

Klose, Manfred; Schwarz, Norbert

Article

Wohnungsvermietung in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen – Konzepte, Methoden und Ergebnisse

WISTA - Wirtschaft und Statistik

Provided in Cooperation with:

Statistisches Bundesamt (Destatis), Wiesbaden

Suggested Citation: Klose, Manfred; Schwarz, Norbert (2019) : Wohnungsvermietung in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen – Konzepte, Methoden und Ergebnisse, WISTA - Wirtschaft und Statistik, ISSN 1619-2907, Statistisches Bundesamt (Destatis), Wiesbaden, Vol. 71, Iss. 6, pp. 18-30

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/213046>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

Manfred Klose

ist graduerter Betriebswirt. Als Referent im Referat „Verteilungsrechnung, Kontensystem, Vermögenseinkommen, Finanzielle Kapitalgesellschaften, Finanzierungsrechnung“ des Statistischen Bundesamtes befasst er sich schwerpunktmäßig mit den Themen Wohnungsvermietung, Kontensystem und Verteilungsrechnung.

Norbert Schwarz

ist Diplom-Volkswirt und leitet das Referat „Verteilungsrechnung, Kontensystem, Vermögenseinkommen, Finanzielle Kapitalgesellschaften, Finanzierungsrechnung“ des Statistischen Bundesamtes. Zu seinen Arbeitsschwerpunkten gehören die Verteilungsrechnung, Finanzdienstleistungen und sozioökonomische Aspekte in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen.

WOHNUNGSVERMIETUNG IN DEN VOLKSWIRTSCHAFTLICHEN GESAMTRECHNUNGEN – KONZEPTE, METHODEN UND ERGEBNISSE

Manfred Klose, Norbert Schwarz

↳ **Schlüsselwörter:** *Wohnungsvermietung – eigengenutzte Wohnungen – unterstellte Mieten – Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen*

ZUSAMMENFASSUNG

Sowohl die Vermietung als auch die Eigennutzung einer Wohnung oder eines Hauses durch die Eigentümer ist bei der Berechnung des Bruttoinlandsprodukts zu berücksichtigen. Während für vermietete Wohnungen ein Mietwert erhoben wird, ist in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen für eigengenutzte Wohneinheiten eine unterstellte Miete von vergleichbaren Mietobjekten anzusetzen. Diese Berechnungen erfordern tief gegliederte Daten zur Struktur des Wohnungsmarktes. Die ermittelten Makrogrößen zeigen die wirtschaftliche Bedeutung der Wohnungsvermietung. Bei internationalen und intertemporalen Vergleichen wirken sich Unterschiede in der Wohneigentumsquote nicht auf das Bruttoinlandsprodukt aus.

↳ **Keywords:** *dwelling services – owner-occupied wellings – imputed rents – national accounts*

ABSTRACT

Dwelling services are an important component of gross domestic product (GDP) calculation. These services accounted for 7.5 percent of the total gross value added in 2018. In addition to rented dwellings, owner-occupied dwellings are also included in the calculation. This requires a complex model. As recommended in a European regulation, Germany uses a stratification method for the calculation. The relevant model is based on detailed data concerning the structure of the dwelling market in Germany. Distinguishing features are detailed regional data as well as the size and age of dwellings.

1

Problemstellung

Steigende Preise und zunehmende Wohnungsknappheit in wirtschaftlich florierenden Ballungsräumen rückten das Thema Wohnen in den letzten Jahren in den Vordergrund. Im Fokus stehen dabei regionale und individuelle Aspekte, wie der Mangel an bezahlbaren Wohnungen für untere und mittlere Einkommensbezieherinnen und -bezieher. Ländliche Regionen kämpfen zum Teil mit ganz anderen Problemen: Wegzüge führen dort zu Bevölkerungsrückgang und Leerstand. Für die Analyse spezieller Aspekte – wie Wohnungsengpässen in Ballungsräumen – sind kleinräumige mikroökonomische Daten erforderlich. Auch aus makroökonomischer Sicht kommt der Wohnungsvermietung als wichtige Größe für die Bestimmung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) große Bedeutung zu. Das Bruttoinlandsprodukt ist eine häufig verwendete Bezugsgröße – beispielsweise bei den Maastricht-Kriterien zur öffentlichen Verschuldung. Das aus ihm abgeleitete Bruttonationaleinkommen (BNE) ist zentrale Bemessungsgrundlage für die Bestimmung der EU-Eigenmittel, also der an die Europäische Union (EU) zu leistenden Zahlungen für den EU-Haushalt. Daher erfolgt eine EU-weit harmonisierte Berechnung des Bruttoinlandsprodukts.

Die Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen betrachten die Wohnungsvermietung unter drei Gesichtspunkten: Für die privaten Haushalte als Konsumenten stellen die Ausgaben für Wohnen einen wesentlichen Teil ihrer Konsumausgaben dar. Die Vermieter erzielen aus den Mieteinnahmen Einkommen und aus Sicht der Produktion generiert die Wohnungsvermietung Wertschöpfung. Bei allen drei Betrachtungen berücksichtigen die Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen neben der tatsächlichen Vermietung auch die Eigennutzung durch Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer. Diese drei Sichtweisen entsprechen den drei Ansätzen zur Bestimmung des Bruttoinlandsprodukts: Bei der Wertschöpfung handelt es sich um die zentrale Größe des Entstehungsansatzes, die Konsumausgaben sind Teil des Verwendungsansatzes und die Einkommensbetrachtung entspricht dem Verteilungsansatz.

Während für vermietete Wohnungen tatsächlich gezahlte Mietpreise vorliegen, sind für von Wohnungs- oder Haus-

eigentümerinnen und -eigentümern selbstgenutzten Wohnraum modellmäßig unterstellte Mieten zu bestimmen. Dass die Nutzung von eigenen Wohnimmobilien in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen Teil der Wertschöpfung, des Konsums und des Einkommens privater Haushalte ist, beruht auf zwei Überlegungen:

- › Der Bau oder Kauf einer Immobilie durch private Haushalte ist genauso eine Investition wie der Wohnungsbau durch ein Unternehmen. In beiden Fällen erhöht sich das Sachvermögen und damit der Kapitalstock. In den Folgeperioden werden in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen Abschreibungen basierend auf dem Werteverzehr gebucht. Konzeptionell gilt die Bereitstellung von Wohnungen und Wohnhäusern – egal ob als Vermietung oder Eigennutzung – in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen als eine unternehmerische Tätigkeit.
- › Die Anteile der in Wohneigentum oder zur Miete wohnenden Haushalte sind weltweit sehr unterschiedlich (siehe den folgenden Exkurs). Daher würde eine Nichtberücksichtigung von eigengenutztem Wohneigentum die Aussagekraft des Bruttoinlandsprodukts bei internationalen Vergleichen beeinträchtigen. Strukturelle Unterschiede auf dem Wohnungsmarkt hätten Einfluss auf die Höhe des Bruttoinlandsprodukts und damit auch auf das für die EU-Eigenmittel entscheidende Bruttonationaleinkommen. Auch ein länderübergreifender Vergleich der Konsumstruktur privater Haushalte wäre ohne das Einbeziehen unterstellter Mieten verzerrt.

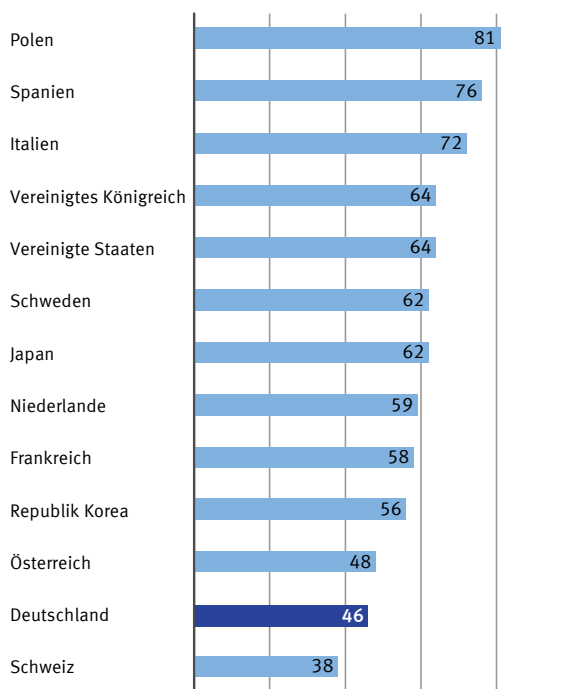
↳ Wohneigentumsquoten im internationalen Vergleich

Deutschland hat im internationalen Vergleich mit gut 46 % einen relativ niedrigen Anteil an Haushalten, die in ihnen gehörenden Wohnungen wohnen. Im Vergleich mit anderen westlichen Industrienationen hat lediglich die Schweiz mit 38 % eine noch niedrigere Quote. Die höchsten Eigentumsquoten mit zum Teil über 80 % weisen osteuropäische Länder auf (wie Polen mit 81 %), gefolgt von Spanien (76 %) und Italien (72 %). Das Vereinigte Königreich sowie die Vereinigten Staaten erreichen eine Eigentumsquote von rund 64 %, Frankreich kommt auf 58 %. [↳ Grafik 1 auf Seite 20](#)

In der Grafik dargestellt ist der Anteil der Wohnungen, die von ihren Eigentümerinnen oder Eigentümern selbst bewohnt werden, an den bewohnten Wohnungen insge-

samt. Die Daten für die einzelnen Länder beziehen sich aufgrund der unterschiedlich verfügbaren Datenquellen auf verschiedene Jahre im Zeitraum von 2012 bis 2018. Die Daten stammen aus landesspezifischen Quellen. Für Deutschland liegen die Daten aus der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation aus dem Jahr 2018 zugrunde. Aufgrund verschiedener Bezugsjahre und unterschiedlicher Datengrundlagen ist die Vergleichbarkeit eingeschränkt.

Grafik 1
Wohneigentumsquoten in ausgewählten Ländern
 Anteil an bewohnten Wohnungen insgesamt, in %



Aufgrund unterschiedlicher Quellen beziehen sich die Daten auf verschiedene Jahre zwischen 2012 und 2018.

2019 - 01 - 0650

2

Die Wohnungsvermietung in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen

2.1 Konzeptionelle Grundlagen

Die Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen grenzen die Wohnungsvermietung funktional ab. Das heißt alle mit der Vermietung von Wohnungen einschließlich der Eigennutzung durch Eigentümerinnen und Eigentümer zusammenhängenden Transaktionen werden in einem Wirtschaftszweig gezeigt.¹ Neben der Eigennutzung durch Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer, der Privatvermietung durch private Haushalte sowie der Vermietung durch Unternehmen und öffentliche oder gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften zählt dazu auch die Wohnungsvermietung in einer Nebentätigkeit. Bei der Wohnungsvermietung in einer Nebentätigkeit handelt es sich beispielsweise um Hausmeisterwohnungen oder die Vermietung in sonst anderweitig genutzten Gebäuden, sogenannten Nichtwohngebäuden.² Quantitativ spielt die Wohnungsvermietung in einer Nebentätigkeit allerdings eine untergeordnete Rolle. Neben der Eigennutzung dominieren in Deutschland die Privatvermietung sowie die Vermietung durch gewinnorientierte Unternehmen und nicht gewinnorientierte Wohnungsbaugesellschaften.

Zur Wohnungsvermietung zählen alle eigengenutzten und vermieteten Wohnungen einschließlich nicht gewerblich genutzter Ferienwohnungen³ sowie im Zusammenhang mit dem Wohnen genutzte Garagen und Stellplätze. Eine Wohnung beziehungsweise Wohneinheit besteht aus einem Raum oder mehreren zusammenhängenden Räumen, die Wohnzwecken dienen

- 1 Entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 ist dies der Wirtschaftszweig 68.20.1 (Vermietung, Verpachtung von eigenen oder geleasteten Wohngrundstücken, Wohngebäuden und Wohnungen).
- 2 Wohnungsvermietung in Nebentätigkeit von Unternehmen und der öffentlichen Hand werden nicht – wie sonst in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen – bei anderen Nebentätigkeiten im Wirtschaftszweig der Haupttätigkeit ausgewiesen, sondern aufgrund der funktionalen Abgrenzung dem Bereich Wohnungsvermietung zugeordnet. Um Doppelerfassungen zu vermeiden, werden sie aus der Haupttätigkeit dieser Einheiten herausgerechnet.
- 3 Gewerblich genutzte Ferienwohnungen dagegen zählen zum Beherbergungsgewerbe.

und eine eigenständige Haushaltsführung ermöglichen. Der größte Teil der Wohnungen befindet sich in Wohngebäuden, ein kleiner in Nichtwohngebäuden. Zu den Wohnungen zählen auch in sich abgeschlossene Wohneinheiten in Heimen. Andere Räume in Heimen zählen nicht als Wohnung, sondern sind dem jeweiligen wirtschaftlichen Schwerpunkt des Heims entsprechend zugeordnet.⁴ Räume in Wohnlauben werden dann als Wohnungen angesehen, wenn sie dauerhaft von Personen bewohnt sind. Wohnungen, die nicht vermietet und auch nicht von den Eigentümerinnen und Eigentümern genutzt werden, gelten als leerstehend und sind nicht in die Berechnungen einbezogen. Dagegen zählen nur zeitweise genutzte Freizeit- und Zweitwohnungen nicht als leerstehend und werden berücksichtigt.

Neben der Darstellung nach Wirtschaftszweigen erfolgt in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen auch eine Aufteilung nach volkswirtschaftlichen Sektoren. Eigengenutzte und privat von Haushalten vermietete Wohnungen gehören zum Sektor der privaten Haushalte. Die aus der Vermietung und der Berechnung unterstellter Mieten erzielten Einkommen sind für den Sektor private Haushalte einerseits eine wichtige Einkommensquelle. Andererseits stellen die Ausgaben für Wohnen einen wesentlichen Bestandteil ihrer Konsumausgaben dar. Die Wohnungsvermietung durch gewinnorientierte Unternehmen und gemeinnützige Wohnungsgesellschaften zählt zum Sektor der Nichtfinanziellen Kapitalgesellschaften. In den anderen volkswirtschaftlichen Sektoren (Finanzielle Kapitalgesellschaften, Staat und private Organisationen ohne Erwerbszweck) spielt Wohnungsvermietung lediglich in sehr geringem Umfang als Nebentätigkeit eine Rolle.⁵

Maßgeblich für die europaweit harmonisierte Berechnung von Produktionswert und Bruttowertschöpfung sind die im Europäischen System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen (ESVG) 2010 (Eurostat, 2014) und speziell für die Wohnungsvermietung in der EU-Verordnung Nr. 1722/2005 dargelegten Konzepte. Die EU-Verordnung regelt im Einzelnen, wie der Produktionswert der Wohnungsvermietung und insbesondere die unterstellten Mieten bei Eigennutzung zu ermitteln sind.

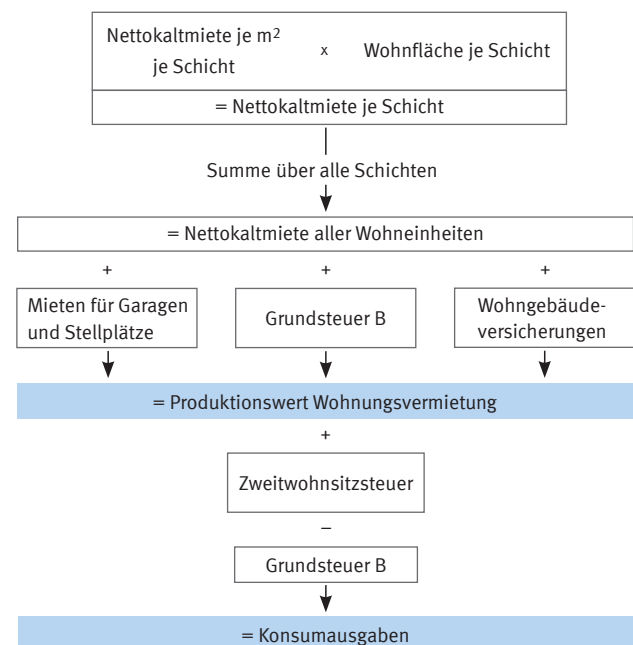
4 Beispielsweise zählen Zimmer in Alten- und Behindertenheimen zum Wirtschaftszweig 87.3 „Altenheime; Alten- und Behindertenwohnheime“.

5 Konzeption und Abgrenzung der Sektoren regelt das Europäische System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen 2010.

Präferierte Methode dazu ist die sogenannte Schichtenmethode: Dazu werden vergleichbare Schichten von vermieteten und eigengenutzten Wohnungen gebildet, sodass die tatsächlich gezahlten Mieten der vermieteten Wohnungen den eigengenutzten Wohnungen in der vergleichbaren Schicht als unterstellte Mieten (Vergleichsmieten) zugrunde gelegt werden können.

Die Berechnung des Produktionswerts für vermietete und eigengenutzte Wohneinheiten basiert für jede Schicht auf der Multiplikation von Nettokaltmiete je Quadratmeter, das heißt der Miete ohne Umlagen, multipliziert mit der jeweiligen Wohnfläche in Quadratmetern. Die Aufsummierung über alle Schichten ergibt die insgesamt gezahlte Nettokaltmiete. Zum Produktionswert zählen zudem Mieten für Garagen und Stellplätze. Da der Produktionswert mit Herstellungspreisen zu bewerten ist, zählt zu ihm auch die auf Wohnungen entfallende Grundsteuer B, die in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen als sonstige Produktionsabgabe definiert ist. Zudem sind die Prämien für Wohngebäudeversicherungen dem Produktionswert zuzurechnen. Das in den Prämien enthaltene Dienstleistungsentgelt ist Teil der Vorleistungen und die Schadensabwicklung ein monetärer Transfer an Wohnungseigentümerinnen und

Grafik 2
Ermittlung des Produktionswerts und der Konsumausgaben



-eigentümer zur Behebung entstandener Schäden. Die Schadensbehebung zählt zum Instandhaltungsaufwand und damit zu den Vorleistungen. Die Bestimmung der Konsumausgaben für Wohnen setzt am Produktionswert an. Nach der Klassifikation für die Konsumausgaben privater Haushalte¹⁶ ist die von Eigentümerinnen und Eigentümern gezahlte Grundsteuer B als eigenständige Position unter sonstigen Wohnnebenkosten auszuweisen. Sie wird daher aus dem Produktionswert der Wohnungsvermietung herausgerechnet. Dagegen stellt die von einigen Kommunen erhobene Zweitwohnsitzsteuer im Konzept der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen eine Gütersteuer dar und ist somit Bestandteil des nach Anschaffungspreisen zu bewertenden Konsums.¹⁷

↳ Grafik 2

2.2 Ermittlung der Wohnfläche

Für die Berechnungen wird zunächst in tiefer Differenzierung die Menge ermittelt, das heißt die Wohnfläche in Quadratmetern, getrennt für vermietete und eigen genutzte Wohneinheiten. Zur Bildung der Schichten wurden zuvor Merkmale ausgewählt, die wesentlichen Einfluss auf die Miethöhe haben. Analysen haben gezeigt, dass unterschiedliche Strukturen hinsichtlich

- › der Größe der Wohnung,
- › des Baujahrs des Gebäudes
- › und regionaler Faktoren

6 Systematisches Verzeichnis der Einnahmen und Ausgaben der privaten Haushalte (SEA 2013).
 7 Die Zweitwohnsitzsteuer ist genauso wie die Mehrwertsteuer und die Mineralölsteuer bei privater Kraftfahrzeugnutzung eine Gütersteuer, die beim Übergang von Herstellungspreisen auf Anschaffungspreise hinzuzurechnen ist.

die Miethöhe wesentlich beeinflussen. Insgesamt werden in Kombination dieser Merkmale 504 Schichten unterteilt für eigengenutzte und vermietete Wohnungen gebildet. ↳ **Übersicht 1** zeigt die derzeit verwendeten Schichtungsmerkmale, nach denen die aktuellen Basisstatistiken für die Mengen- und Preiskomponenten ausgewertet werden. Bei der Schichtenbildung wurde die Repräsentanz beachtet, das heißt die Besetzungszahlen in den Schichten der jeweils zugrunde liegenden Basisstatistiken.¹⁸

Wichtigste Datengrundlagen zur Bestimmung des Wohnungsbestands und seiner Struktur sind die Gebäude- und Wohnungszählungen (GWZ), die eine vollständige Erfassung des Wohnungsbestands sicherstellen. Diese Vollerhebungen werden in größeren zeitlichen Abständen durchgeführt und liefern Daten für Eckjahre, die anhand geeigneter Indikatoren bis zum Jahr der jeweils nächsten Gebäude- und Wohnungszählung fortgeschrieben werden. Die Eckjahre, die den Berechnungen seit 1991 zugrunde liegen, sind für das frühere Bundesgebiet das Jahr 1987 (mit der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 – GWZ 1987), für die neuen Bundesländer das Jahr 1995 (mit der nur dort erhobenen Gebäude- und Wohnungszählung 1995 – GWZ 1995) sowie für ganz Deutschland das Jahr 2011 mit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (GWZ 2011). Die nächste Zählung ist mit dem kommenden Zensus für das Jahr 2021 geplant.

8 Maßgeblich für die Tiefe der Schichtung ist die Repräsentativität in der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation (siehe Abschnitt 2.3). Eine tiefere Schichtung war deshalb nicht möglich. In einzelnen Bundesländern, zum Beispiel im Saarland, konnten nicht alle 36 potenziellen Schichten besetzt werden.

Übersicht 1

Schichtungsmerkmale

Schichtungsmerkmale			
Größe der Wohnung	Gemeindegrößenklassen	Baujahr des Gebäudes	Regionalfaktor
<ul style="list-style-type: none"> › 40 m² und kleiner › 41 bis 80 m² › 81 bis 120 m² › über 120 m² 	<ul style="list-style-type: none"> › unter 20 000 Einwohner › 20 000 bis unter 100 000 Einwohner › 100 000 Einwohner oder mehr 	<ul style="list-style-type: none"> › bis 1948 › 1949 bis 1990 › ab 1991 	<ul style="list-style-type: none"> › 16 Bundesländer
504 Schichten insgesamt davon: 36 Schichten je Flächenland 12 Schichten je Stadtstaat			

↘ Tabelle 1 zeigt den Wohnungsbestand und dessen Struktur nach der GWZ 2011 für Mai 2011. Zur Berechnung des Produktionswerts ist nur die Wohnfläche der bewohnten Wohneinheiten maßgeblich, hier unterteilt nach vermietet und eigengenutzt dargestellt. Leerstehende Wohnungen werden nicht berücksichtigt. Deutlich wird, dass aufgrund der größeren Wohnfläche – bei geringerer Anzahl an Wohnungen – eigengenutzte Wohnungen in Deutschland ein größeres Gewicht für den Produktionswert haben als Mietwohnungen.

Tabelle 1
Wohnungen im Mai 2011

	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnfläche je Wohnung
	1 000	Mill. m ²	m ²
Wohnungsbestand insgesamt	40 560	3 684	91
Leerstehende Wohneinheiten	1 829	137	75
Bewohnte Wohneinheiten	38 731	3 547	92
Vermietete Wohnungen	21 336	1 508	71
Eigengenutzte Wohnungen	17 395	2 040	117

Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung zum 9. Mai 2011.

Der Produktionswert wird in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen fortlaufend vierteljährlich und jährlich ermittelt. Ausgehend von den Ergebnissen der GWZ 2011 erfolgt daher eine Fortschreibung des Wohnungsbestands. Hierzu werden die Angaben über Baufertigstellungen und Abgänge an Wohnungen aus den amtlichen Bautätigkeitsstatistiken für Bundesländer genutzt (Statistisches Bundesamt, 2019). Diese Daten liegen jedoch nicht differenziert genug vor, um alle beschriebenen Schichtungsmerkmale darzustellen. Deshalb wird für die Fortschreibung und für die Jahre zwischen Vollerhebungen mit einer reduzierten Anzahl von Schichten gerechnet. Die Angaben der Bautätigkeitsstatistiken nach Bundesländern können für die Vor- und Rückschreibung lediglich nach dem Baujahr vor beziehungsweise ab 1949 unterschieden werden. Daher ergeben sich als Rechentiefe für vermietete und eigengenutzte Wohnungen jeweils 32 Schichten für die Jahre zwischen zwei Vollerhebungen.

Die kumulierten Salden aus Zu- und Abgängen der Bautätigkeitsstatistiken stimmten nicht genau mit den Bestandsveränderungen, die sich aus dem Vergleich

von zwei Wohnungszählungen ergeben⁹, überein. Für die Zwischenjahre erfolgten daher Anpassungen. Dazu wurden die Bestandsveränderungen der Bautätigkeitsstatistiken so angepasst, dass die kumulierten Bestandsveränderungen der Differenz zwischen den jeweiligen Vollerhebungen entsprechen. Für die Fortschreibung ab dem Jahr 2011 werden die neu hinzugekommenen Wohnungen beziehungsweise die Wohnflächen aus Baufertigstellungen abzüglich der Abgänge an Wohnungen beziehungsweise Wohnflächen aus den Bautätigkeitsstatistiken originär herangezogen. Eine Neujustierung ist erst nach Vorliegen der Ergebnisse der GWZ 2021 möglich.

Die mithilfe der Bautätigkeitsstatistiken fort- und rückgeschriebene Zahl an Wohneinheiten beziehungsweise die Wohnfläche insgesamt wird um die Zahl der leerstehenden Wohnungen und deren durchschnittliche Wohnfläche korrigiert. Angaben zum Leerstand liegen aus den alle vier Jahre durchgeführten Zusatzerhebungen im Mikrozensus zur Wohnsituation vor (Statistisches Bundesamt, 2016; Statistisches Bundesamt, 2019). Basierend darauf und in Kombination mit den aus der GWZ 2011 vorliegenden Daten zur durchschnittlichen Wohnfläche leerstehender Wohnungen wird die leerstehende Wohnfläche berechnet. Die sich abzüglich Leerstand ergebende Wohnfläche bewohnter Wohnungen wird mit dazugehörigen durchschnittlichen Quadratmeterpreisen bewertet und entsprechend der oben erläuterten Schichtungsmerkmale geschichtet.

2.3 Ermittlung der Nettokaltmieten

Das Menge-Preis-Modell zur Ermittlung der Nettokaltmiete benötigt neben der Wohnfläche die Nettokaltmiete je Quadratmeter. Für eigengenutzte Wohnungen werden als Vergleichsmieten die durchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter von vermieteten Hauptmieterwohnungen¹⁰ (Marktmiete) in der jeweiligen Schicht herangezogen. Diese Marktmiete wird auch für ermäßigt und kostenlos überlassene Wohnungen sowie

⁹ Als Bestandsveränderungen definiert sind die Differenzen der Wohnungsbestände aus der GWZ 2011 gegenüber denen aus der GWZ 1987 (früheres Bundesgebiet) beziehungsweise der GWZ 1995 (neue Länder).

¹⁰ Hauptmieterwohnungen sind die direkt vom Vermieter gegen Entgelt vermieteten Wohnungen. Untervermietungen stellen lediglich einen Beitrag zur Hauptmiete dar und werden daher nicht zusätzlich berücksichtigt.

für Ferien- und Freizeitwohnungen angesetzt; dadurch werden diese wie eigengenutzte Wohnungen mit der marktüblichen Miete bewertet.

Die GWZ 1995 (neue Bundesländer) und die GWZ 2011 enthalten nur tief gegliederte Angaben zur Zahl der Wohnungen und deren Wohnflächen, aber keine Informationen zur Höhe der Miete. Daher erfolgt die Bestimmung der Nettokaltmieten anhand der folgenden Datenquellen:

- › GWZ 1987 (Vollerhebung nur im früheren Bundesgebiet mit Angaben zur Miete)
- › Wohnungsstichprobe 1993 (1-%-Wohnungsstichprobe in Deutschland)
- › Mikrozensus-Zusatzerhebungen zur Wohnsituation der Jahre 2002, 2010 und 2014 (1-%-Befragung der Haushalte)
- › Angaben der Verbraucherpreisstatistik für die Interpolation der Jahre zwischen den Erhebungen beziehungsweise zur Fortschreibung am aktuellen Rand
- › Jahresstatistiken des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Basis der aktuellen Berechnungen sind die Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation. Die tief geschichteten Strukturergebnisse zur Wohnfläche aus der GWZ 2011 können aufgrund zu geringer Besetzungszahlen in der Mikrozensus-Zusatzerhebung aber in einigen Flächenländern nicht vollständig besetzt werden. In tiefer Schichtung werden so nur 431 aus 504 möglichen Schichten gebildet. Zur Bestimmung der Wohnungsmieten auf tiefster Ebene wurden die Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010 auf das Jahr 2011, das Jahr der bislang letzten Gebäude und Wohnungszählung, in tiefer Gliederung (431 Schichten) fortgeschrieben.

Für die Jahre nach 2011 war aufgrund fehlender differenzierter Daten eine Komprimierung auf 32 Schichten erforderlich (Bundesländer und Baualter vor beziehungsweise ab 1949).¹¹ Bis zur nächsten Mikrozensus-Zusatzerhebung im Jahr 2014 erfolgte eine Fortschreibung mit Angaben aus der Verbraucherpreisstatistik.

11 Die Komprimierung auf 32 Schichten ist notwendig, da die Verbraucherpreisstatistik lediglich für Bundesländer und nach Baualter vor beziehungsweise ab 1949 Preisindizes zur Verfügung stellt. Auch aus der Bautätigkeitsstatistik sind keine tiefer differenzierten Angaben für die Mengenfortschreibung vorhanden (siehe Abschnitt 2.2).

Ausgehend vom Eckjahr 2014 basieren die aktuellen Berechnungen für die Jahre nach 2014 auf einer Fortschreibung anhand der Mietpreisindizes aus der Verbraucherpreisstatistik in der Tiefe von 32 Schichten.

Zwischen zwei Eckjahren erfolgt eine Interpolation mit den Mietpreisindizes aus der Verbraucherpreisstatistik, so auch zwischen den Jahren 2010 und 2014: Beide Jahre dienen aufgrund vorliegender Angaben aus Mikrozensus-Zusatzerhebungen zur Wohnsituation als Eckjahre. Abweichungen zwischen der Mietpreisentwicklung nach den Angaben der Verbraucherpreisstatistik und der Entwicklung zwischen zwei Mikrozensus-Zusatzerhebungen können aufgrund von Qualitätsänderungen im Wohnungsbestand entstehen. Qualitätsänderungen sind keine reinen Preiseffekte und somit aus der Verbraucherpreisentwicklung herauszurechnen. Sie können aber auch auf erhebungstechnische Gründe und unterschiedliche Zielsetzungen zurückzuführen sein. Während in der Verbraucherpreisstatistik die Mietpreisentwicklung im Fokus steht, hat beim Mikrozensus die bestmögliche Abbildung der Struktur der Mieten im Erhebungsjahr Vorrang vor der zeitlichen Vergleichbarkeit.

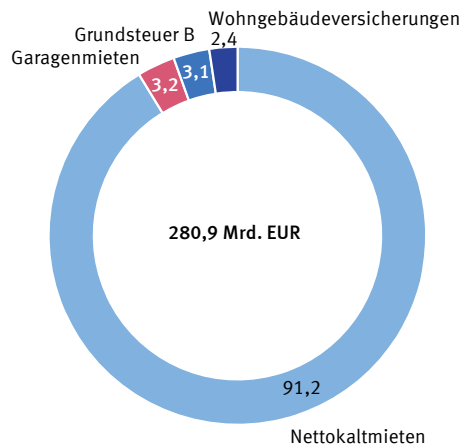
Die Daten zu tatsächlich gezahlten Mieten aus der aktuellen Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018 wurden im Oktober 2019 veröffentlicht und sind in den hier vorliegenden Ergebnissen noch nicht berücksichtigt. Entsprechend dem Revisionszyklus der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen kann eine Neujustierung der Mieten erst im August des kommenden Jahres erfolgen.

2.4 Ermittlung der makroökonomischen Größen

Ausgehend vom Produktionswert werden die weiteren volkswirtschaftlichen Größen der Wohnungsvermietung ermittelt. Um zum Produktionswert nach den Konzepten der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen zu gelangen, sind neben den Nettokaltmieten weitere Komponenten zu berücksichtigen. Hierzu gehören Mieten für mit der Wohnung verbundene Garagen und Stellplätze, geleistete sonstige Produktionsabgaben (Grundsteuer B) und Versicherungsprämien für Gebäudeversicherungen (siehe Grafik 2). Mit anteilig gut 91 % stellen die Nettokaltmieten den weitaus größten Teil des Produktionswerts der Wohnungsvermietung dar. [↗ Grafik 3](#)

Grafik 3

Zusammensetzung des Produktionswerts der
Wohnungsvermietung 2018
in %



2019 - 01 - 0651

Das Bestimmen der Mieten für mit der Wohnung verbundene Garagen und Stellplätze erfolgt analog zur Vorgehensweise bei den Nettokaltmieten: Unterstellte Mieten werden anhand der Miete für vermietete Garagen und Stellplätzen bestimmt. Keine Berücksichtigung finden Garagen und Stellplätze, die beispielsweise wegen der Nähe zum Arbeitsplatz gemietet wurden.¹²

Die Grundsteuer B und die Versicherungsprämien für Wohngebäudeversicherungen sind nicht in den Nettokaltmieten enthalten, sondern werden bei der Vermietung als Bestandteile der kalten Umlagen auf die Mieter umgelegt. Daher sind sie dem Produktionswert hinzuzurechnen. Als sonstige Produktionsabgabe zählt lediglich der Anteil der Grundsteuer B, der auf Wohnimmobilien entfällt.¹³ Die Prämien für Wohngebäudeversicherungen entsprechen den jährlich gemeldeten Beitragseinnahmen der Versicherungsunternehmen für Wohngebäudeversicherungen (Bruttoprämien).

Um zur Bruttowertschöpfung zu gelangen, werden die Vorleistungen vom Produktionswert abgezogen. Zu den Vorleistungen gehören als quantitativ wichtigste Größe die Aufwendungen, die üblicherweise Vermieterinnen und Vermieter für rein werterhaltende Maßnahmen täti-

gen (Zustandserhaltung). Nicht dazu zählen Ausgaben für Schönheitsreparaturen, wie Tapezieren und Streichen, die den Konsumausgaben zugerechnet werden. Werterhöhende Maßnahmen, beispielsweise energetische Sanierungsmaßnahmen, sind hingegen Investitionen und keine Vorleistungen. Die Bestimmung der Instandhaltungsaufwendungen basiert auf den Ergebnissen von amtlichen Haushaltsbefragungen und für Mietwohnungen zusätzlich auf Informationen aus der Jahresstatistik des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (2018). Weitere Bestandteile der Vorleistungen sind das Dienstleistungsentgelt für Wohngebäudeversicherungen und die indirekt gemessenen Finanzserviceleistungen (FISIM).¹⁴

➤ Tabelle 2

Tabelle 2

Ableitung des Primäreinkommens
aus Wohnungsvermietung 2018

	Wohnungsvermietung		
	insgesamt	eigengenutzt	vermietet
	Mrd. EUR		
Produktionswert aus Wohnungsvermietung	280,935	162,866	118,069
- Vorleistungen	55,301	31,255	24,046
darunter: FISIM	20,150	12,273	7,877
= Bruttowertschöpfung aus Wohnungsvermietung	225,634	131,611	94,023
- Abschreibungen	140,680	81,735	58,945
= Nettowertschöpfung aus Wohnungsvermietung	84,954	49,876	35,078
- Arbeitnehmerentgelte	4,678	0,000	4,678
- Sonstige Produktionsabgaben	8,849	4,971	3,878
+ Sonstige Subventionen	0,871	0,314	0,557
= Nettobetriebsüberschuss / Selbstständigeneinkommen aus Wohnungsvermietung	72,298	45,219	27,079
- Geleistete Hypothekenzinsen und Erbpachten	13,572	7,999	5,573
= Unternehmensgewinne / Primäreinkommen aus Wohnungsvermietung netto	58,726	37,220	21,506

14 Das Dienstleistungsentgelt ist der Teil der Versicherungsprämie, der nicht für Schadensleistungen verwendet wird, sondern auf die Kosten und Gewinne der Versicherungsgesellschaft entfällt. Bei der FISIM handelt es sich um ein unterstelltes Dienstleistungsentgelt der Kreditinstitute, das aus deren Zinseinnahmen aus Hypothekenkrediten abgeleitet wird. Die tatsächlich gezahlten Hypothekenzinsen werden modellmäßig in die Finanzserviceleistung und die Zinsen im Sinne der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen aufgeteilt (Eichmann, 2005).

12 So gehören Mieten für Stellplätze und Garagen, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnung stehen, bei den Konsumausgaben zum Verwendungszweck Verkehr.

13 Die Grundsteuer B auf Gewerbeimmobilien ist als sonstige Produktionsabgabe den betreffenden Unternehmen zuzurechnen.

Die Nettowertschöpfung ergibt sich nach Abzug der Abschreibungen von der Bruttowertschöpfung. Die Abschreibungen geben in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen den tatsächlichen Substanzverzehr in einer Periode wieder. Sie werden ausgehend vom Kapitalstock der jeweiligen Periode ermittelt, der fortlaufend in Wiederbeschaffungspreisen der jeweiligen Periode berechnet wird (Schmalwasser/Weber, 2012). Dabei ist zu beachten, dass sich in den letzten Jahren die Baupreise deutlich erhöht haben. In der Folge sind auch die aus dem Kapitalstock errechneten Abschreibungen preisbedingt stark angestiegen. Die einzelwirtschaftliche Betrachtung der meisten Immobilienbesitzerinnen und -besitzer orientiert sich an den Kaufpreisen im Anschaffungsjahr. Verglichen damit weisen die Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen aufgrund der Baupreisentwicklung daher deutlich höhere Abschreibungen aus.

Der Nettobetriebsüberschuss beziehungsweise die Selbstständigeneinkommen errechnen sich ausgehend von der Nettowertschöpfung durch Abzug der geleisteten Arbeitnehmerentgelte für die Verwaltung der Wohnungen sowie der sonstigen Produktionsabgaben (Grundsteuer B) und durch Zurechnung der empfangenen sonstigen Subventionen (Zinszuschüsse oder verbilligte Kredite). Selbstständigeneinkommen sind der Überschuss, der im Sektor der privaten Haushalte durch die tatsächliche Vermietung entsteht. Der Überschuss bei Eigennutzung von Wohnungen und durch die Wohnungsvermietung der anderen Sektoren wird dem Nettobetriebsüberschuss zugerechnet. Als Unternehmensgewinn beziehungsweise Primäreinkommen aus Wohnungsvermietung verbleibt die Differenz zwischen Nettobetriebsüberschuss/Selbstständigeneinkommen und den geleisteten Hypothekenzinsen (nach Abzug der FISIM) sowie der Zahlungen für Erbpachten.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte für tatsächliche und unterstellte Mietzahlungen (114,3 Milliarden Euro beziehungsweise 157,9 Milliarden Euro im Jahr 2018) werden ausgehend vom Produktionswert bestimmt (siehe Abschnitt 2.1).

3

Ergebnisse

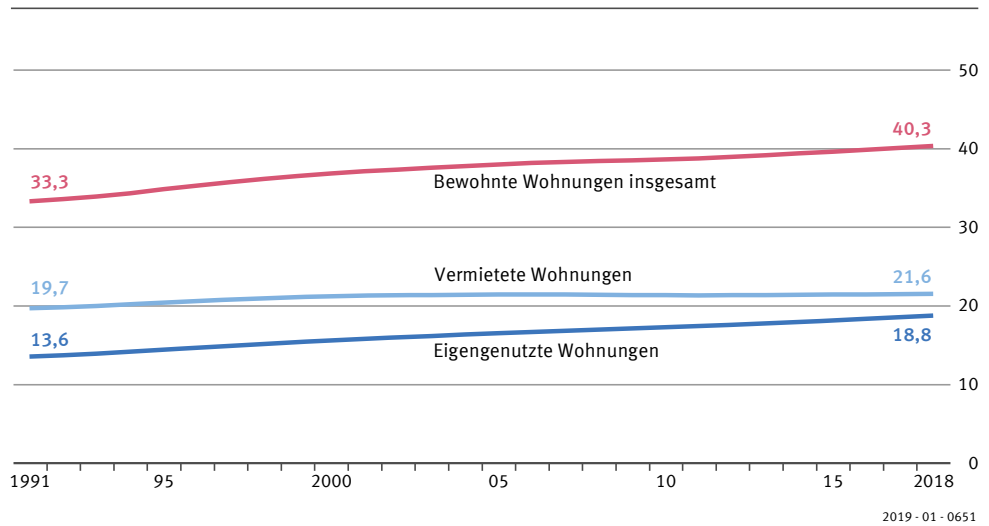
3.1 Entwicklung der Wohnflächen

Wohnungszählungen erfolgen nur in Abständen von zehn Jahren und die Mikrozensus-Zusatzerhebungen nur alle vier Jahre. Die Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen müssen jedoch jährlich – für die Quartalsrechnung sogar vierteljährlich – Produktionswert, Bruttowertschöpfung und die anderen makroökonomischen Komponenten bestimmen. Da der Rechengang in der Wohnungsvermietung auf der Mengenentwicklung basiert (siehe Abschnitt 2.2), ist die Entwicklung der Wohnfläche für eigengenutzte und vermietete Wohneinheiten in der Tiefe von jeweils 32 Schichten zu ermitteln. Dies beginnt in Deutschland mit dem Jahr 1991 und reicht bis zum aktuellen Rand – zurzeit 2018 beziehungsweise das dritte Quartal 2019. Die originären Berechnungen können nur für Jahre vorgenommen werden, weil unterjährige Informationen zu Zu- und Abgängen an Wohnungen aus der Bautätigkeitsstatistik fehlen. Die unterjährige Quartalsaufteilung geschieht mithilfe plausibler Annahmen. So wird aufgrund saisonaler Effekte davon ausgegangen, dass die aus dem Saldo von Zu- und Abgängen resultierenden Zuwächse an Wohnfläche im ersten Quartal etwas niedriger und im dritten Quartal etwas höher als im Jahresdurchschnitt ausfallen. Aufgrund fehlender Daten erfolgt zudem für das laufende Jahr eine Schätzung der Zu- und Abgänge, ausgehend von den erteilten Baugenehmigungen der vorangegangenen drei Jahre.

Die Zahl der Wohnungen in Deutschland hat sich seit 1991 deutlich erhöht. Im Jahr 1991 gab es 33,3 Millionen bewohnte Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern, 2018 waren es 40,3 Millionen.¹⁵ Dies entspricht einem Anstieg um gut 21 %. Besonders stark hat die Zahl der eigengenutzten Wohnungen zugenommen: von 13,6 Millionen auf 18,8 Millionen (+ 38,4 %). Bei den bewohnten Mietwohnungen betrug die Zunahme

15 Eingeschlossen sind Wohnungen in Nichtwohngebäuden. Die Anzahl der bewohnten Wohnungen liegt über den originären Ergebnissen der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018. Grund dafür ist, dass die Leerstandquoten in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen aufgrund der Erkenntnisse aus dem Vergleich der Angaben aus der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010 mit der GWZ 2011 geringer veranschlagt werden als bei der Befragung von Haushalten im Mikrozensus.

Grafik 4
Bewohnte Wohnungen
in Mill.



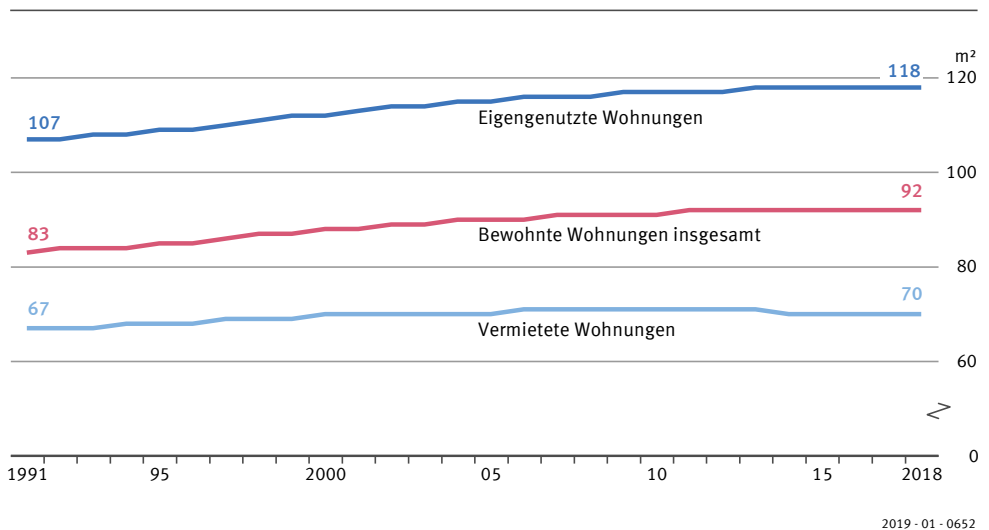
9,3% (1991: 19,7 Millionen; 2018: 21,6 Millionen).
[↘ Grafik 4](#)

Ebenfalls gestiegen ist die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung: von 83 Quadratmetern 1991 auf 92 Quadratmeter im Jahr 2018. Auch hier war der Anstieg bei eigen- genutzten Wohnungen von 107 auf 118 Quadratmeter deutlich größer als bei Mietwohnungen. Ein Grund hierfür ist die deutlich größere Rolle von Einfamilienhäusern bei der Eigennutzung als bei vermieteten Wohnungen. Die Größe von Mietwohnungen hat sich zwischen 1991 und

2018 lediglich um durchschnittlich 3 Quadratmeter von 67 auf 70 Quadratmeter erhöht. [↘ Grafik 5](#)

Die steigende Anzahl von Wohnungen hat zusammen mit dem Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung zu einer Erhöhung der Wohnflächen um insgesamt 34,5% seit 1991 geführt. Vor allem die bewohnte Fläche von eigen- genutzten Wohnungen legte mit einem Anstieg um 53,0% deutlich zu. Die durchschnittliche Wohnfläche von Mietwohnungen erhöhte sich dagegen nur um 14,3%.

Grafik 5
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung



3.2 Bedeutung für das Bruttoinlandsprodukt

Die Bruttowertschöpfung aus dem Bereich Wohnungsvermietung ist Bestandteil der Entstehung, der Konsum an Wohnungsleistungen zählt zur Verwendung des Bruttoinlandsprodukts. Wie in Abschnitt 2.4 aufgezeigt, basieren die Konsumausgaben für Wohnungsmieten auf dem errechneten Produktionswert abzüglich der darin enthaltenen Grundsteuer B zuzüglich der Zweitwohnsitzsteuer. Entstehungsseitig wird das Bruttoinlandsprodukt aus der Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche zuzüglich Gütersteuern und vermindert um Gütersubventionen bestimmt.

↘ **Tabelle 3** zeigt die Bedeutung der Wohnungsvermietung für das Bruttoinlandsprodukt¹⁶. Im Jahr 2018 entfielen 7,5 % der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung auf die Wohnungsvermietung. Gestiegen ist in den letzten zweieinhalb Jahrzehnten insbesondere die Bedeutung eigengenutzter Wohnungen: von einem Anteil von 3,3 % an der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung im Jahr 1991 auf 4,4 % im Jahr 2018. Beim Vergleich mit 1991 ist zu beachten, dass sich die sehr niedrigen Mieten in den neuen Bundesländern vor allem Anfang der 1990er-Jahre dämpfend auf die

Tabelle 3
Bedeutung der Wohnungsvermietung für das Bruttoinlandsprodukt

	1991	2000	2010	2018
Anteil an der Bruttowertschöpfung in %				
Wohnungsvermietung insgesamt	6,1	7,5	7,8	7,5
Eigennutzung	3,3	4,0	4,3	4,4
Vermietung	2,8	3,6	3,5	3,1
Anteil an den Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland in %				
Wohnungsvermietung insgesamt	19,1	23,6	25,3	23,6
Unterstellte Mietzahlungen	6,6	8,9	9,4	9,5
Tatsächliche Mietzahlungen	5,7	7,9	7,6	6,9
Sonstige Konsumausgaben für Wohnen ¹	6,7	6,8	8,3	7,2

1 Strom, sonstige Energie und kalte Nebenkosten einschließlich kleinere Instandhaltungs- und Schönheitsreparaturen, die vom Mieter gezahlt werden.

16 Beim Übergang vom Bruttoinlandsprodukt auf das Bruttonationaleinkommen werden grenzüberschreitende unterstellte Einkommen aus der Eigennutzung von Wohnimmobilien von Inländern im Ausland hinzugerechnet und von Ausländern mit Immobilienbesitz in Deutschland abgezogen.

gesamtdesche Bruttowertschöpfung der Wohnungsvermietung ausgewirkt haben.

Beim Konsum der privaten Haushalte ergibt sich ein ähnliches Bild: Nach den Berechnungen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen entfielen 23,6 % der Konsumausgaben privater Haushalte im Jahr 2018 im Inland auf die Wohnungsmieten einschließlich aller Nebenkosten. Allein die unterstellten Mieten hatten im Jahr 2018 einen Anteil von 9,5 % an den Konsumausgaben der Haushalte.


4

Fazit und Ausblick

Die Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen berechnen für die Wohnungsvermietung nur makroökonomische Aggregate. Ziel ist vor allem, den Beitrag der Wohnungsvermietung für die Bruttowertschöpfung und die Konsumausgaben der privaten Haushalte zu bestimmen. Mikroökonomische Aspekte – beispielsweise eine regional tief gegliederte Betrachtung des Wohnungsmarktes – sind für die Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen nur insoweit von Bedeutung, dass sie bei den makroökonomischen Berechnungen sachgerecht mit einzubeziehen sind. Durch die Schichtenmethode ist dies gewährleistet. So werden vergleichsweise hohe Mietpreise in wirtschaftlich prosperierenden Ballungsräumen auch auf dortige eigengenutzte Wohnungen übertragen. Umgekehrt gilt, dass vergleichsweise niedrigere Mieten in ländlichen Regionen auf die dortigen eigengenutzten Häuser und Wohnungen übertragen werden.

Den Berechnungen liegen tatsächlich gezahlte Mieten über alle Segmente zugrunde. Daher sind die Folgen von steigenden Mietpreisen bei Neuvermietungen in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen aufgrund der hohen Bedeutung langjähriger – zumeist niedrigerer – Bestandsmieten begrenzt. Zudem bremsen Regionen ohne oder mit nur geringen Mietpreiserhöhungen den Anstieg. Steigende Mieten in Teilsegmenten spiegeln sich nur entsprechend ihrem Anteil am Wohnungsbestand in den Mietausgaben der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen wider.

Generell ist die Erfassung durchschnittlich gezahlter Mieten, die zurzeit auf den Ergebnissen der Mikrozensus-Zusatzerhebungen und der Fortschreibung mit Preisindizes aus der Verbraucherpreisstatistik beruht, schwierig. In der Verbraucherpreisstatistik ist die Fallzahl für eine tiefe Schichtung relativ gering (etwa 20 000 vermietete Einheiten), dagegen werden im Mikrozensus die Mieterinnen und Mieter nach ihrer Mietzahlung befragt. Für eine eindeutige Erfassung der Nettokaltmieten ohne Umlagen eignet sich eine Befragung der Vermieterinnen und Vermieter besser, da diese aufgrund ihrer Unterlagen eindeutig zwischen Nettokaltmiete und Umlagen unterscheiden können. Zudem wäre für eine tiefe Schichtung eine Befragung der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer im Rahmen der Wohnungszählung von Vorteil. In der Gebäude- und Wohnungszählung 2021 werden die Vermieterinnen und Vermieter nach der Höhe der Nettokaltmiete ihrer Mietwohnungen gefragt. Da es sich bei der Gebäude- und Wohnungszählung um eine Vollerhebung handelt, wird mit diesen Ergebnissen dann auch eine tiefe Schichtung für die Berechnung der unterstellten Mieten eigengenutzter Wohnungen möglich sein.

Den Revisionszyklen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen entsprechend werden im August 2020 die Mietpreise 2018 aus der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation in den Berechnungen berücksichtigt; darauf aufbauend wird das Fortschreibungsmodell aktualisiert. Die Gebäude- und Wohnungszählung 2021 wird dazu führen, dass die tiefe Schichtung der Wohnflächen überarbeitet und das Rechensystem zurück bis zum Jahr 2011, dem Jahr der bislang letzten Wohnungszählung, neu justiert wird. Wohnungszählungen und Primärerhebungen zu Mietpreisen in mehrjährigen Abständen sind für die Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen eine unverzichtbare Basis, um die makroökonomischen Aggregate der Wohnungsvermietung zu bestimmen. 

LITERATURVERZEICHNIS

Eichmann, Wolfgang. [Finanzserviceleistung, indirekte Messung \(FISIM\)](#). In: Wirtschaft und Statistik. Ausgabe 7/2005, Seite 710 ff.

Eurostat. *Europäisches System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen ESG 2010*. Luxemburg 2014.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. *Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2018/2019, Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW*. In: Die Wohnungswirtschaft Deutschland. November 2018.

Hartmann, Norbert. [Wohnungsvermietung nach Eigentümern in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen](#). In: Wirtschaft und Statistik. Ausgabe 10/1987, Seite 804 ff.

Schmalwasser, Oda/Weber, Nadine. [Revision der Anlagevermögensrechnung für den Zeitraum 1991 bis 2011](#). In: Wirtschaft und Statistik. Ausgabe 11/2012, Seite 933 ff.

Statistisches Bundesamt. *Einnahmen und Ausgaben der privaten Haushalte. Systematisches Verzeichnis. Ausgabe 2013*. 2013.

Statistisches Bundesamt. [Fachserie 5, Reihe 1. Bautätigkeit und Wohnungen 2018](#). 2019. Verfügbar unter: www.destatis.de

Statistisches Bundesamt. [Fachserie 5, Heft 1. Bauen und Wohnen, Mikrozensus - Zusatzhebung 2014](#). 2016. Verfügbar unter: www.destatis.de

Statistisches Bundesamt. *Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008*. Wiesbaden 2009.

Statistisches Bundesamt. [Wohnen 2018: Mieten und Mietbelastung in Metropolen besonders hoch](#). Pressemitteilung Nr. N 001 vom 1. Oktober 2019.

Statistisches Bundesamt. [Wohnen in Deutschland, Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018](#). 2019. Verfügbar unter: www.destatis.de

RECHTSGRUNDLAGEN

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 (Amtsblatt der EU Nr. L 276, Seite 5).

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

Herausgeber

Statistisches Bundesamt (Destatis), Wiesbaden

Schriftleitung

Dr. Daniel Vorgrimler
Redaktionsleitung: Juliane Gude
Redaktion: Ellen Römer

Ihr Kontakt zu uns

www.destatis.de/kontakt

Erscheinungsfolge

zweimonatlich, erschienen im Dezember 2019
Das Archiv älterer Ausgaben finden Sie unter www.destatis.de

Print

Einzelpreis: EUR 19,- (zzgl. Versand)
Jahresbezugspreis: EUR 114,- (zzgl. Versand)
Bestellnummer: 1010200-19006-1
ISSN 0043-6143
ISBN 978-3-8246-1085-3

Download (PDF)

Artikelnummer: 1010200-19006-4, ISSN 1619-2907

Vertriebspartner

IBRo Versandservice GmbH
Bereich Statistisches Bundesamt
Kastanienweg 1
D-18184 Roggentin
Telefon: +49 (0) 382 04 / 6 65 43
Telefax: +49 (0) 382 04 / 6 69 19
destatis@ibro.de

Papier: Design Offset, FSC-zertifiziert

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.