

[faz.net](https://www.faz.net)

Europäische Zentralbank: Warum Hauspreise künftig in die Inflation einfließen sollen

Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH

6-8 Minuten

Auf der Klausurtagung des [EZB](#)-Rats, des höchsten Gremiums der Europäischen Zentralbank, gab es am vergangenen Wochenende offenbar eine weitreichende Verständigung: Die Notenbanker wollen die Preise für selbstgenutzte Wohnimmobilien mit in die Inflationsrate aufnehmen. Das drang aus dem Gremium nach außen. Anders als etwa in Amerika fließen bislang in der Eurozone die Preise für Eigenheime nicht in den Harmonisierten Verbraucherpreis-Index (HVPI) ein, an dem sich unter anderem die EZB für ihre Geldpolitik orientiert. Lediglich die Mieten sind dort vertreten. Kritiker hatten seit langem eine Umstellung gefordert.

Die Vorstellung, die offizielle [Inflationsrate](#) der Eurozone sei allein durch die Art ihrer Messung nach unten verzerrt, ist gerade in Deutschland sehr verbreitet. Bei einer öffentlichen Anhörung der Bundesbank von Bürgern und Interessenvertretern im vorigen Jahr war die Einbeziehung der Hauspreise in die Berechnung der Inflationsrate jedenfalls eine relativ häufig genannte Forderung gewesen. Auch die Bundesregierung unterstützte diese Bemühungen, wie Wirtschaftsstaatssekretär Ulrich Nußbaum ausführte.

Immobilienpreise steigen trotz Corona weiter

In Zeiten, in denen wie in den vergangenen Jahren die [Immobilienpreise](#) deutlich stärker steigen als das allgemeine Preisniveau, dürfte die Einbeziehung der Hauspreise die Inflationsrate höher ausfallen lassen – wenn auch wohl nicht dramatisch. Bundesbank-Präsident Jens Weidmann schätzt die Inflationsrate der Eurozone dadurch quartalsweise um 0,2 bis 0,3 Prozentpunkte höher. Längerfristig, über Phasen mit stärker und schwächer steigenden Immobilienpreisen hinweg, wäre der Effekt dagegen eher gering.

Der Wirtschaftsweise Volker Wieland lobte auf Anfrage die Pläne zur Einbeziehung des selbstgenutzten Wohneigentums in die Inflationsrate als einen richtigen Schritt. Ob es einen Effekt gebe, hänge allerdings stark von den Details ab.

Von der Systematik der Statistik her ist die Umstellung nicht ganz unkompliziert. Zudem erhebt die EZB die Daten nicht selbst, sie werden ihr von der Statistikbehörde Eurostat zugeliefert. Es scheint allerdings schwer vorstellbar, dass die Statistikbehörde sich weigert, die gewünschten Daten zu liefern, wenn die EZB sie bestellt. Allerdings verweist Eurostat darauf, dass die Behörde nicht allein entscheiden könne, wie sie ihren Harmonisierten [Verbraucherpreis](#)-Index berechne: „Die Aufnahme des selbstgenutzten Wohneigentums in den HVPI würde eine Änderung der Verordnung 2016/792 erfordern, über die nur der Europäische Rat und das Parlament entscheiden können“, sagte eine Eurostat-Sprecherin.

Man hat bislang nicht viel von politischen Vorbehalten gehört, aber das Verfahren könnte einige Zeit dauern. Lediglich aus Gewerkschaftskreisen war mal der Vorschlag gekommen, man solle doch lieber die Mieten im Index stärker gewichten, statt die

Eigentumswohnungen der wohlhabenderen Bürger in die Verbraucherpreis-Statistik aufzunehmen.

Statistiker hatten zudem auf systematische Schwierigkeiten verwiesen. Zum einen muss man es schaffen, die Kosten für selbstgenutztes Wohneigentum zu berechnen und sie vom Anstieg des Vermögenswertes der Immobilien zu trennen. Zum anderen braucht man zeitnahe Werte für Immobilienpreise, die bislang nur quartalsweise erhoben werden.

Die Pläne für diese Messungs-Änderung kommen in Zeiten mit steigenden Inflationsraten und steigenden Hauspreisen. Die EZB hatte in dieser Woche einen Bericht veröffentlicht, dem zufolge die Immobilienpreise in der Eurozone trotz Corona kräftig weiter zugelegt haben. Im vierten Quartal 2020 betrug der Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt der Eurozone 5,8 Prozent – die höchste Steigerungsrate seit Mitte 2007. Deutschland, Frankreich und die Niederlande waren dabei für fast drei Viertel des europäischen Gesamtanstiegs verantwortlich. „Im Fall von Deutschland begann der positive Beitrag zu den Hauspreisen im Euroraum Mitte 2010, was auch ein Aufholen nach einer Periode gedämpfter Hauspreisentwicklungen widerspiegelt“, schreibt EZB-Ökonom Moreno Roma.

Die Inflationsrate der Eurozone war im Mai auf 2 Prozent gestiegen, in Deutschland auf 2,5 Prozent. Dafür waren vor allem, aber nicht nur die Energiepreise verantwortlich. In den Vereinigten Staaten, wo die Inflationsrate im Mai schon auf stolze 5 Prozent kletterte, legten auch die Hauspreise kräftig zu. Nach Zahlen der Maklervereinigung National Association of Realtors ist der Durchschnittspreis für ein Haus in Amerika im Mai auf ein Rekordhoch von 350.300 Dollar gestiegen – ein Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr um immerhin 23,6 Prozent.

