



EUROPEAN CENTRAL BANK

EUROSYSTEM

Martin Eiglsperger,
EZB, Generaldirektorat Statistik,
unter Mitwirkung von
Luigi Ferrara
und Bettina Landau,
EZB, Generaldirektorat Volkswirtschaft

Überlegungen der EZB zur Behandlung selbstgenutzten Wohneigentums im Harmonisierten Verbraucher- preisindex (HVPI)*

21. Konferenz “Messung der Preise”, Berlin, 8. und 9. Juni 2017

* Diese Präsentation reflektiert die Ansichten des Vortragenden, die nicht notwendigerweise mit denen der EZB übereinstimmen.

Inhalt

- 1 Selbstgenutztes Wohneigentum (OOH) im HVPI-Kontext
- 2 OOH in Verbraucherpreisindizes ausgewählter Länder
- 3 Aktueller Kontext aus EZB-Sicht
- 4 Stellungnahmen der EZB zum Thema “OOH”
- 5 Integration von OOH: Anforderungen der EZB
- 6 OOH-Preisindizes: Eigenschaften und deren Bewertung
- 7 Im Vergleich: Mietäquivalente
- 8 OOH und Hauspreiszyklen
- 9 OOH-“Satellitensystem”

Selbstgenutztes Wohneigentum und Verbraucherpreisindizes

- Zwei grundlegende Konzepte
 - **Kauf** von Wohneigentum = **Erwerbskonzept**
 - **Wohnwert** = **Nutzungskonzept**

“Owner-occupied Housing” (OOH) und der HVPI

- OOH bisher nicht enthalten
- **Rechtsgrundlage des HVPI erfordert Erwerbskonzept** (*für alle im HVPI enthaltenen Waren und Dienstleistungen*)
- OOH-Preisindizes erstmals im Mai 2016 veröffentlicht

- **OOH nicht einbezogen:**
z.B. in den nationalen Verbraucherpreisindizes für Belgien, Spanien, Frankreich, Italien
- **Mietäquivalente:**
Japan, Vereinigtes Königreich, USA, nationale Verbraucherpreisindizes für Deutschland und die Niederlande
- **“User cost approach”:**
Kanada, nationaler Verbraucherpreisindex für Schweden
- **Nettoerwerbskonzept:**
Australien (vierteljährlicher Verbraucherpreisindex),
Neuseeland (vierteljährlicher Verbraucherpreisindex)

- **April 2017:**
 - **Brief von Eurostat an EZB-Generaldirektor Statistik**
 - **Würde die EZB Preisindizes für selbstgenutztes Wohneigentum nach dem Nettoerwerbskonzept (“OOH-Preisindizes”: OOHPIs) für die Einbeziehung in den HVPI als geeignet erachten?**
- **Ende 2018:**
 - **Europäische Kommission beurteilt, ob OOHPIs für eine Einbeziehung in HVPIs geeignet sind**
 - **Gemäß HVPI-Rahmenverordnung 2016/792 ist diese Beurteilung Ende 2018 dem Europäischen Parlament und dem Rat vorzulegen**

Verordnung (EU) 2016/792 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Mai 2016 über harmonisierte Verbraucherpreisindizes und den Häuserpreisindex sowie zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 2494/95 des Rates

1997: HVPIs erstmals veröffentlicht – ohne OOH

2001: EZB-Positionspapier

2005: Brief des damaligen EZB-Präsidenten Trichet an den damaligen Kommissar Almunia: rasche Umsetzung weiterer Entwicklungsschritte eingefordert

**2009: Brief des damaligen EZB-Vorstands González-Páramo an den damaligen Kommissar Almunia: EZB-Anforderungen für Einbeziehung von OOH
→ “Terms of Reference”**

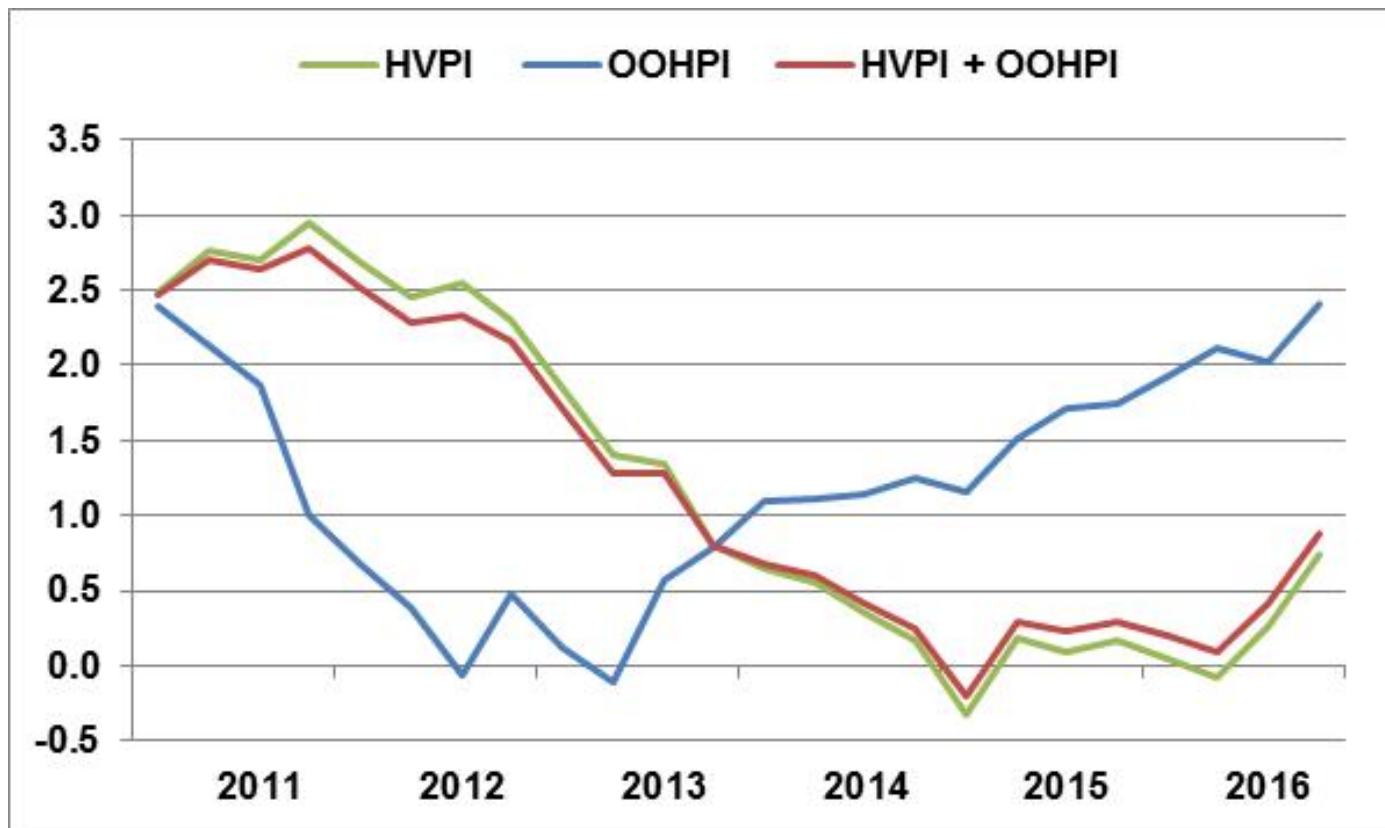
- **Monatliche** Berichterstattung
- **Zeitnahe Berichterstattung:** Schnellschätzung bereits am Ende des Berichtsmonats, Berichterstattung mit vollständiger Untergliederung bereits zwei Wochen später
- **Keine Vermögenspreise**
- **Keine doppelte Berichterstattung**
- **Im Einklang mit grundsätzlichen Qualitätsmaßstäben:**
Verwendung anerkannter und etablierter Methoden

OOHPIs: Preisindizes nach dem Nettoerwerbskonzept

- **Erwerb von Wohnimmobilien durch private Haushalte von Verkäufern außerhalb des Haushaltssektors + Erwerbsnebenkosten (z.B. Notargebühren) + Ausgaben Instandhaltung und größere Reparaturen**
- **Transaktionspreise**
- **Vierteljährliche Berichterstattung, etwa drei Monate nach Ende des Berichtsquartals**
- **Grundstückspreise in Preiskomponente enthalten**
- **Übertreibungstendenzen in Preiszyklen auf Häusermärkten könnten durchscheinen**

HVPI für das Eurowährungsgebiet, OOH gemäß Nettoerwerbskonzept (Gewicht $\approx 9\%$):

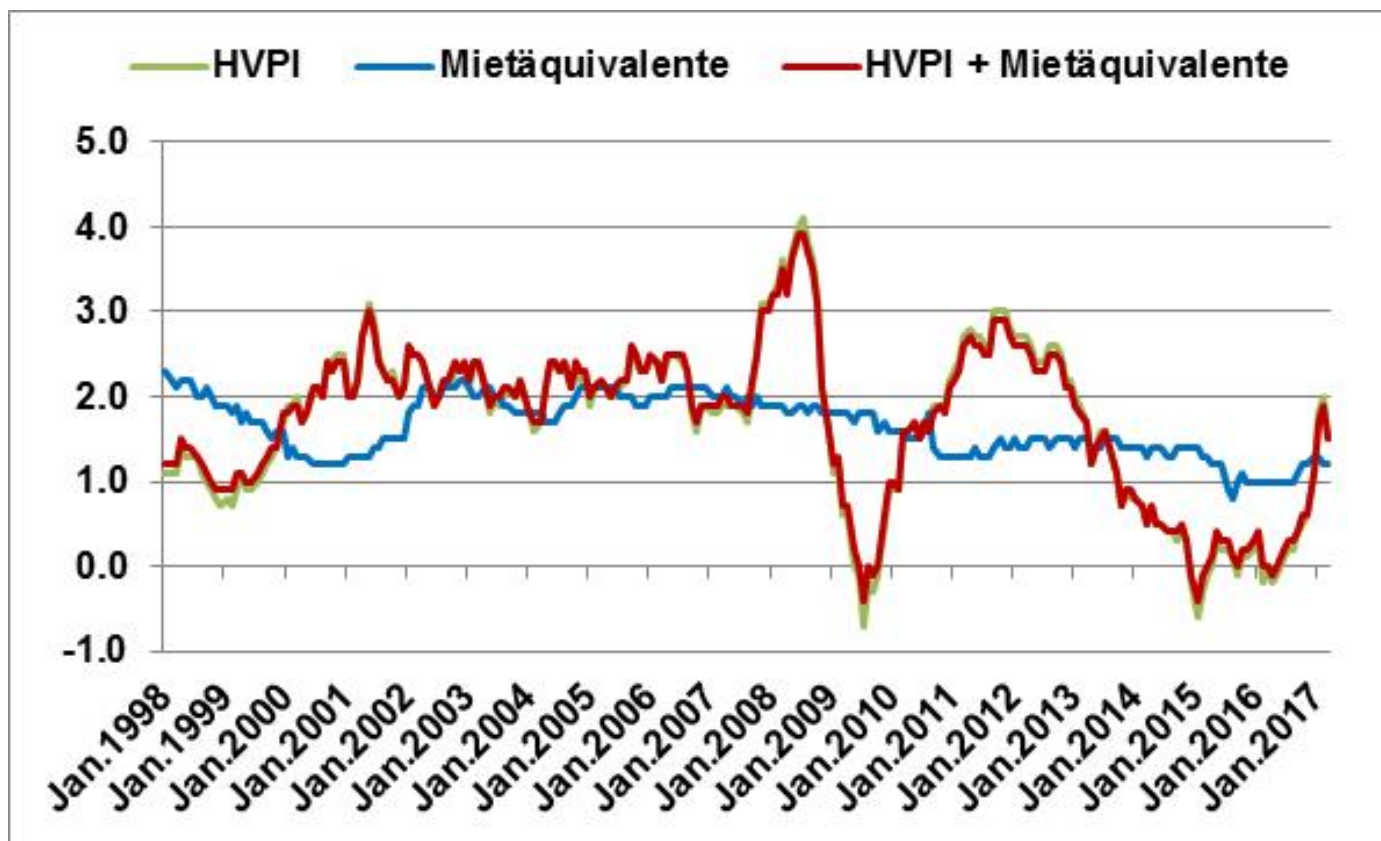
HVPI und HVPI mit OOH, Vorjahresveränderungsraten in Prozent



Quelle: Eurostat und Berechnungen der EZB

HVPI für das Eurowährungsgebiet, OOH in Form von Mietäquivalenten (Gewicht $\approx 12\%$):

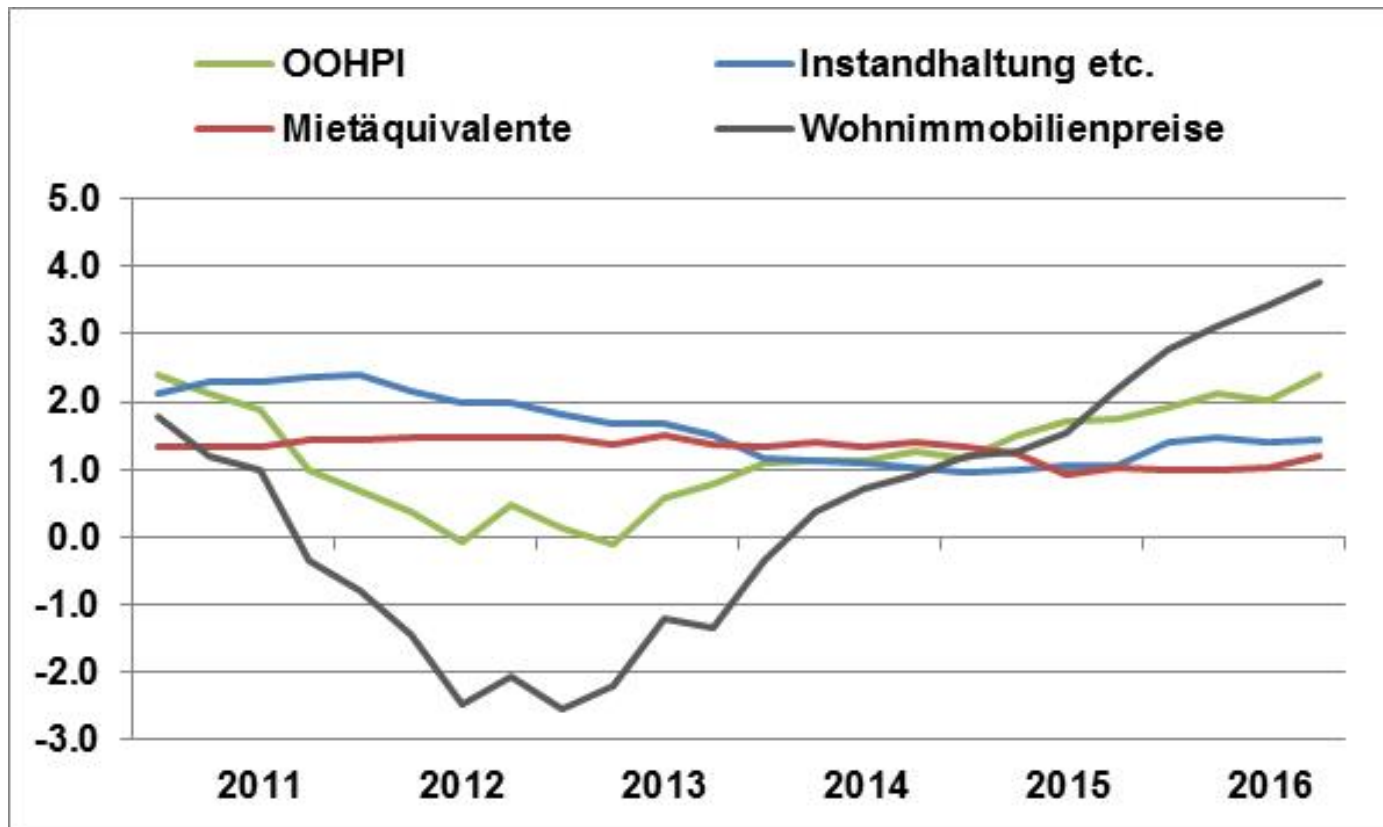
HVPI und HVPI mit OOH, Vorjahresveränderungsraten in Prozent



Quelle: Eurostat sowie Berechnungen von J. Mehrhoff

OOH für das Eurowährungsgebiet und Preisindex für Wohnimmobilien:

Vorjahresveränderungsraten in Prozent



Quelle: Eurostat und Berechnungen der EZB

OOH “Satellitensystem”

- **OOHPIs für alle Mitgliedstaaten der EU:**
 - Separat, nicht in HVPIs eingearbeitet
 - Integriert im HVPI-Rechtsrahmen
 - Vollständige Berichterstattung für die gesamte EU
- **Andere Ansätze: Mietäquivalente**
 - Im Widerspruch zum HVPI-Rechtsrahmen
 - Zusammenführung verfügbarer Angaben (nur für einige EU-Mitgliedstaaten)

- Einbeziehung selbstgenutzten Wohneigentums in den HVPI grundsätzlich zu befürworten, **wenn rechtliche Anforderungen eingehalten werden können**
- **OOHPIs: genügen den rechtlichen und methodischen Anforderungen, sind aber lediglich vierteljährlich verfügbar und enthalten Grundstückspreise**
- Verbesserung, etwa im Hinblick auf monatliche Berichterstattung, sind nicht zu erwarten
- **OOHPIs decken zusätzlichen Informationsbedarf: “Satellitensystem”**