

# Newsletter

Ausgabe: Oktober 2009



## Inhalt:

- Große Differenzen bei Preisen für Einfamilienhäuser
- Herbstlaub: Was müssen Immobilieneigentümer und Mieter wissen?
- Der deutsche Immobilienmarkt ist stark
- Durchschnittsalter staatlicher Bauten steigt überdurchschnittlich
- Heizkostensteigerung in 10 Jahren 84 Prozent
- Spielende Kinder
- Impressum

### **Große Differenzen bei Preisen für Einfamilienhäuser**

Kein Haus ist wie das andere. Preisvergleiche sind bei Immobilien daher nur beschränkt möglich. Eine Entscheidungshilfe sind Indizes, die Immobilien gleicher Qualität vergleichen. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hat auf diese Weise für ein exemplarisches Einfamilienhaus Preisunterschiede von bis zu 150.000 Euro errechnet. Das wichtigste Kriterium ist die Lage. Für einen realistischen Vergleich kommen Größe, Ausstattungsmerkmale, Alter und Zustand hinzu. All das fließt in den Index ein, dessen Wert den durchschnittlichen Preis der fiktiven Immobilie repräsentiert und mit dem die verschiedenen Preise berechnet werden. Je nach Baujahr, Region und Lage unterscheiden sich die Preise kräftig: In Köln würde die Kaufsumme für ein Beispielhaus, das im Jahr 2000 oder später gebaut worden ist, durchschnittlich knapp 357.000 Euro betragen. In München müssten Käufer fast 420.000 Euro berappen. Erschwinglicher werden die eigenen vier Wände an der Peripherie. So kostet das gleiche Haus in Ingolstadt 339.000 Euro und im westdeutschen Umland gut 272.000 Euro. Günstiger wird es im ländlichen Raum. Fazit: Die Metropolen sind ein teures Pflaster, auf dem Lande ist es billiger. Je besser die Lage, desto teurer das Haus. Im Süden ist es am teuersten, im Osten am günstigsten.

### **Herbstlaub: Was müssen Immobilieneigentümer und Mieter wissen?**

Als Glatteis ohne Frost wird oft das Herbstlaub bezeichnet. Immer wieder ist es ein Ärgernis für Hauseigentümer. Zwar ist im öffentlichen Wegebereich die Gemeinde für die sichere Begehbarkeit von Fußwegen verantwortlich. Sie wälzt diese Pflicht jedoch meist auf die Straßenanlieger ab. Vermieter übertragen die Pflicht zum Kehren der Gehwege meist auf ihre Mieter. Was viele nicht wissen: Kommt es zu einem Unfall, weil ein Passant auf dem Laub ausrutscht, ist der Hauseigentümer trotzdem nicht von jeder Haftung befreit. Er hat nämlich umfassende Kontrollpflichten. Natürlich ist es unmöglich, regelmäßig zu kontrollieren, ob jeder Mieter morgens um sieben Uhr fleißig Laub fegt. Daher ist eine Haus- und Grundeigentümer-Haftpflichtversicherung unerlässlich. Denkbar sind auch Regressansprüche gegen den Mieter, der seine Pflichten vernachlässigt hat. Für diesen empfiehlt sich unbedingt eine Privathaftpflichtversicherung. Die Gerichte prüfen übrigens immer, ob sich nicht auch der Fußgänger

allzu unvorsichtig verhalten hat. Zwischen Grundstücksnachbarn entsteht oft Streit, weil Blätter oder Tannennadeln zum Nachbarn hinüberfallen. Mancher Baumbesitzer glaubt, dass diese Abfallprodukte nicht mehr seine Sache sind. Weit gefehlt: Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes (Az. V ZR 102/03) kann der Nachbar Anspruch auf Zahlung einer jährlichen „Laubrente“ für das Beseitigen von Laub oder Ähnlichem haben.

### **Der deutsche Immobilienmarkt ist stark**

Welche volkswirtschaftliche Bedeutung die Immobilienwirtschaft in Deutschland hat, belegt ein wissenschaftliches Gutachten, das u. a. vom Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung Mannheim (ZEW) und dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) begleitet wurde. Danach ist die Immobilienwirtschaft mit über 707.000 Unternehmen einer der größten Wirtschaftszweige Deutschlands und eines der dynamischsten Wachstumsfelder. Die Branche stellt 22 Prozent aller Unternehmen und 10 Prozent aller Erwerbstätigen. Die Besonderheit des deutschen Immobilienmarktes sind die im internationalen Vergleich geringsten Schwankungen bei den Wohn- und Gewerbeimmobilienpreisen. Das System der Immobilienfinanzierung ist in Deutschland der Grund für die hohe Stabilität des Marktes. Festzinsen und hohe Eigenkapitalquoten sorgen dafür, dass die Immobilienpreise nur wenig auf kurzfristige Zinsänderungen reagieren. Deutsche Wohneigentümer erwerben Immobilien mit durchschnittlich 27 Prozent Eigenkapital.

### **Durchschnittsalter staatlicher Bauten steigt überdurchschnittlich**

In den letzten Jahren stieg das Durchschnittsalter der staatlichen Bauten im Vergleich mit allen anderen Bauten in Deutschland überdurchschnittlich stark, teilt das Statistische Bundesamt mit. Am Jahresanfang 1991 waren die öffentlichen Bauten im Durchschnitt noch 22 Jahre, am Jahresanfang 2009 bereits 28 Jahre alt. Ihr Durchschnittsalter stieg damit im betrachteten Zeitraum um circa sechs Jahre. Im gleichen Zeitraum wuchs das Durchschnittsalter aller Bauten in Deutschland nur halb so stark von knapp 24 auf knapp 27 Jahre. Ein relativ starker Anstieg des Durchschnittsalters ist bei allen staatlichen Bauarten, wie Straßen, sonstigen öffentlichen Tiefbauten und Hochbauten zu beobachten. Dagegen ist das Alter der Wohnbauten und auch aller nichtstaatlicher Bauten zwischen 1991 und 2009 im Durchschnitt nur um knapp zweieinhalb Jahre angestiegen.

### **Heizkostensteigerung in 10 Jahren 84 Prozent**

In den 10 Jahren zwischen 1996 und 2006 stiegen die Heizkosten um 84 Prozent. Waren also im Jahr 1996 für ein Wohnobjekt 1.000 Euro Heizkosten fällig gewesen, waren es 2006 bereits 1.840 Euro. Die Weltfinanzkrise hat den steigenden Energiepreisen aufgrund geringerer Nachfrage jetzt einen Dämpfer versetzt. Im April 2009 lag der Heizölpreis im Mittelwert für Deutschland bei 50,50 Euro für 100 Liter, im April 2008 waren es noch 80 Euro und im April 2006 64 Euro. Sobald die Krise abflaut, werden die Preise vermutlich wieder anziehen. Da für Mieter und Wohnungskäufer die Betriebskosten ein immer wichtigerer Entscheidungsfaktor werden, sind bauliche Maßnahmen

zur Energieeinsparung ein wichtiges Mittel, um die Werthaltigkeit einer Immobilie zu sichern. Die Deutsche Energie-Agentur (dena) hat darauf hingewiesen, dass eine verbesserte Wärmedämmung und eine zeitgemäße Heizanlage zur Einsparung von etwa 50 Prozent der bisher verbrauchten Heizenergie führen können.

### **Spielende Kinder**

Auch in größeren Wohnanlagen mit einem Parkplatz müssen Eltern ihre Kinder nicht ausdrücklich darüber belehren, dass die Kinder nicht in der Nähe von Autos spielen und diese weder bemalen noch zerkratzen dürfen. Die Eltern genügen ihrer Aufsichtspflicht, wenn sie ihre Kinder anhalten, fremdes Eigentum zu achten und sich über das Verhalten in groben Zügen einen Überblick verschaffen, entschied der BGH. Im entschiedenen Fall spielten ein Sieben- und ein Fünfjähriger ohne Aufsicht und zerkratzen auf dem Parkplatz der Wohnanlage insgesamt 17 Autos.

Nach der Entscheidung des BGH dürfen Fünfjährige bis zu 30 Minuten und Siebenjährige bis zu zwei Stunden ohne ständige Überwachung im Freien spielen. Die Eltern verletzen ihre Aufsichtspflicht nicht, da normal entwickelten Kindern das Spielen in einem räumlich abgegrenzten Bereich erlaubt werden muss, um selbständig zu werden. Die geschädigten PKW-Eigentümer haben damit nur einen Schadensersatzanspruch gegen die Kinder, aber nicht gegen die Eltern. (BGH, Urteil vom 24. März 2009, VI ZR 199/08)

### **Impressum**

Verantwortlich im Sinne des Presserechts:

Janus Immobilien & Consulting GmbH

Herr Carsten Gerrit Weiland

Eichhornweg 5

56112 Lahnstein

Telefon: 0800 52 68 742

Erreichbar unter: [newsletter@janus-ic.de](mailto:newsletter@janus-ic.de)

Website: <http://www.janus-ic.de>