

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

## Hauspreisindizes: Kleine Warnzeichen vom Immobilienmarkt

Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH

Die grundlegende Furcht vor einer Immobilienblase sitzt den deutschen Investoren im Nacken. Das ist angesichts hoher Preisanstiege in der Vergangenheit durchaus verständlich. Der bulwiengesa-Immobilienindex steigt seit 2004 beständig. Gerade 2016 übertraf der Preisanstieg für Wohnimmobilien mit einem Plus von 5,5 Prozent noch einmal den hohen Vorjahreswert von 4,8 Prozent und stieg damit auf den höchsten Wert seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990.



Reihenhäuser und Eigentumswohnungen verteuerten sich um mehr als 7 Prozent. Mittlerweile gibt es auch kaum Unterschiede mehr zwischen den Städten. Ob München oder Darmstadt - In den sogenannten A-, B- und C-Städten liegt das aktuelle Preisniveau im Durchschnitt um 45 Prozent über dem des Jahres 1990. Selbst in D-Städten, zu denen etwa Eisenach oder Paderborn gehören, ist das Preisniveau um durchschnittlich rund 35 Prozent gestiegen.

Zu denken gibt vor allem die jüngste Entwicklung, die die Europace Hauspreis-Indizes EPX genommen hat. Seit etwa 2010 stiegen die Indizes vergleichsweise kontinuierlich. Doch im Vorjahr beschleunigte sich die Entwicklung. Der Index für Neubauhäuser kletterte in der zweiten Jahreshälfte von weniger als 135 auf knapp 150. Für die gleiche Steigerungsrate hatte er zuvor drei Jahre gebraucht.

Ausgeglichen wurde das teilweise durch das gleichbleibende Tempo in der Preisentwicklung von Eigentumswohnungen, vor allem aber durch einen Preisknick bei Bestandshäusern im dritten Quartal, der einem beschleunigten Preisauftrieb im ersten Halbjahr folgte.

2017 begann nun sehr verhalten: Eigentumswohnungen wurden mit einem Plus von gerade einmal 0,06 Prozent minimal teurer, die Preise für gebrauchte und neue Häuser hingegen wurden fielen im Januar im Durchschnitt jeweils um rund ein halbes Prozent, so dass der

Gesamtindex um 0,35 Prozent zurückging.

Dies mag mancher schon als Vorbote des Platzens einer Blase interpretieren. Tatsächlich wäre es ein typischer Verlauf einer Preisblase, wenn sich der Auftrieb in der letzten Phase noch einmal beschleunigte, dann abflachte und bald darauf die Preise einbrechen.

Und es ist nicht nur die Preisentwicklung, die zu denken gibt. Auch einige weiche Zeichen stimmen nachdenklich: In den ersten sechs Wochen des Jahres fanden sich die Stichworte „Hauskauf“ und „Immobilienkauf“ mehr als doppelt so oft in deutschen Zeitungen wie im Durchschnitt der vergangenen 13 Jahre. Gemeinderäte kleiner Dörfer versuchen Immobilien anzukaufen, um mit den erhofften Gewinnen ihre Kassen zu sanieren. Und auf Immobilien-Crowdfunding-Plattformen hat sich der Umschlag der Projekte ebenfalls deutlich erhöht.

Mehr zum Thema

Allerdings ist es wohl zu früh, um die Situation zu dramatisieren. „Dass die Preise im Vergleich zum Vormonat immer mal schwanken, ist ganz normal“, beruhigt Thilo Wiegand, Vorsitzender des Vorstands der Europace AG. Eigentümer müssten sich aber über einen Wertverfall ihrer Immobilie keine Sorgen machen, denn man liege weiter über den Preisen von November 2016 und den Monaten davor. Nur der stärkere Anstieg des Dezember habe sich im Januar relativiert.

Nichtsdestoweniger kann es ja nicht schaden, achtsam zu sein. Sollte sich die Abflachung der Preise verfestigen, so könnte zumindest der Boom zu Ende gehen. Es muss ja nicht immer gleich eine Blase platzen, wenn Preise nicht weiter steigen.