

Wolf Richter: Wann wird der brutale Anstieg der Mieten die CPI-Inflation in die Höhe treiben? Wie stark wird er zum CPI beitragen?

18.02.2022

Zwei Mietfaktoren machen 32% des Consumer Price Index aus. Trotz des massiven Anstiegs der "Angebotsmieten" in den USA waren diese beiden CPI-Mietfaktoren viel niedriger als der CPI und haben somit den CPI bisher gedrückt. Im Gegensatz zu den Angebotsmieten spiegeln diese beiden Mietfaktoren die Durchschnittsmiete wider, die Mieter tatsächlich für den gesamten Bestand an Mieteinheiten in den US-Städten zahlen, einschließlich der mietkontrollierten Einheiten.

Andererseits spiegeln die "Angebotsmieten" die aktuellen Preisschilder von Wohnungen wider, die zur Miete angeboten werden, aber noch nicht vermietet sind, und es dauert eine Weile, bis die Menschen diese Wohnungen anmieten und diese Mieten in ausreichender Zahl zahlen, so dass sie die Durchschnittsmiete für den gesamten Bestand an US-Mieteinheiten beeinflussen, die dann von den CPI-Mietpreisen erfasst wird. Aber diese beiden CPI-Mietfaktoren werden zwangsläufig mit den Angebotsmieten gleichziehen und dann den gesamten CPI in die Höhe treiben - der im Januar bereits bei 7,5% lag, WHOOSH. Aber wann wird der Anstieg der Angebotsmieten den Consumer Price Index in die Höhe treiben? Und wie stark wird er zum CPI beitragen?

Die kurze Antwort: Die aktuellen Mietpreissteigerungen, die bis Januar 2022 bereits eingetreten sind, werden den Consumer Price Index für das Jahr 2022 um mehr als einen Prozentpunkt erhöhen, und sie werden den Consumer Price Index im Jahr 2023 um mehr als einen Prozentpunkt erhöhen, selbst wenn die Mietpreise ab jetzt nicht weiter steigen. Dies ist bereits in den Zahlen enthalten. Der Consumer Price Index wird in den nächsten zwei Jahren von einer schmerzhaften Realität eingeholt werden.

Die Mietpreisspitzen sind brutal.

Nach Angaben von CoreLogic sind die Mieten für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen auf dem Mietmarkt in den USA im Jahresvergleich um 12% explodiert, wobei es von Stadt zu Stadt große Unterschiede gab. Miami stand mit einem Anstieg der Mieten um 35% an der Spitze der Liste. In den Jahren zwischen der Finanzkrise und der Pandemie waren die Mieten für Einfamilienhäuser in den USA zwischen 2,5% und 3,5% gestiegen.

Die Mieten in Mehrfamilienhäusern - ohne Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen - stiegen den Daten von Zumper zufolge in den USA im Durchschnitt um 12% für Wohnungen mit einem Schlafzimmer und um 14% für Wohnungen mit zwei Schlafzimmern. In 20 der 100 größten Städte stiegen die Mieten um 20% oder mehr, in 11 von ihnen sogar um 25% oder mehr. Grundlage hierfür sind die mittleren Angebotsmieten, d. h. die Mieten, die Vermieter für ihre Inserate angeben. Sie sind vergleichbar mit den Preisschildern in einem Geschäft.

Nach einem anderen Maßstab, dem Zillow Observed Rent Index, stiegen die Mieten im Januar in den USA im Jahresvergleich um 14,9%, wobei es zwischen den Städten große Unterschiede gab. Alle diese Messgrößen zeigen dasselbe: Im Durchschnitt stiegen die Mieten in den USA im Jahresvergleich um über 12%, wobei es von Stadt zu Stadt große Unterschiede gab und einige Städte astronomische Mietsteigerungen verzeichneten.

Bei den Angebotsmieten dauert es 24 Monate, bis sich die CPI-Mietinflation ausbreitet.

Die Angebotsmieten sind die aktuellen Preisschilder. Sie machen sich erst dann in der Mietinflation bemerkbar, wenn genügend Menschen Mietverträge für Wohnungen zu diesen Mieten unterzeichnet haben und diese Mieten auch tatsächlich in ausreichender Zahl zahlen, um den gesamten Bestand an Mieteinheiten in den US-Städten zu beeinflussen. Dies macht die Angebotsmieten zu einem führenden Indikator für die CPI-Mietinflation. Einer Studie der Fed von San Francisco zufolge werden diese steigenden Angebotsmieten, die bereits eingetreten sind, die CPI-Mietinflation in den nächsten 24 Monaten in die Höhe treiben.

Die beiden im Consumer Price Index enthaltenen Mietwerte, die zusammen 32% des gesamten CPI

ausmachen, weisen diese Verzögerung auf, obwohl auch sie bereits zu steigen begonnen haben. Die CPI-Miete des Hauptwohnsitzes ("CPI-Miete") lag im Januar um 3,8% über dem Vorjahreswert, und die CPI Owner's Equivalent Rent ("CPI-OER") stieg um 4,1%.

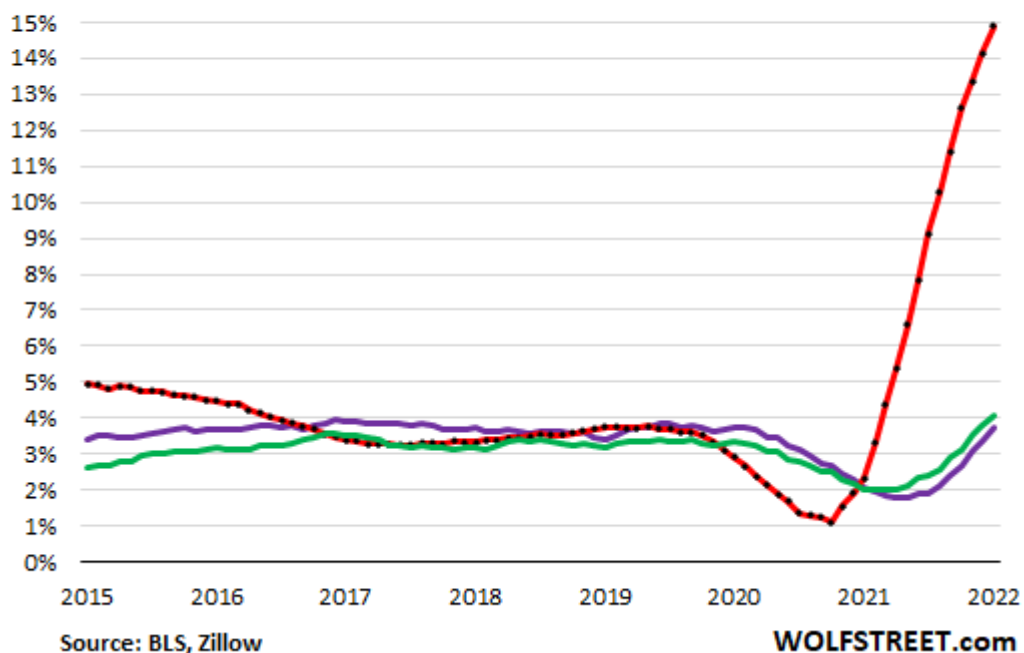
Diese beiden CPI-Mietpreise geben Aufschluss darüber, was die Mieter tatsächlich für den gesamten Bestand an Mieteinheiten in den Städten zahlen. Dazu gehören Mieter in mietkontrollierten Wohnungen, in denen die Mieten nicht stark steigen, und Mieter mit noch laufenden Mietverträgen, in denen die Mieten nicht erhöht werden können, sowie Mieter, deren Vermieter die Mieten aus verschiedenen Gründen nur langsam erhöhen, auch um gute Mieter zu halten.

Der Consumer Price Index wird also nicht in demselben Ausmaß ansteigen wie die Angebotsmieten. Zwischen 2017 und 2019 stimmten die CPI-Messungen eng mit dem Zillow-Index überein. In den Jahren 2015 und 2016 gab es jedoch große Unterschiede: Im Januar 2015 wies der Zillow-Index einen Mietanstieg von 5% aus, während die CPI-Messungen Mietsteigerungen von 2,6% und 3,5% ergaben.

When Will CPI Rents Catch up with Asking Rents?

Zillow Rent Index v. CPI Rent v. CPI OER

% change from year ago



Wann werden diese Angebotsmieten den CPI insgesamt ankurbeln?

Bislang haben die Mietfaktoren im CPI den Gesamt-CPI gedrückt. Der Gesamt-CPI stieg im Januar um 7,5%, trotz der niedrigen Werte der beiden Mietfaktoren - Miete des Hauptwohnsitzes (3,8%) und Owner's Equivalent Rent (4,1%). Die Fed von San Francisco hat nun einen Bericht veröffentlicht, in dem sie schätzt, wann diese Angebotsmieten in den CPI-Mietpreis und damit in den CPI insgesamt einfließen werden. Und dies wird in den nächsten 24 Monaten nach und nach geschehen. Die bereits eingetretenen Angebotsmieten werden den CPI-Mietfaktor 2022 und 2023 wahrscheinlich um 3,4 Prozentpunkte erhöhen, und angesichts der 32%igen Gewichtung der Mietfaktoren werden sie den CPI bis Ende 2022 um 1,1 Prozentpunkte und 2023 um 1,1 Prozentpunkte erhöhen, selbst wenn keine weiteren Mieterhöhungen auf dem Markt stattfinden.

Eine Abflachung oder gar ein Rückgang der CPIs für Neu- und Gebrauchtwagen wird also aufgrund ihres viel geringeren Gewichts im Vergleich zu dem kommenden Anstieg der CPI-Mietfaktoren verbllassen. Im Hinblick auf die von der Fed als Inflationsziel verwendete Messgröße, den "Kern-PCE", dessen Wohnungsbaukomponenten kleiner sind als die des CPI, werden die bereits eingetretenen Mietpreissteigerungen nach Angaben der San Francisco Fed sowohl 2022 als auch 2023 zu einem Anstieg des Kern-PCE um 0,5 Prozentpunkte führen, selbst wenn keine weiteren Mieterhöhungen auf dem Markt auftreten.

www.wolfstreet.com

Dieser Artikel wurde am 15. Februar 2022 auf www.wolfstreet.com veröffentlicht und exklusiv für GoldSeiten übersetzt.

Dieser Artikel stammt von GoldSeiten.de

Die URL für diesen Artikel lautet:

<https://www.goldseiten.de/artikel/528274--Wolf-Richter--Wann-wird-der-brutale-Anstieg-der-Mieten-die-CPI-Inflation-in-die-Hoehe-treiben-Wie-stark-wird-er-zu>

Für den Inhalt des Beitrages ist allein der Autor verantwortlich bzw. die aufgeführte Quelle. Bild- oder Filmrechte liegen beim Autor/Quelle bzw. bei der vom ihm benannten Quelle. Bei Übersetzungen können Fehler nicht ausgeschlossen werden. Der vertretene Standpunkt eines Autors spiegelt generell nicht die Meinung des Webseiten-Betreibers wieder. Mittels der Veröffentlichung will dieser lediglich ein pluralistisches Meinungsbild darstellen. Direkte oder indirekte Aussagen in einem Beitrag stellen keinerlei Aufforderung zum Kauf-/Verkauf von Wertpapieren dar. Wir wehren uns gegen jede Form von Hass, Diskriminierung und Verletzung der Menschenwürde. Beachten Sie bitte auch unsere [AGB/Disclaimer](#)!

Die Reproduktion, Modifikation oder Verwendung der Inhalte ganz oder teilweise ohne schriftliche Genehmigung ist untersagt!
Alle Angaben ohne Gewähr! Copyright © by GoldSeiten.de 1999-2024. Es gelten unsere [AGB](#) und [Datenschutzrichtlinien](#).