Mieten dazu dienen können, die Basis für die Berechnung der unterstellten Mieten 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 zu vermeiden, dass man mit zu hohen Mietbeträgen rechnet, sollten diese Mieten um den Betrag für die Nutzung des Mobiliars vermindert werden.

Grundsatz 4:

Zur Berechnung der unterstellten Mieten definiert sich die Miete als jener Betrag, der für das Recht, eine unmöblierte Wohnung zu nutzen, fällig ist. Falls der Mieter die Informationsquelle darstellt, kann es erforderlich sein, die erhobene 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, unmöblierte Wohnungen beziehen. Falls aus statistischen Gründen erforderlich, kommen ausnahmsweise auch Mieten staatlicher Wohnungen dafür in Frage, vorausgesetzt sie wurden angemessen erhöht, sodass sie stellvertretend für Privatmieten herangezogen werden können. 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 sind die Angaben zum Wohnungsbestand. Sie dienen 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 Sonderprobleme eingegangen. Die wichtigsten Quellen zur Ermittlung des Wohnungsbestands sind Gebäudezählungen, behördliche Gebäuderegister oder Volkszählungen. Dann 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, sodass unklar sein kann, ob beispielsweise Erweiterungen, Verbesserungen, Umwandlungen und Abrisse von Wohnungen richtig erfasst werden. Die Verwendung der von den Haushalten bei einer Volkszählung gelieferten Daten 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 vollständige Daten zu erhalten.

1.3.2 *Tatsächliche Mieten*

Das zweite Grundelement für die Berechnung der Produktion von Wohnungsdienstleistungen nach der Schichtungsmethode sind die tatsächlich gezahlten Mieten. Die Daten über die im Basisjahr tatsächlich gezahlten Mieten können entweder aus einer Zählung (z. B. einer Volkszählung) oder aus einer Stichprobenerhebung, wie der Erhebung über die Wirtschaftsrechnungen der privaten Haushalte oder einer spezifischen Mieterhebung, stammen. Im ersten Fall werden die tatsächlichen Mieten vermutlich voll erfasst, und die Berechnungen haben lediglich Auswirkungen auf die Höhe der unterstellten Mieten. Verwendet man Stichprobenerhebungen, so wirken sich die Berechnungen auf die Höhe sowohl der tatsächlichen als auch der unterstellten Mieten aus. Natürlich ergibt ein Zensus eine breite Basis für zuverlässige Informationen. Normalerweise werden jedoch auch die 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 einer Schichtung der Mieten einschränken kann. Auf jeden Fall sollten zusätzlich verfügbare Quellen so weit wie möglich ebenfalls ausgewertet 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 sollte zur ständigen Verbesserung der Ergebnisse nach Alternativen zu bestehenden Quellen, wie z. B. spezifische Mieterhebungen, gesucht werden.

Grundsatz 6:

Die Mitgliedstaaten werten zur Ableitung der tatsächlichen Mieten je Schicht die umfangreichsten und zuverlässigsten Quellen aus, wie Volkszählungen oder Erhebungen über die Wirtschaftsrechnungen der Haushalte. 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 den Produktionswert von eigengenutzten Wohnungen jedes Jahr komplett neu zu berechnen. In den meisten Ländern werden die Ergebnisse eines bestimmten Jahres als Bezugswert verwendet und danach mit Hilfe von Indikatoren fortgeschrieben, um die Zahlen für das jeweils laufende Jahr zu schätzen. Für diese Fortschreibung kann ein kombinierter Indikator auf die (Gesamt-) Produktion des Basisjahres angewandt werden oder es können auch der Wohnungsbestand und die Schichtenmieten getrennt fortgeschrieben werden. Auch wenn im Allgemeinen ähnliche Ergebnisse erwartet werden können, besteht doch die Möglichkeit, dass sich durch strukturelle Verschiebungen, z. B. beim Verhältnis zwischen Miet- und Eigentümerwohnungen, 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 häufig 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, 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, jedes Jahr eine komplette Neuberechnung 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 Eigentümerwohnungen fortzuschreiben, ist generell ein Preisindex anzuwenden, der die Entwicklung von privaten Mieten widerspiegelt. Auf jeden Fall sollte der Zeitraum zwischen zwei Basisjahren beim Wohnungsbestand zehn Jahre und beim Preiselement fünf Jahre nicht überschreiten oder durch geeignete Maßnahmen ein vergleichbarer Qualitätsstandard erreicht werden.

1.4 **Sonderprobleme**

1.4.1 *Mietfreie und mietverbilligte Wohnungen*

Beim Sammeln von Daten über tatsächliche Mieten werden manchmal Nullwerte bzw. sehr niedrige Werte festgestellt. 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 zweckmäßig, die beobachteten tatsächlichen Nullmieten zu korrigieren. Für verbilligte Wohnungen wäre eine analoge Lösung logisch.

Neben Eingriffen der öffentlichen Hand gibt es auch andere Ursachen, warum man mietfreie oder mietverbilligte Wohnungen feststellen 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- oder Wachpersonal. In solchen Fällen ist die tatsächliche Miete zu korrigieren und die Differenz zwischen der tatsächlichen und einer vergleichbaren Miete als Sachleistung (siehe ESVG 95, Abschnitte 4.04-4.06) zu behandeln. Ferner besteht die Möglichkeit, dass Wohnungen Verwandten oder Freunden mietfrei oder verbilligt überlassen werden. In diesem Fall kann die Korrektur erfolgen, indem man diese Wohnungen einfach aus dem Mietsektor herausnimmt und in den Bereich der eigengenutzten Wohnungen einstellt. Eine ähnliche Korrektur scheint auch im Fall von Mieterdarlehen sinnvoll, d. h. wenn der Mieter für einen längeren Zeitraum als üblich die Miete vorauszahlt, die Vorauszahlung aber nicht als Miete erfasst wird.

Grundsatz 8:

Bei mietfreien und mietverbilligten Wohnungen ist die festgestellte tatsächliche Miete so zu korrigieren, dass sie die volle Wohnungsdienstleistung umfasst. Weder Nullmieten noch verbilligte Mieten dürfen unkorrigiert zur Berechnung der unterstellten Mieten verwendet werden.

1.4.2 *Freizeitwohnungen*

Als Freizeitwohnungen gelten alle Arten von zu Freizeitzwecken genutztem Wohnraum, und zwar sowohl das nahe gelegene 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 erscheinen vermietete Freizeitwohnungen unproblematisch, 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 bei der Berechnung der unterstellten Miete für eigengenutzte Freizeitwohnungen besteht darin, diese Immobilien zu schichten und jeweils die durchschnittliche Jahresmiete von tatsächlich vermieteten ähnlichen Unterkünften heranzuziehen. Die Jahresmiete spiegelt dabei implizit die durchschnittliche Nutzungszeit wider. Bei Schwierigkeiten kann eine Ersatzmethode angewendet werden. Hierbei werden die Angaben über Freizeitwohnungen in einer Schicht zusammengefasst und die durchschnittliche Jahresmiete für tatsächlich vermietete Freizeitwohnungen auf die eigengenutzten Freizeitwohnungen übertragen. Drittens erscheint es akzeptabel, in den Fällen, in denen Freizeitwohnungen nur einen unbedeutenden Anteil des Gesamtwohnungsbestands 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.

Grundsatz 9:

Als Freizeitwohnungen gelten alle Arten von zu Freizeitzwecken genutztem Wohnraum, wie das nahe gelegene Wochenendhaus oder die weiter entfernt gelegene Ferienwohnung. Um die Produktion von Dienstleistungen aus dem Besitz von Freizeitwohnungen zu schätzen, sollte vorzugsweise die durchschnittliche Jahresmiete für gleichartige Objekte verwendet werden. Die Jahresmiete spiegelt dabei implizit die durchschnittliche Nutzungszeit wider. Auch wenn eine Schichtung wünschenswert erscheint, können Freizeitwohnungen in einer Schicht zusammengefasst werden. Falls Freizeitwohnungen nur einen sehr geringen Teil des Wohnungsbestands ausmachen, kann die komplette Jahresmiete von normalen Wohnungen in der jeweiligen Regionalschicht angesetzt werden. In dem begründeten Ausnahmefall, dass die Angaben über tatsächliche Mieten für bestimmte Schichten von Freizeitwohnungen fehlen oder statistisch unzuverlässig sind, können andere objektive Verfahren wie die Nutzerkostenmethode genutzt werden.

1.4.3 *Timesharing-Wohnungen*

Bei Timesharing-Eigentum verkauft ein Immobilienmakler das Recht, einen festgelegten Zeitraum im Jahr in einer bestimmten Wohnung zu verbringen, die in einem Feriengebiet liegt, und übernimmt 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 lässt sich folgern, dass die Erstzahlung als Investition behandelt werden sollte, da das ausgegebene Zertifikat einer Aktie gleichkommt. Dies wird durch die Tatsache untermauert, dass nach dem Gesetz zumindest 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 Immobilienmakler in Form einer Sachleistung zahlt.

Das grundlegende Problem besteht darin, dass von der zeitanteilig genutzten Unterkunft effektiv eine Dienstleistung erbracht wird, die nicht als volkswirtschaftlicher Produktionswert 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 wird für eine andere Dienstleistung entrichtet, und zwar die Verwaltung. 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 den statistischen Problemen, dieses Modell in die Praxis umzusetzen, scheint hier ein Widerspruch in rechtlicher Hinsicht zu bestehen, da damit implizit vom Kauf einer Dienstleistung anstatt dem Erwerb eines Anlagewerts ausgegangen wird.

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, aus den tatsächlichen Jahresmieten für gleichartige Unterkünfte (für Selbstversorger) einen Näherungswert abzuleiten. Für diese Lösung spricht die Tatsache, dass Timesharing-Wohnungen in Feriengebieten liegen und neben tatsächlich vermieteten Ferienwohnungen bestehen. Falls Schwierigkeiten auftreten, sind die beiden anderen Lösungen für Freizeitwohnungen auch auf Timesharing-Wohnungen anwendbar. Die unterstellte Miete sollte von einer Nettogröße ausgehen, damit Kosten, die bereits durch die periodische Zahlung abgedeckt sind, nicht doppelt gezählt werden.

Grundsatz 10:

Bei Timesharing-Wohnungen gelten die gleichen Verfahren wie für Freizeitwohnungen.

1.4.4 *Untervermietung*

In den meisten Ländern wohnen zahlreiche Studenten 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 Eigentümerwohnung, so käme es zu einer Doppelzählung, wenn sowohl die vom Untermieter für das Zimmer gezahlte Miete als auch die für die gesamte Wohnung unterstellte Miete berücksichtigt würden. Die korrekte Lösung wäre wohl, die tatsächlich vom Untermieter gezahlte Miete für den von ihm bewohnten prozentualen Anteil der Wohnung zu berücksichtigen und für den Rest eine Miete zu unterstellen. Dies dürfte jedoch an der praktischen Umsetzung scheitern. Man könnte stattdessen 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 einzelne Zimmer einer Wohnung gezahlt werden, sind als Beitrag zur Hauptmiete zu betrachten, solange der Eigentümer oder der Hauptmieter selbst weiterhin die Wohnung bewohnt.

1.4.5 *Leer stehender Wohnraum*

Zunächst gilt eine vermietete Wohnung immer als genutzt, auch wenn der Mieter es vorzieht, woanders zu leben. Zweitens spiegelt die jährliche Miete implizit die durchschnittliche Nutzungszeit wider, was auch der für Freizeitwohnungen und Timesharing-Unterkünfte vereinbarten allgemeinen Lösung entspricht. Damit beschränkt sich das Problem leer stehenden Wohnraums auf den Teil aller nicht vermieteten Wohnungen, die nicht vom Eigentümer genutzt werden, d. h. zum Verkauf oder zur Vermietung stehende Wohnungen. Da in diesen Fällen keine Dienstleistung erbracht wird, sollte eine Nullmiete eingestellt werden.

Die erforderlichen Informationen zur Bestimmung, ob eine nichtvermietete Wohnung leer steht oder nicht, können auf Angaben des Eigentümers oder der Nachbarn beruhen. Fehlen solche Informationen, kann das Vorhandensein von Möbeln als Hinweis für die Wohnungsnutzung dienen. Unmöblierte Wohnungen können dagegen als leer stehend betrachtet werden, da nur schwer vorstellbar ist, dass tatsächlich eine Wohnungsdienstleistung erbracht wird. Als leer stehend sollten auch Wohnungen gelten, die wegen nicht geleisteter Zahlungen zurückgenommen werden, oder Wohnungen, die für einen kurzen Zeitraum leer stehen, weil ein Wohnungsmakler nicht sofort einen neuen Mieter findet. Als Grenzfall ist eine leer stehende 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 leer stehenden Wohnung vergleichbar ist, scheint es angemessen, eine Miete anzusetzen. Deshalb werden möblierte Eigentümerwohnungen generell als genutzt eingestuft.

Auch wenn eine Wohnung leer steht, entstehen Kosten, wie beispielsweise laufende Ausgaben für Instandhaltung, Strom, Versicherungsprämien, Abgaben usw. Sie sollten den Vorleistungen, den sonstigen Produktionsabgaben usw. zugeschlagen werden. Wie bei einem Unternehmen, das keine Dienstleistungen produziert, kann dies zu einer negativen Wertschöpfung führen.

Grundsatz 12:

Für eine nicht vermietete Wohnung, die zum Verkauf oder zur Vermietung steht, ist eine Nullmiete anzusetzen. Eine möblierte Eigentümerwohnung wird generell als genutzt betrachtet.

1.4.6 *Garagen*

Da Garagen als Teil der Bruttoanlageinvestitionen zu betrachten sind, ist es zweckmäßig, nicht nur die Dienstleistungen von vermieteten Garagen im volkswirtschaftlichen Produktionswert 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 auch. Außerdem sollten auch überdachte und andere Stellplätze einbezogen werden, da sie wohl dieselbe Funktion haben.

Gemäß Abschnitt 3.64 des ESVG 95 gilt: „Bei von Wohnungen getrennt gelegenen Garagen, die vom Eigentümer im Zusammenhang mit der Wohnungsnutzung für Zwecke des eigenen Konsums genutzt werden, ist eine ähnliche Unterstellung vorzunehmen. Dagegen sind für Garagen, die der Eigentümer nur dazu nutzt, um in der Nähe des Arbeitsplatzes zu parken, keine Mieten zu unterstellen."

In der Regel verfügen mehr eigengenutzte Wohnungen über eine Garage als Mietwohnungen. Diese strukturelle Differenz berücksichtigt man am Besten dadurch angemessen, dass man das Vorhandensein einer Garage als Schichtungsmerkmal verwendet.

Grundsatz 13:

Für Zwecke des eigenen Konsums genutzte Garagen und Stellplätze erbringen Dienstleistungen, die den Wohnungsdienstleistungen zuzuschlagen sind.

2. VORLEISTUNGEN

Die Vorleistungen müssen mit dem Produktionswert vereinbar sein. Übereinstimmend mit der Klassifikation der Verwendungszwecke des Individualverbrauchs (COICOP) sind die Kosten für Heizung, Wasser, Strom usw. sowie der Großteil der bei Wohnungen anfallenden Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten getrennt zu erfassen und fallen somit nicht unter die Produktion der Wohnungsdienstleistungen.

In der Praxis müssen allerdings diverse Kosten sowie Instandhaltung und Reparatur als Teil der Mietdienstleistungen angesehen werden, da sie nicht herausgerechnet werden können. Die Höhe des BNE dürfte aber nicht davon berührt werden, wenn eine einheitliche Bruttobehandlung für Vorleistungen und Produktion angewandt wird.

Bei Reparatur und Instandhaltung sind drei Kategorien zu unterscheiden. Als Erstes sind die Verbesserungen an vorhandenem Anlagevermögen zu nennen, die weit über die normale Instandhaltung und Reparatur hinausgehen; sie sind in den Bruttoanlageinvestitionen enthalten (ESVG 95, Abschnitt 3.107).

Die zweite Kategorie umfasst dies die Ausgaben privater Haushalte für die Innenausstattung, Instandhaltung und Reparatur eigener Wohnungen, wenn derartige Ausgaben normalerweise von Mietern nicht übernommen werden; sie sind Teil der Vorleistungen bei der Erbringung von Wohnungsdienstleistungen (ESVG 95, Abschnitt 3.77).

Die dritte Kategorie beinhaltet die Reinigung, Innenausstattung und Instandhaltung von Wohnungen, wenn diese Leistungen üblicherweise auch von Mietern zu übernehmen sind. Diese Kategorie gehört nicht zur Produktion (ESVG 95, Abschnitt 3.09). Ausgaben im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten sollten direkt als Endverbrauch der privaten Haushalte erfasst werden. Laut Abschnitt 3.76 des ESVG 95 umfassen die Konsumausgaben der privaten Haushalte auch das Material für kleine Reparaturen und Renovierung von Wohnungen, wenn derartige Arbeiten normalerweise sowohl von Mietern als auch von Eigentümern ausgeführt werden.

Das bedeutet, dass die Vorleistungen bei Eigentümerwohnungen die gleichen Arten von normaler Instandhaltung und Reparatur umfassen sollten, wie ein Vermieter sie auch bei ähnlichen Mietwohnungen zu den Vorleistungen zählen würde. Ausgaben für Reparatur und Instandhaltung, wie sie üblicherweise von Mietern statt Vermietern übernommen werden, sollten sowohl bei Mietern als auch bei Bewohnern eigenen Wohnraums als Konsumausgaben der privaten Haushalte behandelt werden.

Die Vorleistungen in Form von normaler Instandhaltung und Reparatur bei eigengenutzten Wohnungen lassen sich aus unmittelbaren statistischen Quellen wie Erhebungen über die Wirtschaftsrechnungen der privaten Haushalte entnehmen. Stellt sich heraus, dass das Verhältnis von Vorleistungen zu Produktion bei eigengenutzten Wohnungen stark von jenem im Mietsektor abweicht, sollte man den Gründen dafür nachgehen. Liegt die Ursache für die Abweichung in qualitativen Unterschieden, z. B. einem unterschiedlichen Umfang regelmäßiger Instandhaltung bei ansonsten ähnlichen Wohnungen, dann sollten die unterstellten Mieten dementsprechend angepasst werden.

Zu den Vorleistungen sollten auch die indirekt erfassten Dienstleistungen der finanziellen Mittlertätigkeit (IEDFM) gemäß der Verordnung (EG) Nr. 448/98 des Rates [1] gehören. Dazu gehören auch Vorleistungen der privaten Haushalte in ihrer Eigenschaft als Wohnungseigentümer hinsichtlich Wohnungsbaukrediten.

Wie in Punkt 1.4.5 bereits genannt, können leer stehende Wohnungen Vorleistungen verursachen. Ganz generell ist darauf hinzuweisen, dass eine Doppelzählung von Vorleistungen im Fall von Arbeitgeberwohnungen vermieden werden sollte.

Grundsatz 14:

Die Vorleistungen sind im Einklang mit der Definition des Produktionswerts der Wohnungsvermietung zu ermitteln. Generell sollten beide Posten keine Kosten für Heizung, Wasser, Strom usw. enthalten. Wird aus praktischen Gründen ein anderes Verfahren vorgezogen, so ist dies akzeptabel, sofern die Höhe des BIP bzw. BNE davon unberührt bleibt.

3. TRANSAKTIONEN MIT DER ÜBRIGEN WELT

Gemäß den Bestimmungen des ESVG 95 (Abschnitte 1.30 und 2.15) gelten gebietsfremde Einheiten als fiktive gebietsansässige Einheiten, wenn sie Eigentümer von Grundstücken oder Gebäuden sind, die im Wirtschaftsgebiet des betreffenden Landes liegen, jedoch nur hinsichtlich der Transaktionen mit diesen Grundstücken oder Gebäuden.

Dies bedeutet, dass eine Dienstleistung aus einer Wohnung, deren Eigentümer ein Gebietsfremder ist, in die Produktion der Volkswirtschaft des Landes einbezogen wird, in dem die Wohnung liegt. Für eigengenutzte Wohnungen, deren Eigentümer Gebietsfremde sind, ist ein Export von Wohnungsdienstleistungen zu buchen, und der entsprechende Nettobetriebsüberschuss wird als an die übrige Welt geleistetes Primäreinkommen gebucht (ESVG 95, Abschnitte 3.142 und 4.60).

Besitzen Gebietsansässige Wohnungen im Ausland, gilt gemäß ESVG 95, Abschnitt 3.64: „Der Mietwert von eigengenutzten Wohnungen im Ausland, zum Beispiel von Ferienhäusern, wird nicht als Teil der Inlandsproduktion, sondern als Import von Dienstleistungen aus der übrigen Welt und der entsprechende Nettobetriebsüberschuss als aus der übrigen Welt erhaltenes Primäreinkommen gebucht."

Im Allgemeinen ergeben sich kaum Probleme, wenn der einem Gebietsfremden gehörende Besitz an einen Gebietsansässigen vermietet wird, da dann ein Geldstrom verzeichnet und in die Zahlungsbilanz aufgenommen wird. Nur Wohnungen im Besitz von ausländischen Gebietsansässigen, die von diesen auch bewohnt werden, müssten getrennt ausgewiesen werden. Die Staatsangehörigkeit eines Eigentümers eigengenutzten Wohnraums reicht nicht aus, um einen Gebietsansässigen von einem Gebietsfremden zu unterscheiden. Ferienhäuser im Besitz ausländischer Gebietsansässiger spielen dabei wohl die größte Rolle, und es wäre hilfreich, wenn die betreffenden Mitgliedstaaten sich untereinander über die Anzahl gebietsfremder Eigentümer verständigen könnten. Allerdings herrscht allgemein ein Mangel an Daten über gebietsfremde Eigentümer eigengenutzten Wohnraums. Bei Gebietsansässigen mit Ferienhäusern im Ausland ist die Datenlage leider noch dürftiger. Um Ungereimtheiten zu vermeiden, sollte ein Mitgliedstaat, der ein Primäreinkommen für von gebietsfremden Eigentümern genutzte Wohnungen abzieht, gleichzeitig ein Primäreinkommen für Wohnungen im Ausland hinzufügen, die im Besitz Gebietsansässiger sind und von ihnen genutzt werden.

Ein besonderer Punkt betrifft in diesem Zusammenhang die Timesharing-Immobilien. Da solche Objekte in der gleichen Buchungsperiode von Gebietsansässigen unterschiedlicher Länder genutzt werden können, erscheint eine direkte Zuordnung zum Herkunftsland fast unmöglich. Vergleichbare Ergebnisse lassen sich jedoch anhand eines praktikableren Ansatzes gewinnen. Dabei wird zunächst die (unterstellte) Wertschöpfung der Timesharing-Immobilie dem Ursprungsland des verwaltenden Unternehmens zugeordnet. Anschließend kann dieses Unternehmen gebeten werden, Aufschluss über die Ursprungsländer der Timesharing-Eigentümer zu geben; diese Informationen können als Aufteilungsschlüssel dienen.

Grundsatz 15:

Entsprechend dem ESVG 95 tragen alle Wohnungen auf dem Wirtschaftsgebiet eines Mitgliedstaats zu seinem BIP bei. Der von Gebietsfremden als Grundstücks- und Gebäudeeigentümer in diesem Land erzielte Nettobetriebsüberschuss ist als Vermögenseinkommen an die übrige Welt zu buchen und daher vom BIP abzuziehen, um das BNE zu erhalten (und umgekehrt). Dieser Nettobetriebsüberschuss gilt als Nettobetriebsüberschuss aus tatsächlicher und unterstellter Wohnungsvermietung. Ein Mitgliedstaat, der ein Vermögenseinkommen für von gebietsfremden Eigentümern genutzte Wohnungen abzieht, sollte gleichzeitig ein Vermögenseinkommen für Wohnungen im Ausland hinzufügen, die im Besitz Gebietsansässiger sind und von ihnen genutzt werden.

[1] ABl. L 58 vom 27.2.1998, S. 1. Verordnung geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 1882/2003 des Europäischen Parlaments und des Rates.