

# Mieten in der Preisprognose\*

Christin Hartmann

17. Konferenz “*Messung der Preise*”, 16.-17. Juni 2016, Eltville

\* Dieser Beitrags spiegelt die persönliche Auffassung des Autors wider, die nicht notwendigerweise der Auffassung der Deutschen Bundesbank entspricht.

# Mieten: eine „gewichtige“ Komponente des HVPI

## Anteil am dt. HVPI (COICOP 4-Steller)

<b>04.1 Tatsächliche Mietzahlungen</b>	03.1.2 Bekleidungsartikel	07.2.2 Kraft- und Schmierstoffe für private Verkehrsmittel	09.6 Pauschalreisen
<b>10,4</b>	3,9	3,9	3,7

## HVPI-Anteil Mieten in den Ländern des Euro-Raums

<b>Deutschland</b>	Niederlande	Finnland	...	<b>EWU</b>	...	Litauen
<b>10,5</b>	8,9	8,3	...	<b>6,4</b>	...	0,6

## Anteil Länder am HVPI des Euro-Raums

<b>Deutschland</b>	Frankreich	Italien	Spanien	Niederlande	...	Malta
<b>27,8</b>	20,7	17,6	11,0	5,1	...	0,1

## Anteil Länder am HVPI Mieten des Euro-Raums

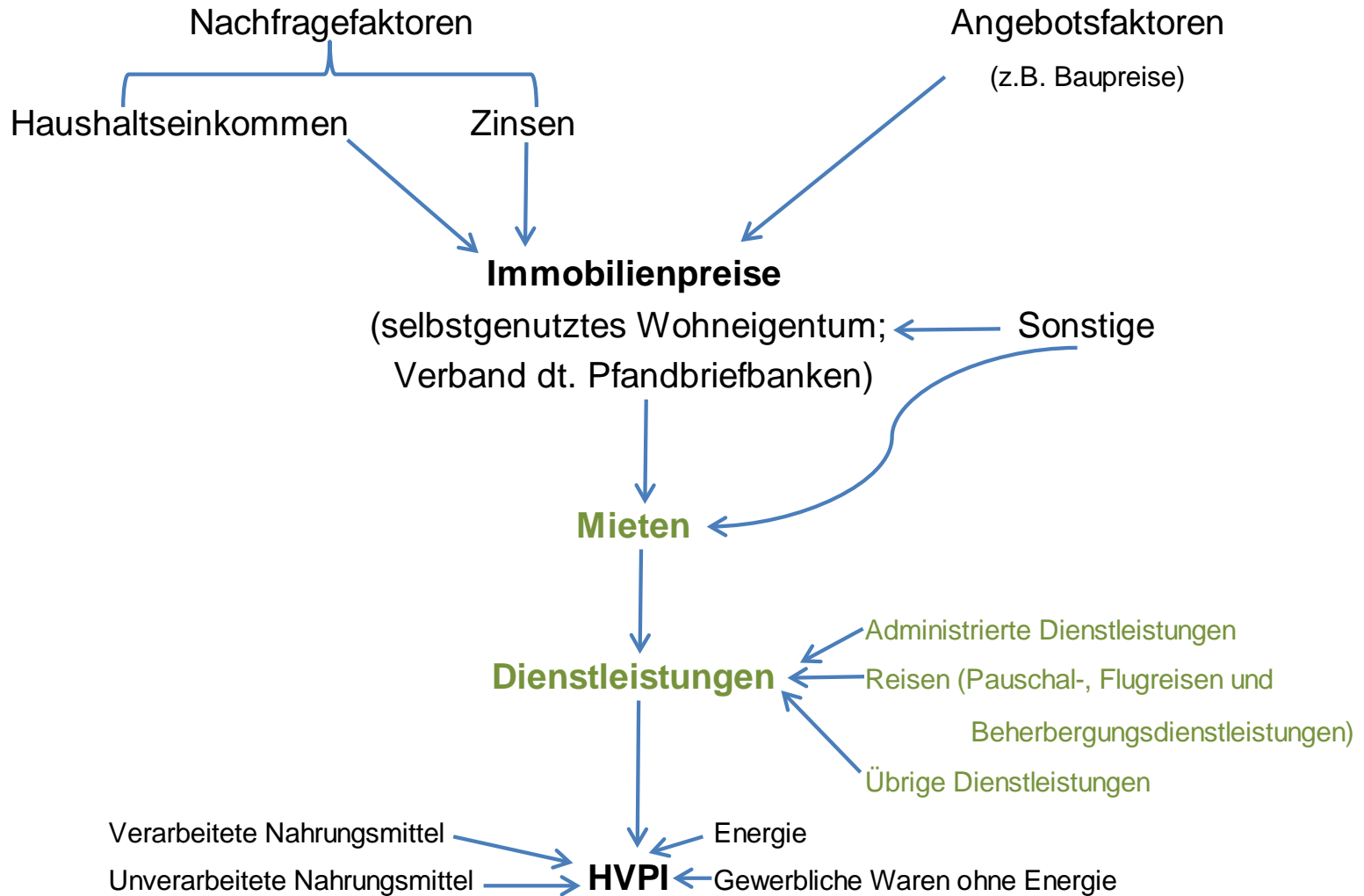
<b>Deutschland</b>	Frankreich	Italien	Spanien	Niederlande	...	Malta
<b>45,3</b>	22,4	7,4	4,8	7,0	...	0,2

## Anteil dt. Mieten am HVPI des Euro-Raums

<b>2,9</b>
------------

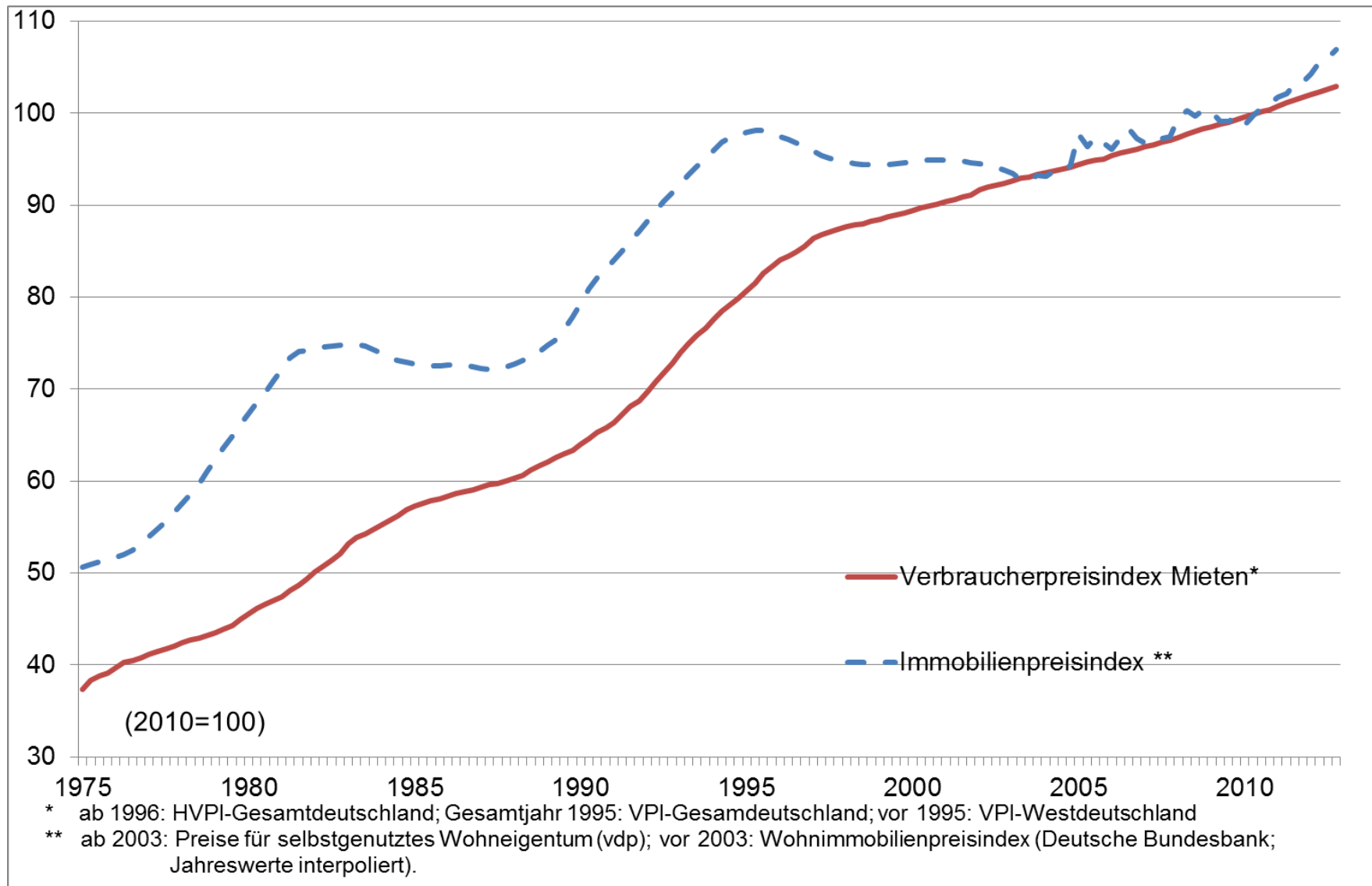
Anteile in %, bezogen auf den HVPI 2016

# Einbettung der Mieten-Prognose in die (gesamtwirtschaftliche) Projektion der Bundesbank



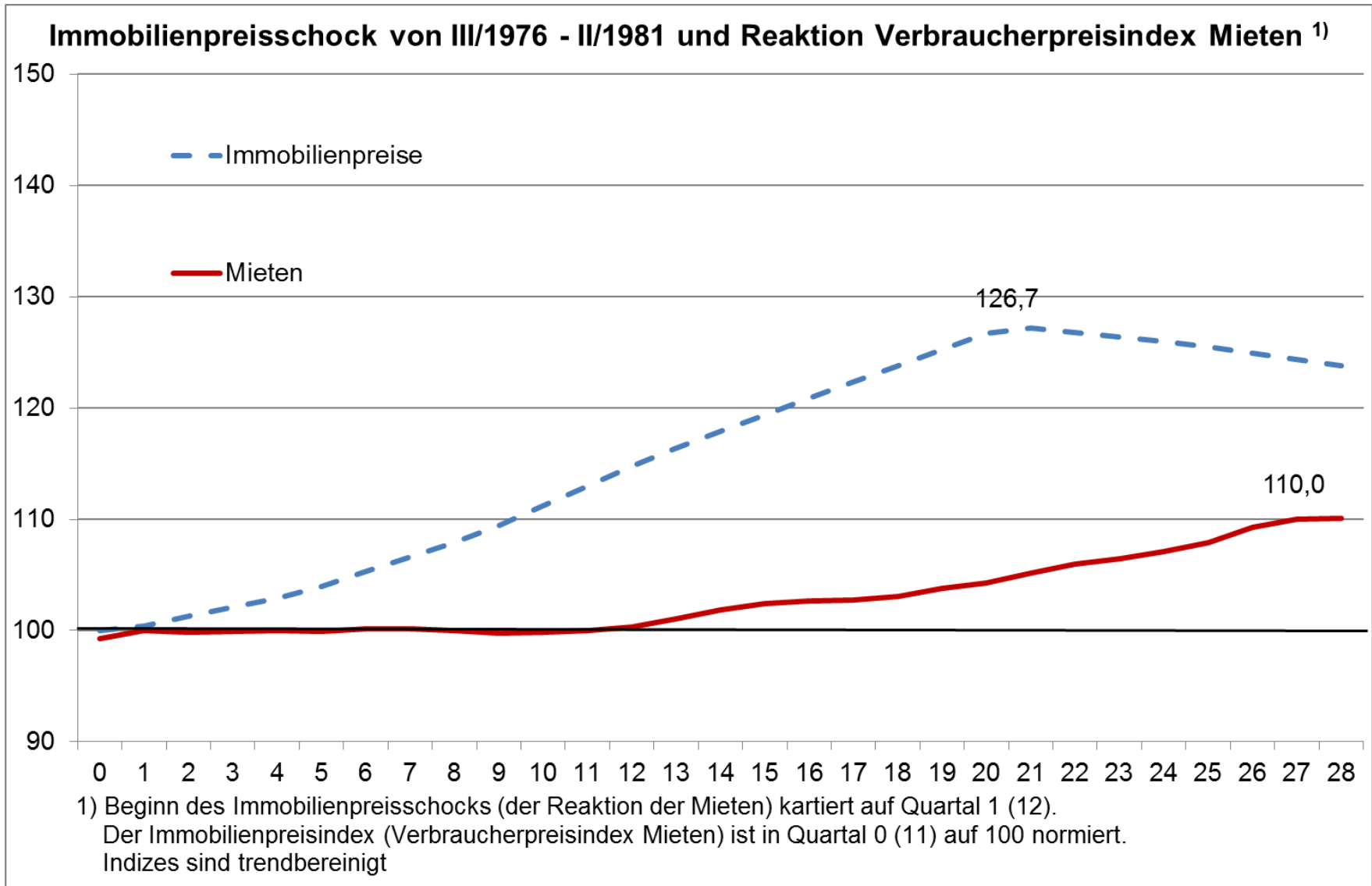
# Miet- und Immobilienpreise: Historischer Zusammenhang: 1975-2012

(1)



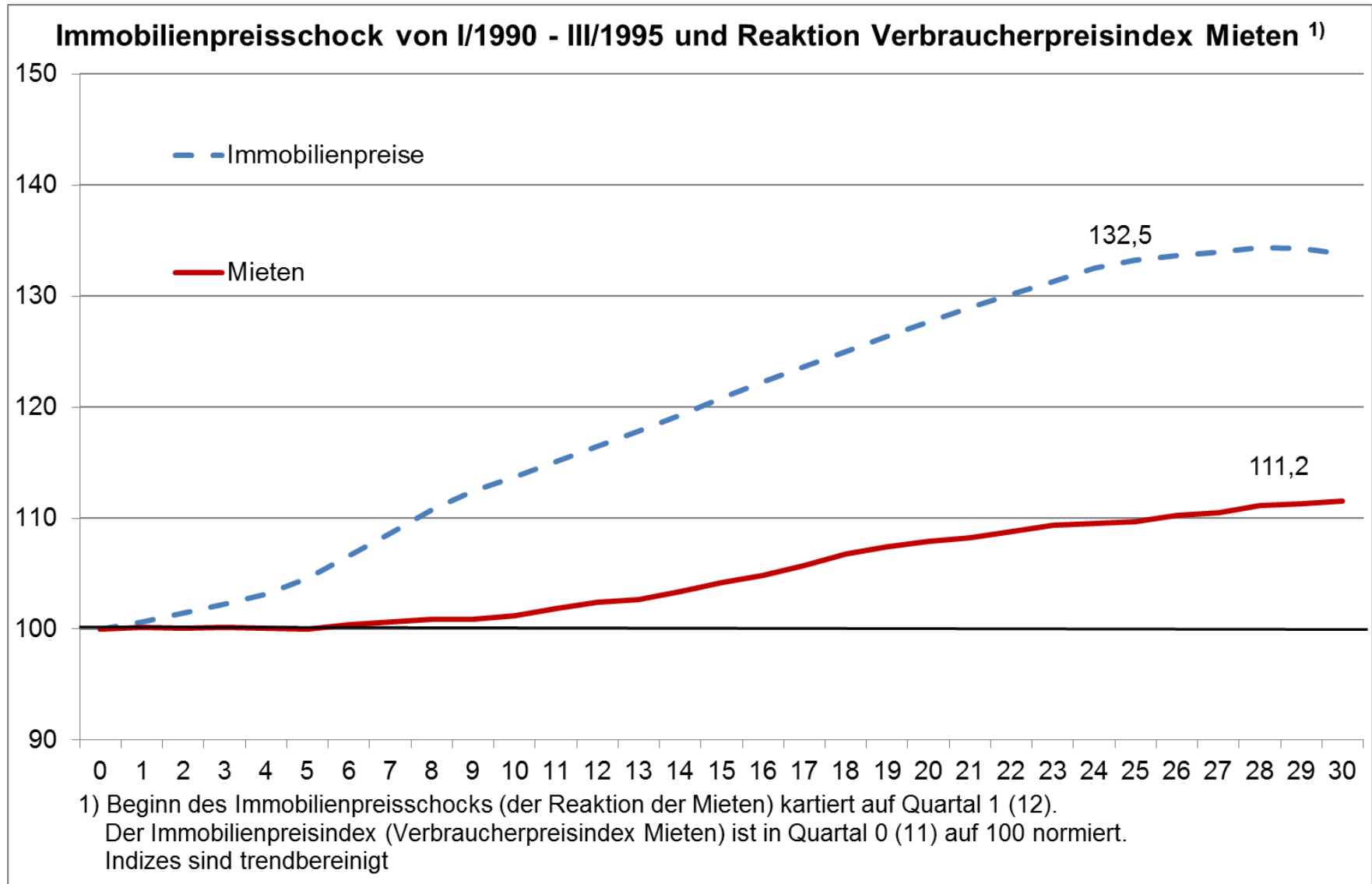
# Miet- und Immobilienpreise: Historischer Zusammenhang: Immobilienpreisschock 1976-1981

(2)



# Miet- und Immobilienpreise: Historischer Zusammenhang: Immobilienpreisschock 1990-1995

(3)



## Modell für die Projektion der Mieten-Komponente

(1)

- 1) Mieten reagieren auf die Entwicklung der Immobilienpreise mit...
  - a) ...großer zeitlicher Verzögerung und ...
  - b) ...geringerer Schwankungsbreite:

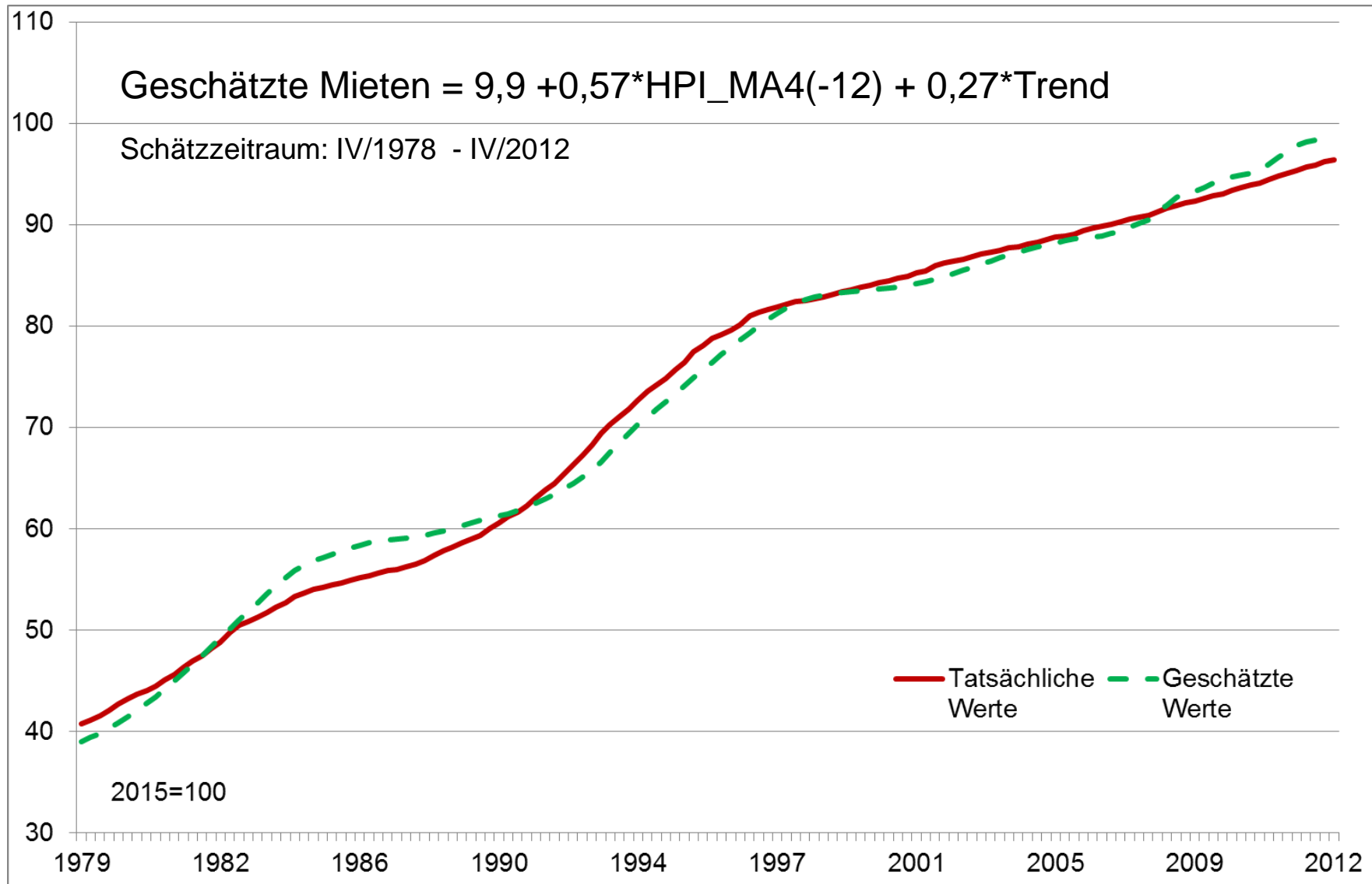
Gleitender Durchschnitt der Immobilienpreise über 4 Quartale um 12 Quartale verzögert:  $HPI\_MA4(-12)$ .

- 2) Mietänderungen hängen wahrscheinlich auch noch von anderen Faktoren ab  
(z.B. Instandhaltungskosten; vergangene Inflation).

Bestes Modell allerdings mit einfachem linearen Trend als weitere erklärende Variablen.

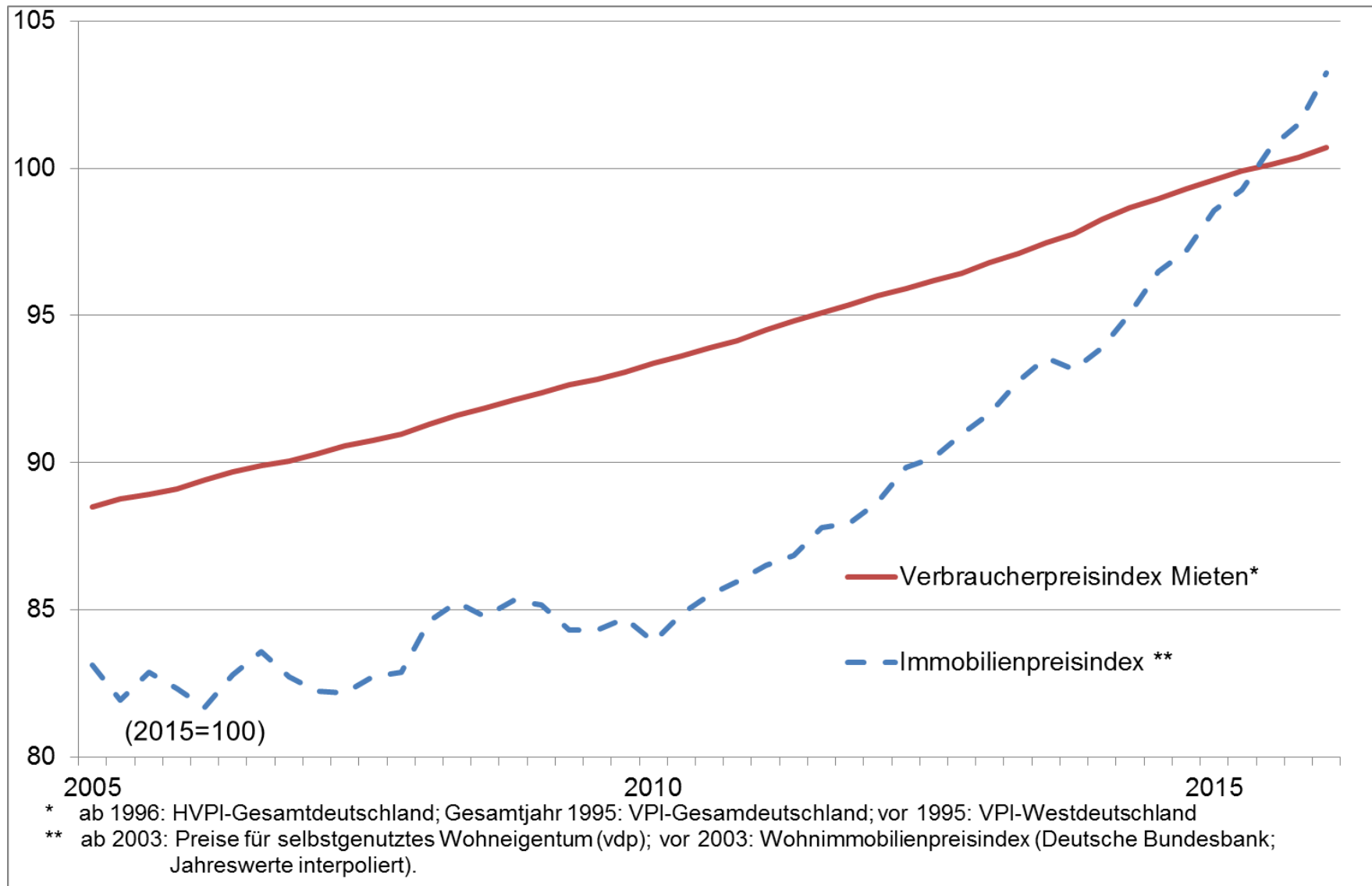


# Modell-Ergebnis für den HVPI Mieten



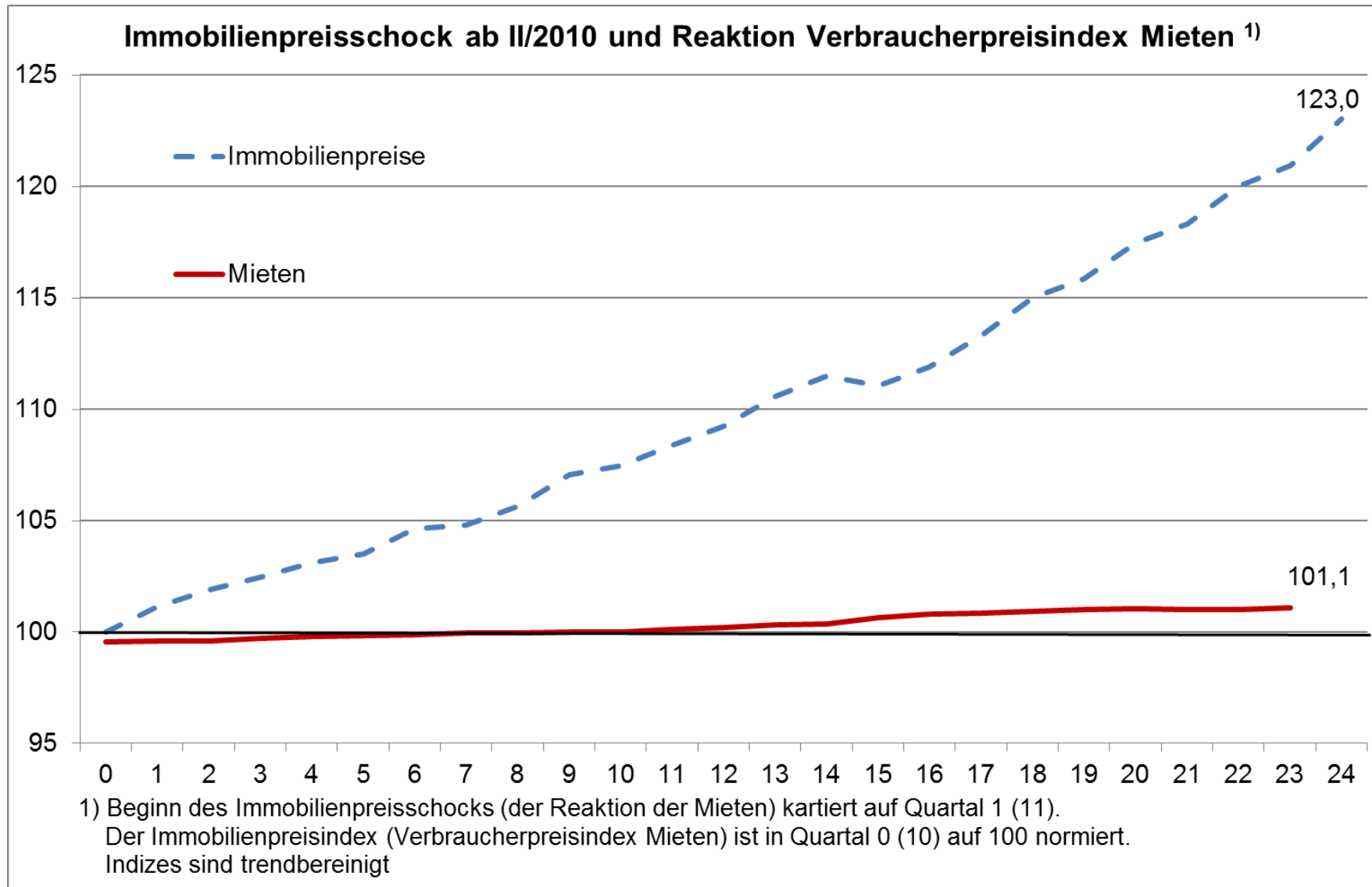
# Miet- und Immobilienpreise: Jüngere Entwicklung ab 2010

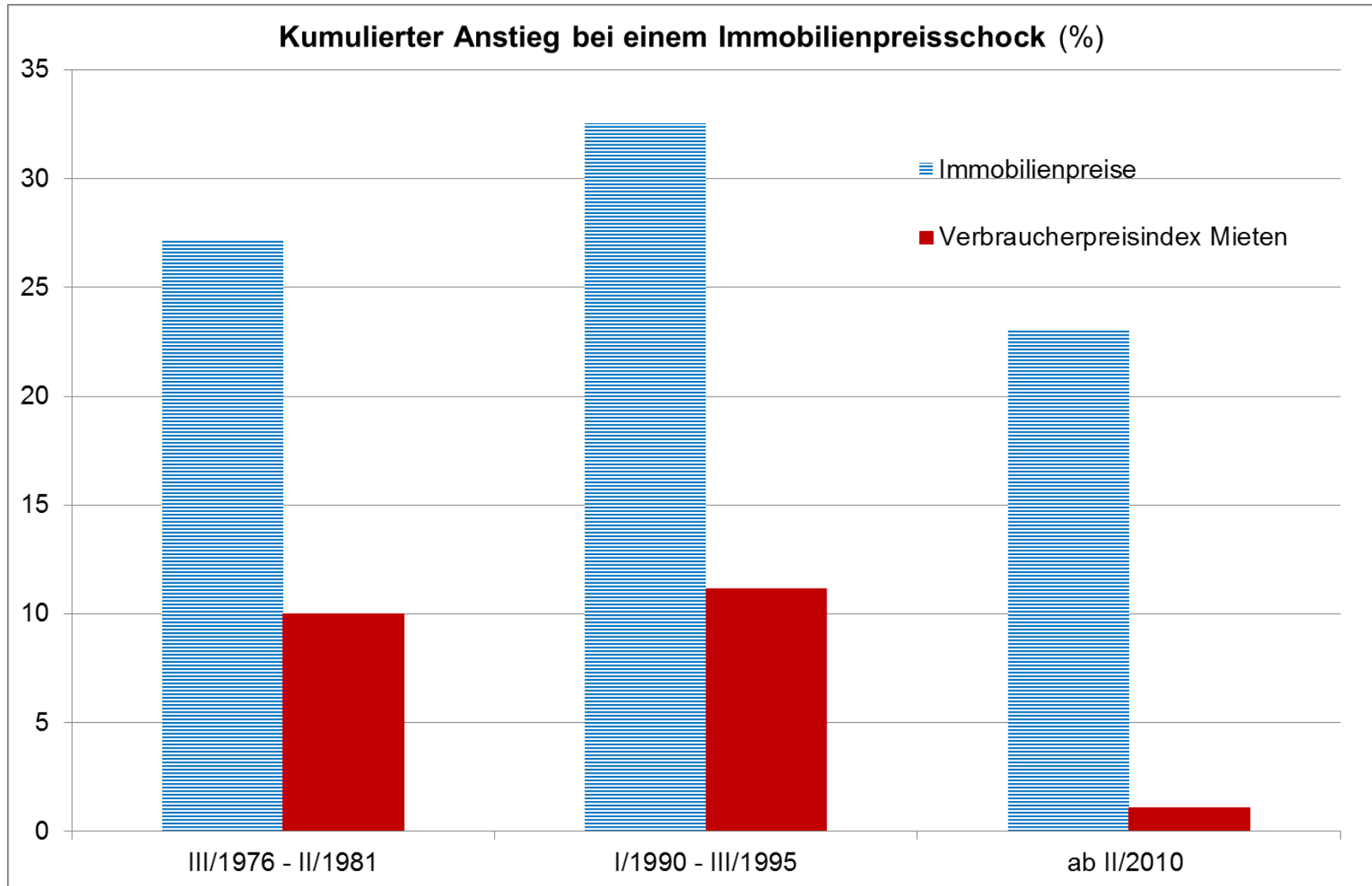
(1)



# Miet- und Immobilienpreise: Jüngere Entwicklung ab 2010

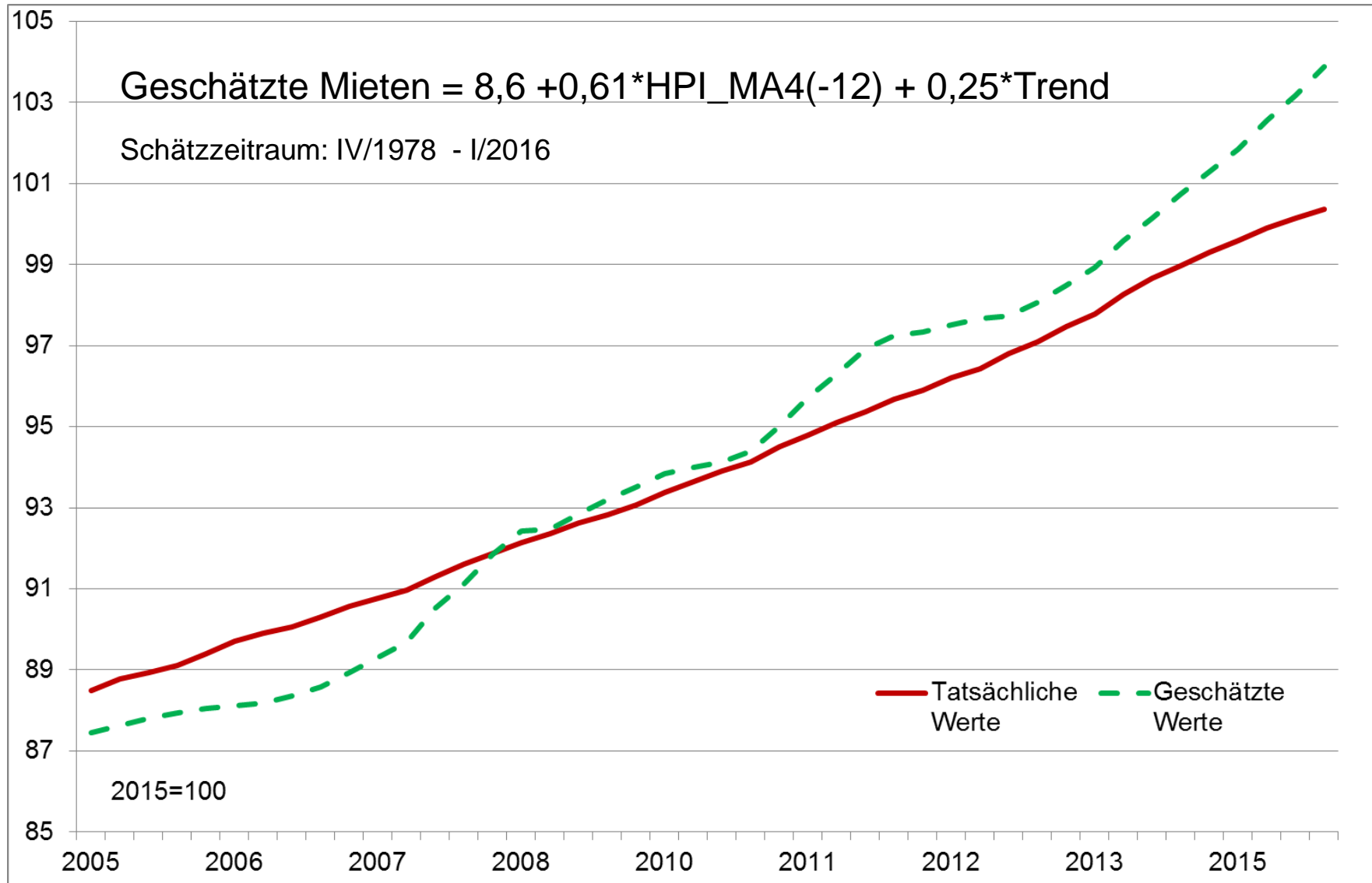
(2)





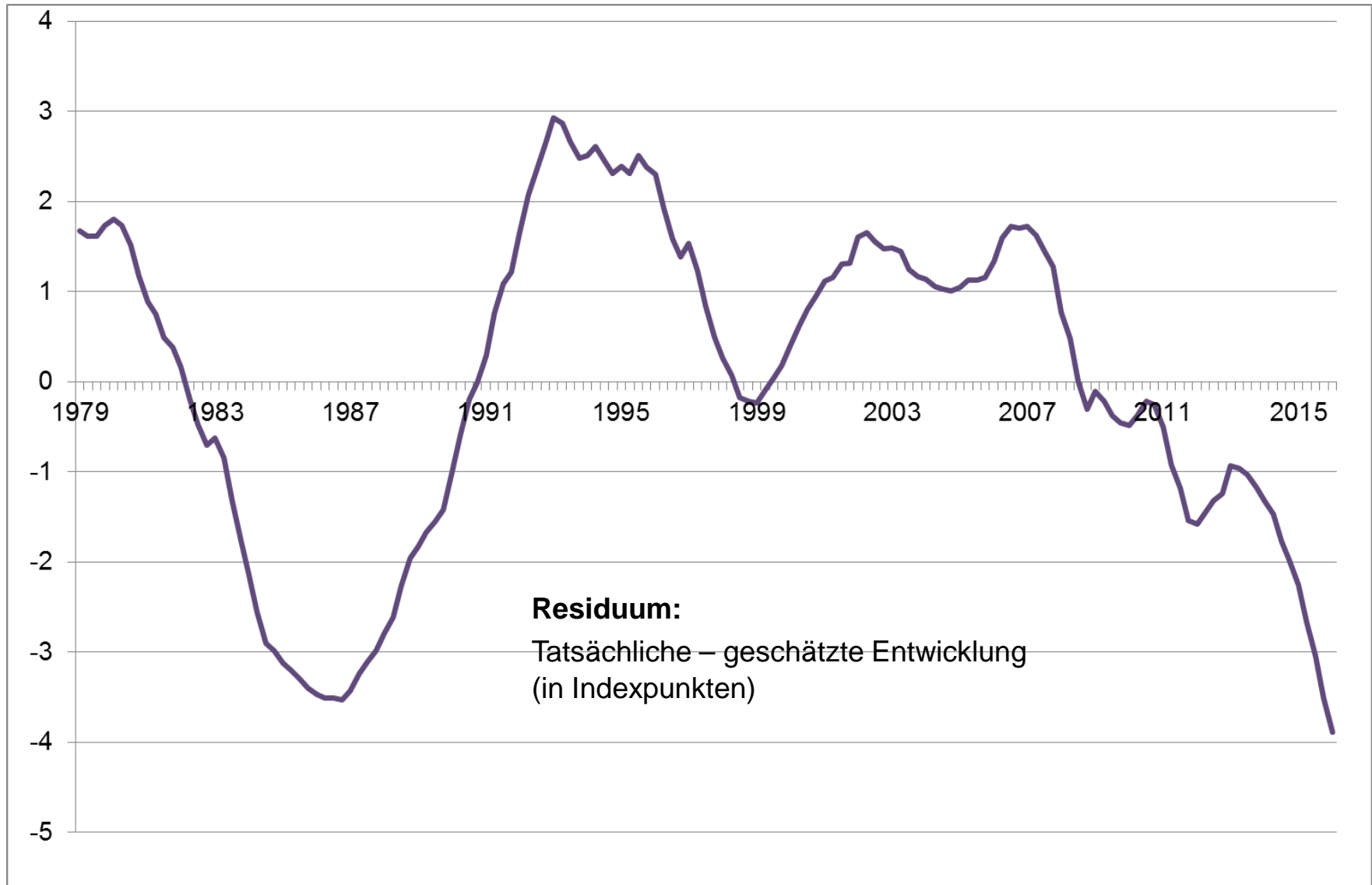
# Tatsächliche Mietentwicklung zuletzt unter Modellergebnis

(1)



# Tatsächliche Mietentwicklung zuletzt unter Modellergebnis

(2)



# Hängt der aktuell ausbleibende Mietenanstieg mit der laufenden methodischen Umstellung zusammen?

## Methodische Umstellung:

- 2015: Allmähliche Umstellung der Mietenstichprobe:  
Stärkere Berücksichtigung von Kleinvermietern, die wohl weniger geneigt sind, Mieten zu erhöhen.
- 2016: Explizite Gewichtung der Vermietertypen:  
Kleinvermieter mit noch stärkerer Bedeutung?
- 2018: Erstmals Einbeziehung von neu erstellten Wohnungen:  
Auswirkung auf Mietenanstieg?

# Anhang



# Miet- und Immobilienpreise: Historischer Zusammenhang: 1975-2012

Immobilienpreisanstieg Mitte 1970				Immobilienpreisanstieg Ende 1980			
	Veränderung gg. Vq. (%)		Verzögerung Mieten- anstieg (Quartale)		Veränderung gg. Vq. (%)		Verzögerung Mieten- anstieg (Quartale)
	Immobilien- preise	Verbraucher- preisindex Mieten			Immobilien- preise	Verbraucher- preisindex Mieten	
1976 1.Vj.	0,5	1,4		1988 1.Vj.	0,4	0,5	
2.Vj.	0,5	1,4		2.Vj.	0,4	0,6	
3.Vj.	1,0	0,6	0	3.Vj.	0,6	0,9	0
4.Vj.	1,4	0,7	1	4.Vj.	0,8	0,9	1
1977 1.Vj.	1,4	0,9	2	1989 1.Vj.	0,8	0,6	2
2.Vj.	1,3	0,8	3	2.Vj.	0,8	0,7	3
3.Vj.	1,6	0,8	4	3.Vj.	1,4	0,6	4
4.Vj.	1,8	0,6	5	4.Vj.	2,0	0,6	5
1978 1.Vj.	1,8	0,9	6	1990 1.Vj.	1,9	1,1	6
2.Vj.	1,7	0,7	7	2.Vj.	1,9	1,0	
3.Vj.	2,0	0,5	8	3.Vj.	1,5	1,0	
4.Vj.	2,2	0,5	9	4.Vj.	1,2	0,7	
1979 1.Vj.	2,1	0,8	10	1991 1.Vj.	1,2	1,0	
2.Vj.	2,1	0,8	11	2.Vj.	1,2	1,4	
3.Vj.	2,0	1,0	12	3.Vj.	1,2	1,2	
4.Vj.	1,8	1,4		4.Vj.	1,2	0,9	
1980 1.Vj.	1,8	1,5		1992 1.Vj.	1,2	1,4	
2.Vj.	1,8	1,2		2.Vj.	1,2	1,5	
3.Vj.	1,8	1,0		3.Vj.	1,2	1,3	
4.Vj.	1,7	0,8		4.Vj.	1,1	1,5	
1981 1.Vj.	1,7	1,0		1993 1.Vj.	1,1	1,7	
2.Vj.	1,7	1,4		2.Vj.	1,1	1,3	
3.Vj.	0,9	1,2		3.Vj.	1,0	1,1	
4.Vj.	0,2	1,6		4.Vj.	0,9	1,0	
1982 1.Vj.	0,2	1,4		1994 1.Vj.	0,9	1,2	
2.Vj.	0,2	1,2		2.Vj.	0,9	1,2	
3.Vj.	0,2	1,3		3.Vj.	0,6	0,8	
4.Vj.	0,1	1,4		4.Vj.	0,3	0,9	
1983 1.Vj.	0,1	2,0		1995 1.Vj.	0,3	1,2	
2.Vj.	0,1	1,3		2.Vj.	0,3	1,0	
3.Vj.	-0,2	0,8		3.Vj.	0,0	1,3	
4.Vj.	-0,6	0,8		4.Vj.	-0,3	0,8	
Anstieg	Beginn	Ende		Anstieg	Beginn	Ende	

# Miet- und Immobilienpreise: Jüngere Entwicklung: ab 2010

Immobilienpreisanstieg ab 2010			
	Veränderung gg. Vq. (%)		Verzögerung Mieten- anstieg (Quartale)
	Immobilien- preise	Verbraucher- preisindex Mieten	
2009 1.Vj.	-0,2	0,3	
2.Vj.	-1,0	0,3	
3.Vj.	0,0	0,2	
4.Vj.	0,5	0,3	
2010 1.Vj.	-0,9	0,3	
2.Vj.	1,1	0,3	0
3.Vj.	0,7	0,3	1
4.Vj.	0,6	0,2	2
2011 1.Vj.	0,6	0,4	3
2.Vj.	0,4	0,3	4
3.Vj.	1,1	0,3	5
4.Vj.	0,2	0,3	6
2012 1.Vj.	0,8	0,3	7
2.Vj.	1,3	0,2	8
3.Vj.	0,4	0,3	9
4.Vj.	0,9	0,2	10
2013 1.Vj.	0,8	0,4	11
2.Vj.	1,2	0,3	
3.Vj.	0,9	0,4	
4.Vj.	-0,4	0,3	
2014 1.Vj.	0,8	0,5	
2.Vj.	1,3	0,4	
3.Vj.	1,5	0,3	
4.Vj.	0,7	0,3	
2015 1.Vj.	1,4	0,3	
2.Vj.	0,7	0,3	
3.Vj.	1,4	0,2	
4.Vj.	0,8	0,2	
2016 1.Vj.	1,7	0,3	