

# IMMOBILIEN

# MARKTBERICHT

53639 Königswinter Ausgabe 2022



Wir lieben das Siebengebirge



# Werden im Jahr 2022 die Immobilienpreise sinken?

In den deutschen Metropolen sind Wohnimmobilien nach wie vor knapp. Preise für Wohnungen oder Häuser steigen weiter. Doch Experten sehen erste Anzeichen einer Trendwende bei den Immobilienpreisen. Aber wie lang würde es dauern, bis eine Normalisierung am Immobilienmarkt eintritt?



Foto: © Marc Dietrich - Fotolia

## Kaufpreise

Laut Statistischem Bundesamt beschleunigte sich im vergangenen Jahr nochmal der Kaufpreisanstieg für Wohnhäuser und Wohnungen. Im Bundesdurchschnitt lagen im ersten Quartal 2022 die Preise um zwölf Prozent höher als im gleichen Zeitraum 2021. Seit Beginn der Erfassung im Jahr 2000 war das der höchste je gemessene Anstieg. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Königswinter stiegen sogar noch mehr.

## Mietpreise

Ökonomen sehen jedoch beispielsweise bei den Mieten erste Anzeichen einer Trendwende. In den besonders angespannten Großstädten scheinen die Mieten eine Obergrenze erreicht zu haben. In 23 der 50 teuersten Städte in Deutschland sollen die Neuvertragsmieten im dritten Quartal 2021 im Vergleich zum zweiten Quartal leicht gesunken sein. Das ergab eine Untersuchung der auf den Immobilienmarkt spezialisierten Beratungs- und Analysefirma F+B. Michael Voigtländer ist Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte beim Institut der Deutschen Wirtschaft. Er sagt, dass es für ihn wahrscheinlicher ist, dass durch eine längere Seitwärtsentwicklung der Mieten bei steigenden Einkommen die Belastung der

Mieter sinken würde.

Bei Vermietungen in Königswinter konnten wir noch keinen Rückgang der Mietpreise feststellen.

## Trendwende

Immobilienexperten sehen mehrere Gründe für die aktuelle Entwicklung. Einerseits nimmt die Zuwanderung in die Metropolen ab. Gleichzeitig begrenzt die schwächelnde Konjunktur die verfügbaren Einkommen der Mieter und Käufer. Es sieht so aus, als sei die Spitze des Eisbergs in Sachen Immobilienpreise noch immer nicht ganz erreicht. Zwar steigen die Preise nicht mehr so rasant wie in den Jahren zuvor, aber gerade in Metropolregionen, wie dem Rhein-Sieg-Kreis, geht die Preiskurve auch 2022 vermutlich weiterhin leicht bergauf. Das Immobilienportal Immowelt hat die Preise von Bestandsimmobilien, also ohne Neubauten, analysiert. Sie gehen davon aus, dass in 10 von 14 Großstädten die Preise bis Ende des Jahres stagnieren oder sinken werden. „Die aktuellen Unsicherheiten durch den Krieg in der Ukraine, die hohe Inflation und die steigenden Bauzinsen führen dazu, dass der Immobilienboom voraussichtlich noch in diesem Jahr endet“, sagt Felix Kusch, Country Managing Director Immowelt.

Verschiedene Spezialisten kommen zu unterschiedlichen Einschätzungen. Steigen die Preise weiter, gibt es eine Seitwärtsbewegung oder leichte Korrekturen nach unten? Wir werden sehen! Auch wir spüren einen erheblichen Nachfragerückgang und sind gespannt, wie sich der Markt sich entwickelt. Die allgemeine Verunsicherung durch Krieg, hohe Inflation und gestiegene Zinsen wird eine Herausforderung werden, der wir uns gerne stellen.

## Wieviel ist mein Haus Wert?

Im Internet gibt es diverse Berechnungs-Tools, mit denen Sie angeblich den Wert Ihrer Immobilie berechnen können. In der Regel müssen Sie dort Ihre Kontaktdaten preisgeben, warum wohl? Da aber eine Wertberechnung ohne Objektbesichtigung und Kenntnis der Mikro-Lage zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen führen kann, riskieren Sie dabei ein kleines Vermögen.

**Wenn Sie es genau wissen wollen, investieren Sie 369,- EURO und lassen sich den aktuellen Marktwert von uns berechnen. Bei einer späteren Vermarktung erstatten wir Ihnen diesen Betrag. Ansprechpartner ist Benno Doering: 02244-870975**

Ort	Region	Ort	Region	Inhaltsverzeichnis	Seite
Altstadt	8	Kotthausen	4	Sinken Immobilienpreise in 2022?	2
Bellinghausen	1	Margarethenhöhe	2	Ortsregister, Inhaltsverzeichnis	3
Bellinghauserhohn	1	Niederbuchholz	5	So finden Sie, was Sie suchen	4
Bennerscheid	4	Niederdollendorf	7	Preisentwicklung 2016 bis 2020	5
Berghausen	4	Niederscheuren	5	Übersichtskarte: Preise pro Region	6
Bockeroth	5	Nonnenberg	4	Region 1 Oberpleis	8
Bönnschenhof	1	Oberbuchholz	5	Fragen an den Bürgermeister	9
Dahlhausen	1	Oberdollendorf	7	Region 2 Ittenbach	10
Döttscheid	2	Oberpleis	1	Region 3 Thomasberg	12
Düferoth	5	Oberscheuren	5	Scheidung: Nestmodell	14
Eisbach	5	Oelinghoven	6	Immobilie nicht an Nachbarn verkaufen	15
Elsfeld	5	Pleiserhohn	5	Region 4 Berghausen	16
Eudenbach	4	Pützstück	4	Doering Immobilien, das Team	18
Eudenberg	4	Quirrenbach	4	Auflösung der Erbengemeinschaft	21
Faulenbitze	4	Rauschendorf	6	Region 5 Uthweiler	22
Frankenforst	6	Römlinghoven	7	Buchtip, Ortsteile in Mundart	23
Freckwinkel	5	Rostingen	4	Region 6 Stieldorf	24
Friedrichshöhe	5	Rübhausen	5	Wohnrecht bei Scheidung	26
Frohnhardt	4	Ruttscheid	1	Patchworkfamilie	27
Gräfenhohn	2	Sand	4	Region 7 Dollendorf	28
Gratzfeld	4	Sandscheid	4	Region 8 Altstadt	30
Hartenberg	1	Sassenberg	4	Energieausweis	31
Hasenboseroth	1	Schnepperth	4	Checkliste Wohnbedürfnisse fürs Alter	32
Heiderhof	6	Schwirzpohl	4	Reihenhaus, DHH, 2-FH	34
Heisterbacherrott	3	Siefen	1	Eigentumswohnung, MFH	35
Höhnchen	1	Sonderbusch	3		
Höhnerhof	6	Sonnenbergerhof	1		
Hühnerberg	4	Stieldorf	6		
Hünscheiderhof	1	Stieldorferhohn	6		
Hüscheid	4	Thelenbitze	5		
Ittenbach	2	Thomasberg	3		
Jüngsfeld	5	Uthweiler	5		
Kappesbungert	4	Vinxel	6		
Kellersboseroth	4	Wahlfelderhof	1		
Kippenhohn	1	Waschpohl	4		
Kochenbach	4	Weiler	1		
Komp	4	Willmeroth	4		

## Ihre Haus-Aufgaben-Profis:



## Nutzen Sie unsere Kundenkartei:

Viele vorgemerkten Kunden mit geprüfter Bonität warten auf neue Angebote!

## Ansprechpartner:

**Reinhard Doering** ☎ 0178-1417551

# So finden Sie, was Sie suchen

Suchen Sie Ihren Ortsteil im Ortsverzeichnis auf Seite 3. Hier finden Sie die Zuordnung zu der passenden Region.

In der sechsten Ausgabe des Marktberichtes finden Sie wieder für jeden der 74 Ortsteile die Auswertung der notariell beurkundeten Immobilien.

Lassen Sie sich nicht von Angeboten im Internet täuschen: nicht alle veröffentlichten Häuser und Wohnungen werden auch verkauft. Oft handelt es sich um den Wunschpreis des Eigentümers. Zu welchem Preis dann der Notarvertrag unterschrieben wurde, können Sie im Internetangebot nicht erkennen. Aber genau dies führt zu einer Fehleinschätzung der Marktlage.

Unsere Daten bekommen wir vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis. Hier werden alle notariellen Im-

mobilienverkäufe gesammelt und statistisch aufbereitet.

Für unseren Marktbericht lagen uns aus den letzten sieben Jahren über 800 detaillierte Datensätze von Verkaufsfällen in Königswinter vor. Für objektive Ergebnisse bereinigen wir diese Fakten um so genannte Ausreißer. Beispielsweise werden in unseren Richtwerten Zwangsversteigerung, Verkäufe innerhalb der Familie, Abriss-Immobilien oder extreme Werte ausgeblendet. Aus den verbleibenden Objekten berechnen wir die Richtwerte, die zeigen, womit man bei einer vergleichbaren Immobilie „rechnen kann“. Da aber jede Immobilie ein individueller Einzelfall ist, sollte vor dem Verkauf unbedingt eine sachkundige Wertermittlung durchgeführt werden.

Bei Bedarf sprechen Sie uns gerne an:  
 02244-870975



**Reinhard Doering**  
Inhaber und Makler aus Leidenschaft



**Benno Doering**  
Master of Arts Real Estate Management

**Immobilien:**  
**Spekulationen**  
**gehören an**  
**die Börse.**  
**Immobilien**  
**zu Doering.**

**Auf Vertrauen**  
**bauen: 25 Jahre**



**Doering Immobilien** [www.villenmakler.de](http://www.villenmakler.de)  
Die Haus-Aufgaben-Profis.

# Die Preise steigen um fast 10% bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Kaufpreise EFH/2-FH	2017	2018	2019	2020	2021
bis 150.000 €	12	13	6	5	6
> 150.000 - 200.000 €	24	12	9	5	1
> 200.000 - 250.000 €	17	22	18	15	4
> 250.000 - 300.000 €	32	29	19	15	11
> 300.000 - 350.000 €	19	27	17	15	13
> 350.000 - 400.000 €	17	18	25	20	20
> 400.000 - 500.000 €	13	21	26	55	40
> 500.000 - 600.000 €	8	4	10	11	32
> 600.000 - 700.000 €	2	4	5	12	14
> 700.000 - 800.000 €	0	2	1	5	9
über 800.000 €	1	2	1	3	6
<b>gesamt verkauft</b>	<b>144</b>	<b>154</b>	<b>137</b>	<b>172</b>	<b>156</b>

## Fakten statt Fantasie

Die hier dargestellten Informationen beruhen auf den tatsächlich beurkundeten Kaufverträgen des Jahres 2021.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis hat uns dafür zu jeder verkauften Immobilie ausführliche, anonymisierte Daten zur Verfügung gestellt.

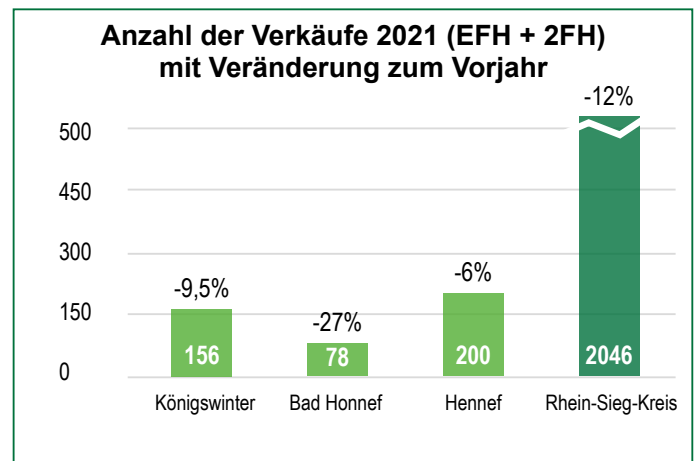
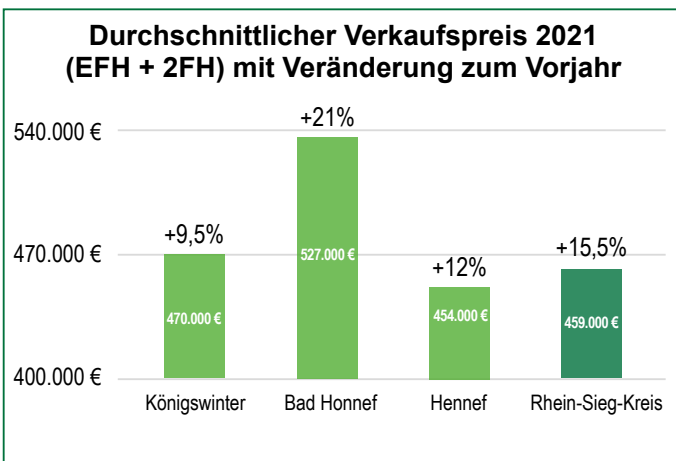
Wie sich der Markt ab Mitte 2022 wegen der Zurückhaltung der Käufer entwickeln wird, können Sie daraus nicht ableiten.

Die WirtschaftsWoche hat im August 2022 eine Auswertung der Immobilienplattform ImmoSout24 in Auftrag gegeben.

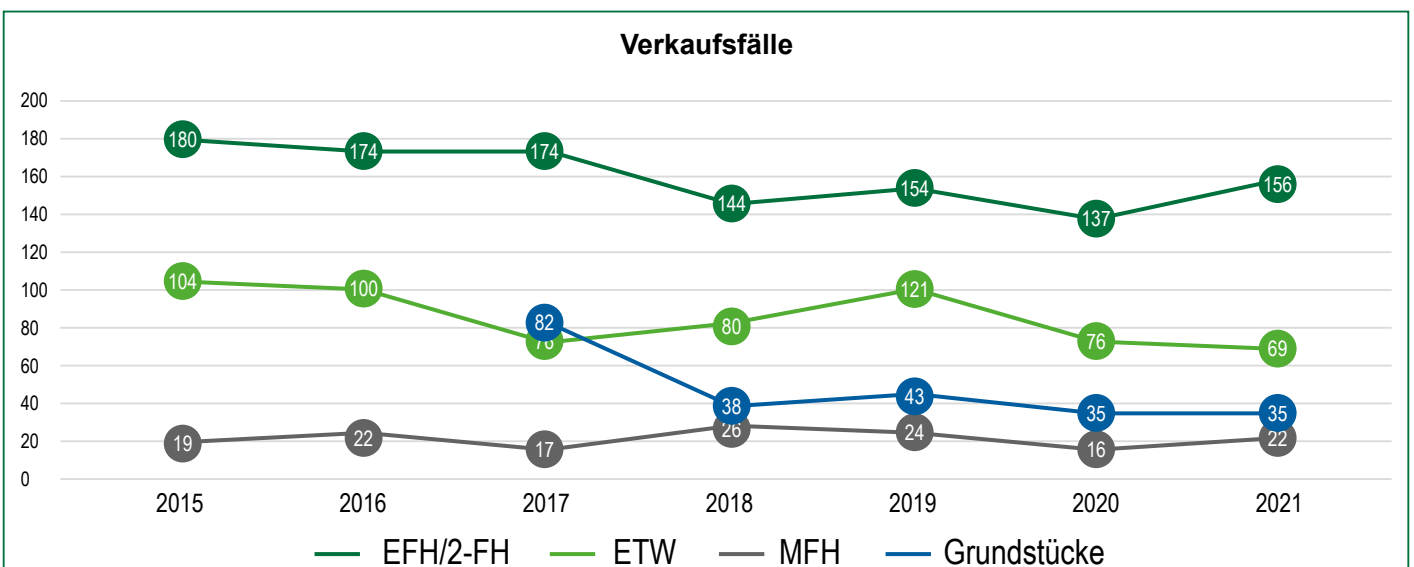
Das Fazit heißt: die Preis-Rally ist beendet.

In 36% der Großstädte sind die Preise für Häuser bereits gesunken.

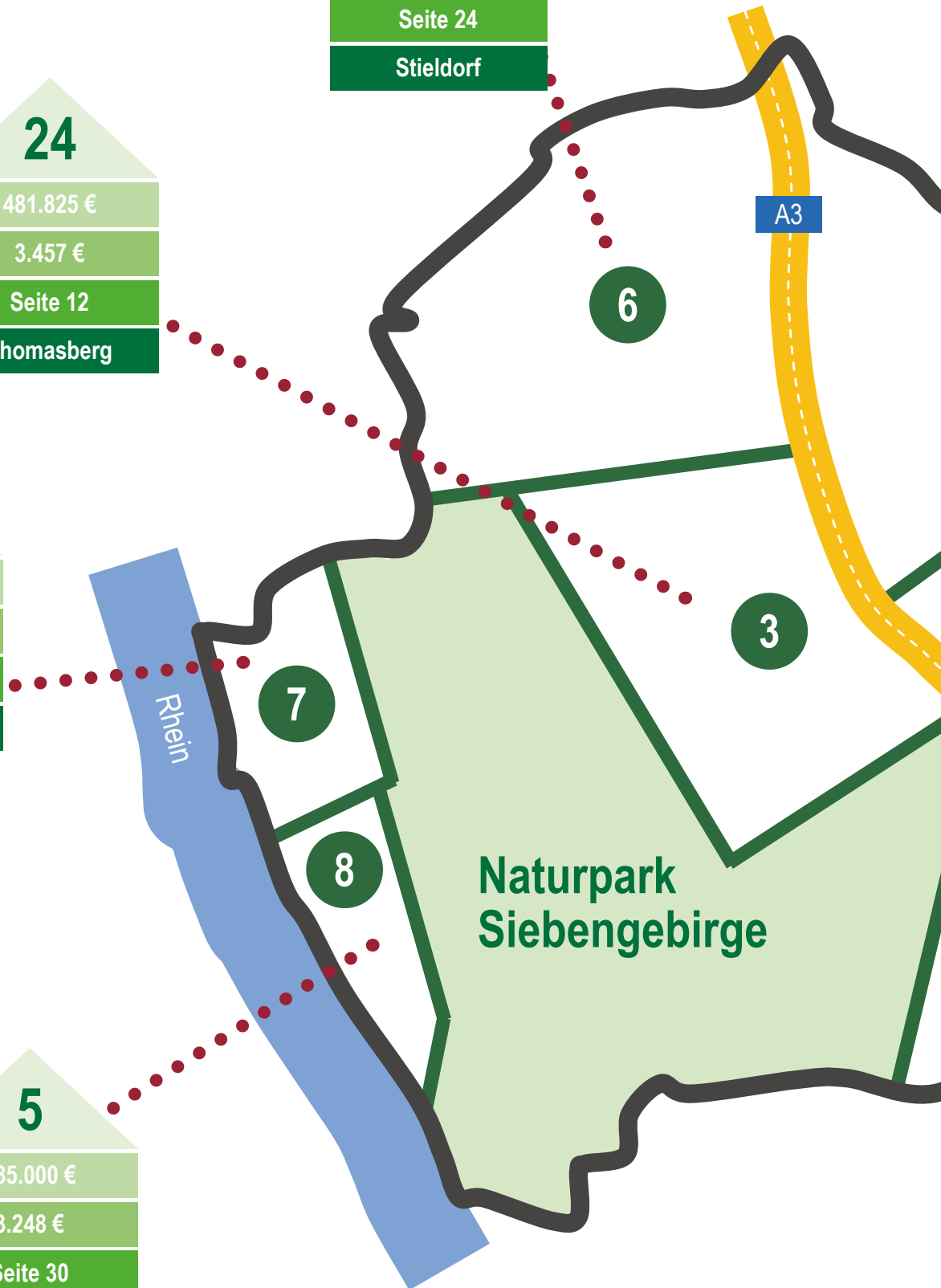
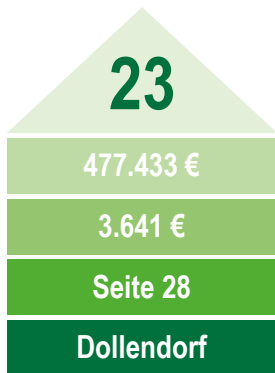
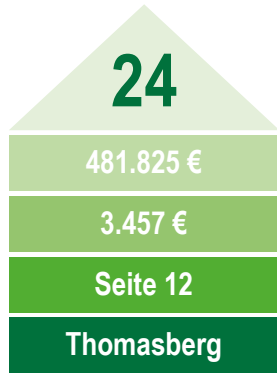
Ob das auch für unsere Region zutrifft, können Sie im nächsten Marktbericht nachlesen.



Im Vergleich zum gesamten Rhein-Sieg-Kreis (33,4%) kosteten in Königswinter 39,1% der Häuser über 500.000,- EURO.  
Die **Anzahl und Kaufpreise auf diesen Seiten** betreffen das gesamte Jahr 2021, von 2022 lagen bei Drucklegung noch keine Werte vor.



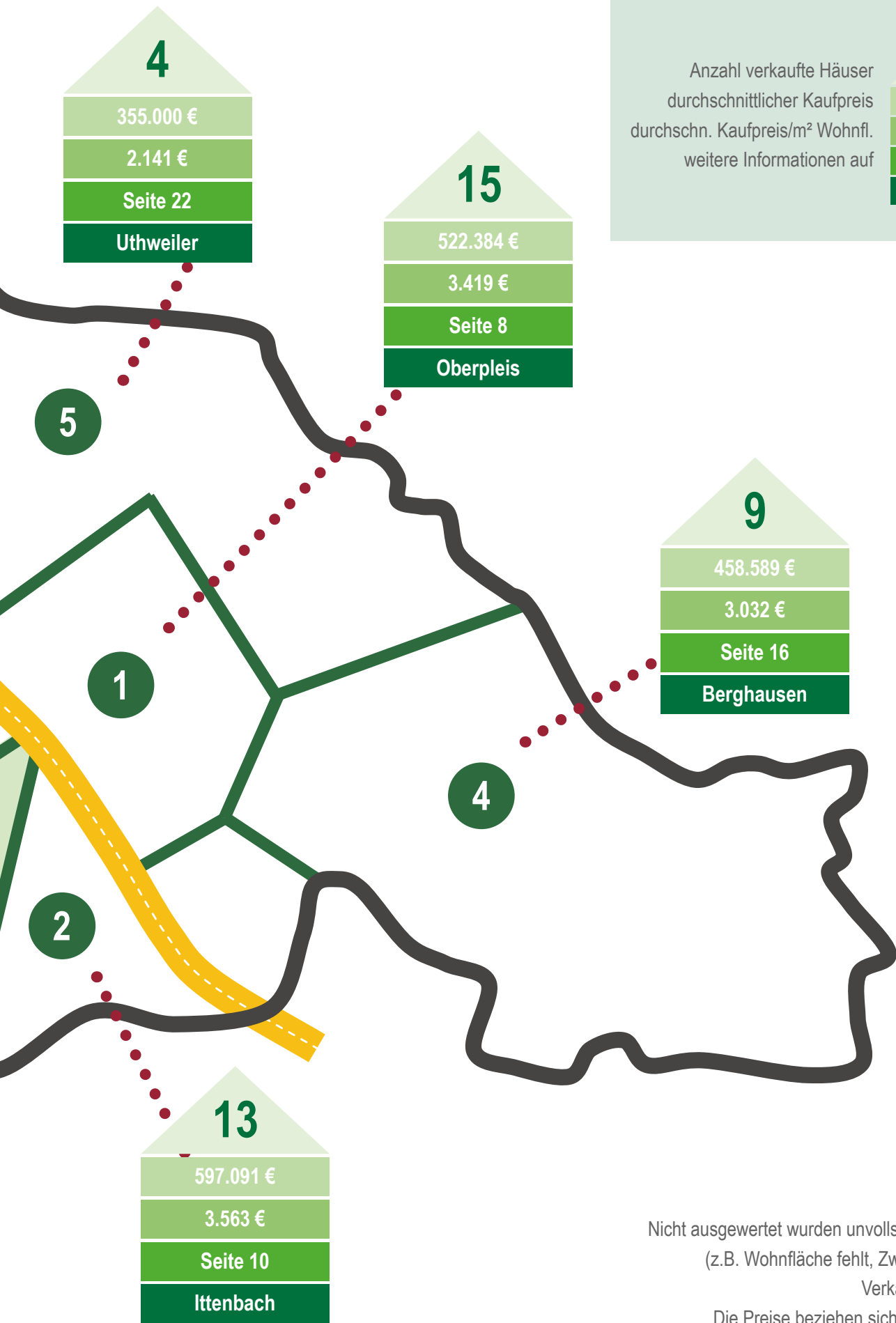
# Verkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser Jan. 2021 - Dez. 2021



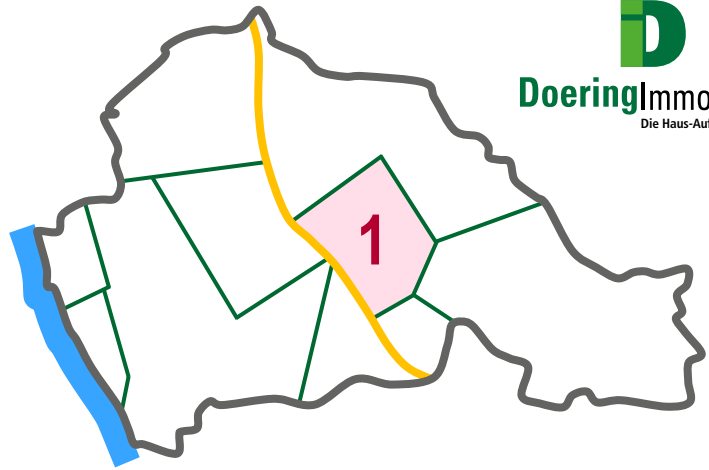
## Legende

Anzahl verkaufte Häuser  
 durchschnittlicher Kaufpreis  
 durchschn. Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wohnfl.  
 weitere Informationen auf

21
372.115 €
2.214 €
Seite
Region

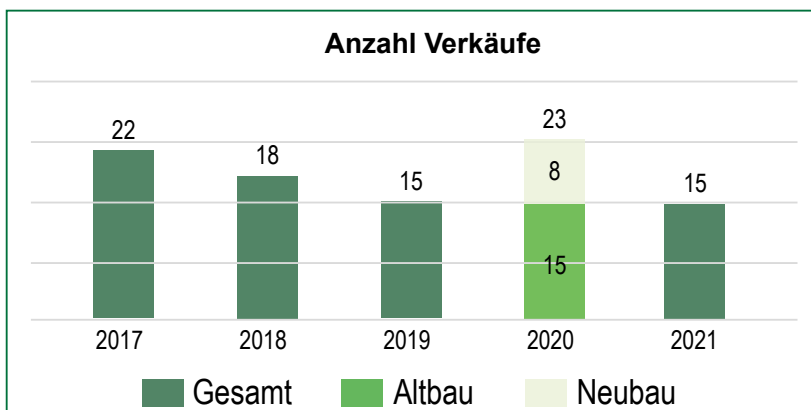
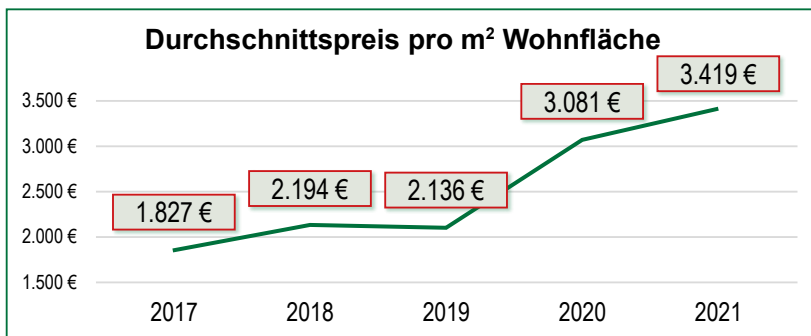
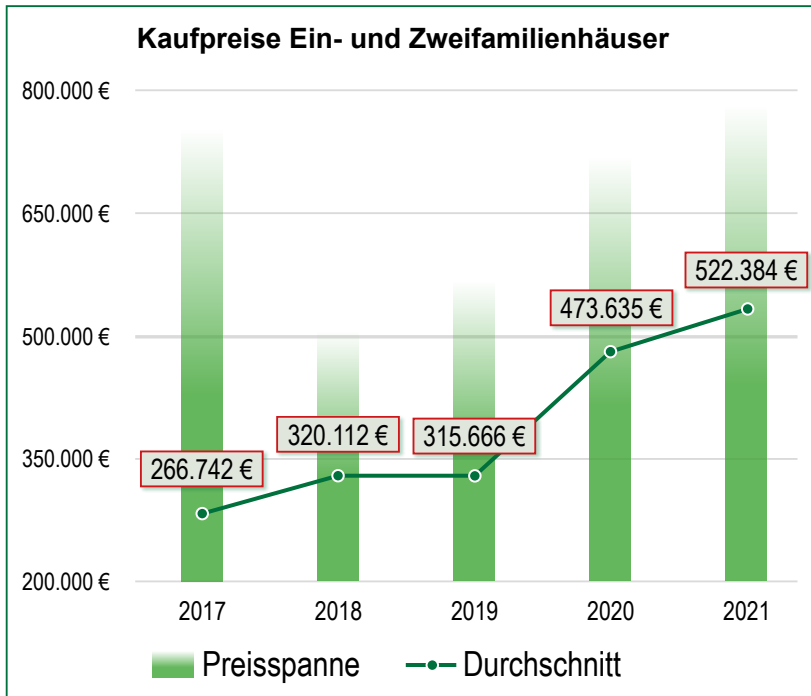


Nicht ausgewertet wurden unvollständige Datensätze  
 (z.B. Wohnfläche fehlt, Zwangsversteigerung,  
 Verkauf in der Familie...)  
 Die Preise beziehen sich nur auf gebrauchte  
 Immobilien



### Oberpleis

mit Bellinghausen, Bellinghauserhohn, Bönnschenhof, Dahlhausen, Hartenberg, Hasenboseroth, Höhnchen, Hünscheiderhof, Kellersboseroth, Kippenhohn, Ruttscheid, Siefen, Sonnenbergerhof, Wahlfelderhof und Weiler.



**PLEES  
RUCKSCHETT  
HATEMICH**

### Preistrend

Region 1

Die relativ niedrigen Kaufpreise in Oberpleis bis 2019 sind nicht nachvollziehbar, wenn man die perfekte Infrastruktur betrachtet.

Ab 2020 haben dies wohl auch die Käufer erkannt und sind bereit, ähnliche Preise wie in Ittenbach zu bezahlen.

### MIETPREISE FÜR WOHNRAUM

Region 1

Kaltmiete Ø 7,00 € - 10,00 € / m² Wohnfläche

Je nach Ausstattung, Alter und Lage kann der erzielbare Mietpreis / m² nach oben oder unten abweichen. Neubauwohnungen wurden nicht berücksichtigt. Bei Häusern mit Garten wird eine höhere Miete erzielt als bei Wohnungen. Kleine Wohnungen können mit einem höheren Mietpreis pro m² vermietet werden als große Wohnungen. Küchen und Stellplätze werden bei Wohnungen (nicht bei Häusern) extra berechnet. Marktüblich sind dafür etwa 50,- Euro pro Monat für moderne Einbauküchen. PKW-Stellplätze werden mit 20,- Euro pro Monat kalkuliert, Garagen oder Tiefgaragenplätze mit bis zu 50,- Euro pro Monat bemessen.



# 3

## FRAGEN AN:

### BÜRGERMEISTER

## Lutz Wagner

#### 1.) Wie wird die Stadt Königswinter Energie sparen und was ist Ihre beste Empfehlung für private Haushalte?

Wir haben in unserer Verwaltung eine lange Liste mit Vorschlägen aus allen Geschäftsbereichen erarbeitet. Darunter Maßnahmen, die sofort umgesetzt werden könnten und solche, die aus unterschiedlichen Gründen noch geprüft werden müssen. Gleichzeitig gibt es eine gemeinsame Vorschlagsliste des Kreises und der 19 Kommunen: Generell Ausschalten der Außenbeleuchtung von Gebäuden, Ausschalten der Straßenbeleuchtung von 23:00 bis 6:00 wo immer möglich, Büroräume mit 19 Grad und Flure gar nicht beheizen, Heizzeiten an Bedarf anpassen. Absenkung der Temperaturen in den Schwimmbädern. Diese Vorschläge müssen im September noch final mit der Politik abgestimmt und dann wo möglich zügig umgesetzt werden. Eine Besonderheit: Königswinter hat seine Straßenbeleuchtung bereits komplett auf LED umgestellt.

Die Privathaushalte können einen erheblichen Beitrag zur Einsparung leisten, denn sie verbrauchen rund 30 Prozent des Gesamtenergiebedarfs. Etwa zweidrittel des Energieverbrauchs benötigen wir für Wärmeenergie, dementsprechend gibt es die größten Einsparpotenziale beim Heizen und Warmwasserbereitung. Dementsprechend sind hier die Ansatzpunkte: Duschkopf wechseln, kürzer duschen, duschen statt baden, Heizung nach tatsächlichem Bedarf (1 Grad weniger spart 6% Energie), Nutzung energiefressender Geräte reduzieren, smarte Thermostate, Heizkörper nicht zustellen. Das sind nur einige Beispiele, die jeder von uns in seinem Bereich ohne große Einschränkungen realisieren kann.



#### 2.) Welche Vorschläge gibt es für die Bebauung des Hobshofgeländes in Vinxel?

Der Vorhabenträger wird im September seine neuen Vorschläge im zuständigen Fachausschuss vorstellen. In den bisherigen Gesprächen ist deutlich geworden, dass er viele Vorschläge aus der Bürgerschaft und der Politik aufgegriffen hat. Das begrüße ich sehr. Unter anderem sieht die Planung eine stark aufgelockerte Bebauung entlang des Kapellenwegs vor, rund 30% Prozent der Wohneinheiten sollen als Sozialer Wohnungsbau realisiert werden und von der Kapelle sollen die Baukörper ebenfalls weiter abrücken, damit ein zentraler Platz entstehen kann. Auf dem alten Hobshofgelände entstehen weitere neue attraktive Wohnangebote und möglicherweise auch ein kleines Café.

#### Was war Ihr schönstes Erlebnis als Bürgermeister in diesem Jahr?

Ich war und bin sehr dankbar dafür, wie bereitwillig die Bürgerinnen und Bürger sowie die Ehrenamtlichen die Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine in unserer Stadt aufgenommen haben. Der ganz überwiegende Teil der Flüchtlinge konnte so letztlich privat untergebracht werden. Ohne diese riesige Hilfsbereitschaft hätten wir als Verwaltung vor riesengroßen Problemen gestanden.



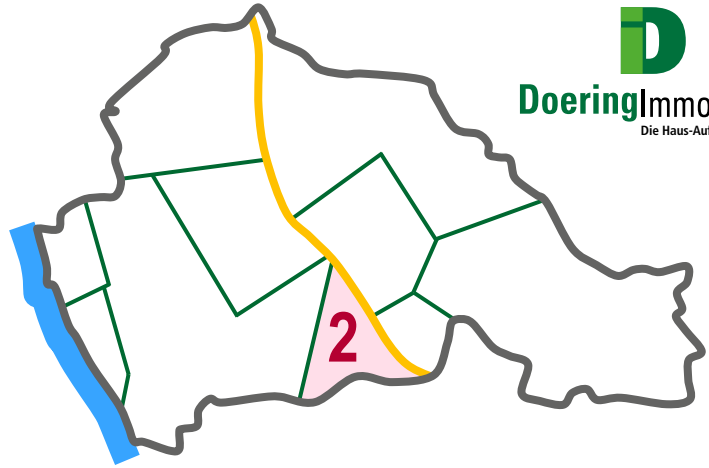
**REWE  
Fickéis**  
Dein Markt

Dein REWE  
Abholservice:  
Vorbestellt.  
Abgeholt.  
Zeit gespart.

 Mehr auf [rewe.de/abholservice](https://www.rewe.de/abholservice)

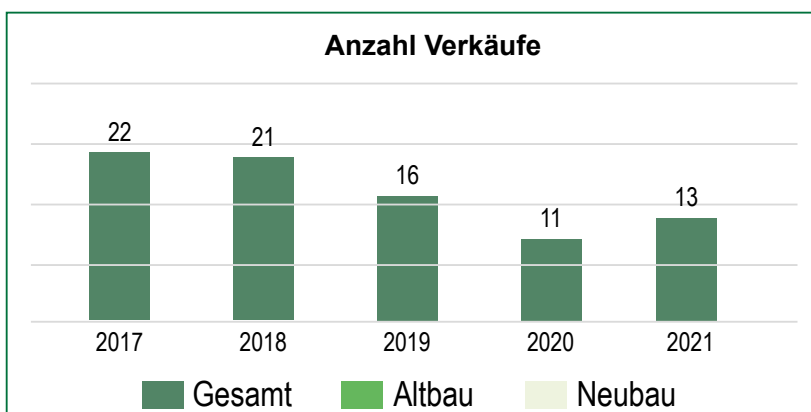
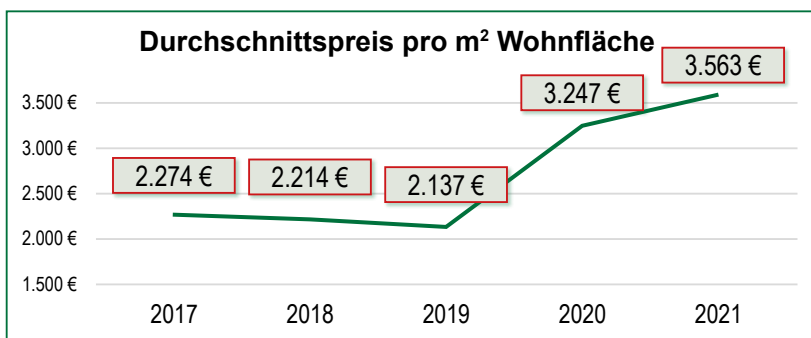
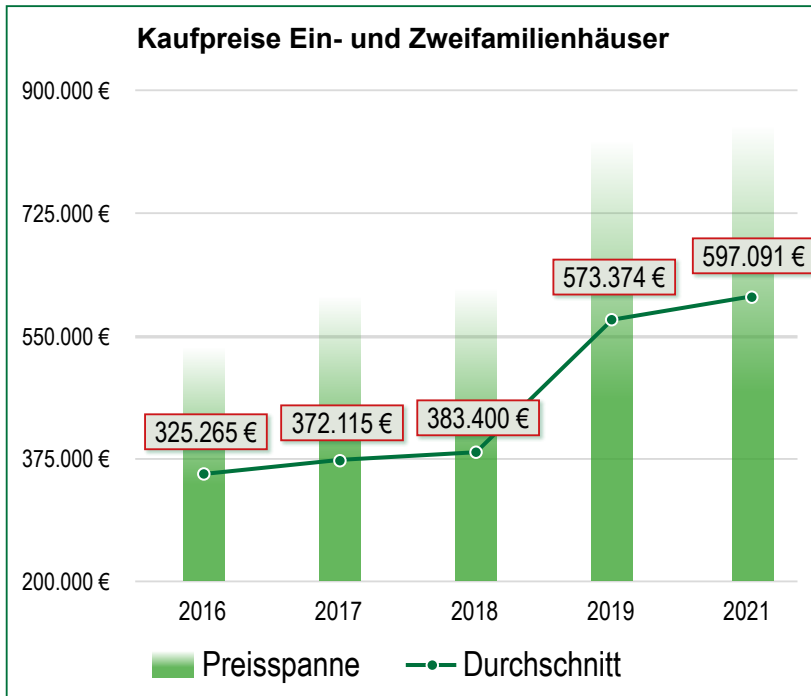
**REWE Fickéis | Dollendorfer Straße 27 | 53639 Königswinter-Oberpleis**  
Für dich geöffnet: Montag – Samstag von 7 bis 22 Uhr

 Die REWE-App  
Alle Angebote  
immer dabei.



### Ittenbach

mit Döttscheid, Gräfenhohn und Margarethenhöhe.



## ÖTTEMICH JRÄFENHOHN

### Preistrend

Region 2

In den letzten 2 Jahren wurden weniger Häuser in Ittenbach verkauft als in den Jahren zuvor.

Die beliebte Lage und das knappe Angebot haben die Kaufpreise in den Jahren 2020 und 2021 kräftig klettern lassen.

## MIETPREISE FÜR WOHNRAUM

Region 2

Kaltmiete Ø 7,00 € - 9,50 € / m² Wohnfläche

Je nach Ausstattung, Alter und Lage kann der erzielbare Mietpreis / m² nach oben oder unten abweichen. Neubauwohnungen wurden nicht berücksichtigt. Bei Häusern mit Garten wird eine höhere Miete erzielt als bei Wohnungen. Kleine Wohnungen können mit einem höheren Mietpreis pro m² vermietet werden als große Wohnungen. Küchen und Stellplätze werden bei Wohnungen (nicht bei Häusern) extra berechnet. Marktüblich sind dafür etwa 50,- Euro pro Monat für moderne Einbauküchen. PKW-Stellplätze werden mit 20,- Euro pro Monat kalkuliert, Garagen oder Tiefgaragenplätze mit bis zu 50,- Euro pro Monat bemessen.

## Wanderung Region 2



### AUSANGSPUNKT: ITTENBACH-GRÄFENHOHN

Wanderparkplatz Grafenbusch

**STRECKENLÄNGE:**  
4,7 Kilometer (im Uhrzeigersinn)

**LAUFZEIT:**  
1 Stunde 45 Minuten bei 3 km/h

**AUFSTIEG:**  
59 Meter

**ABSTIEG:**  
61 Meter

**ANSPRUCH:**  
leicht

**KONDITION:**  
na ja, ein wenig



### GRAFENBUSCHRUNDWEG - PLUS

Der Spaziergang **ist markiert**, denn diesmal nehmen wir tatsächlich einen Rundweg, der auf den Wandersteinen markiert ist. Eigentlich, denn der Weg war uns zu kurz, daher das plus! Am ersten Wegstein, nach dem Wanderparkplatz, biegen wir, abweichend vom Rundweg, nach Norden ins Laubachtal ab. Sehr schöner Pfad (Bergischer Weg) hinab ins Tal bis zu den Fischeichen und dann steiler den Berg wieder hoch, durch Hüschede, über die Straße und zurück zum Rundweg. Nun erleben wir den reinen Waldwanderweg, später oberhalb des Logebachtals, den Laagsbusch und zurück zum Wanderparkplatz.

Leider hat auch hier der Borkenkäfer gewütet und somit ergeben sich neue Ausblicke im ehemals dichten Wald.

copyright: Tourismus Siebengebirge GmbH

# Immobilien: Ehrlich verkauft am schnellsten.



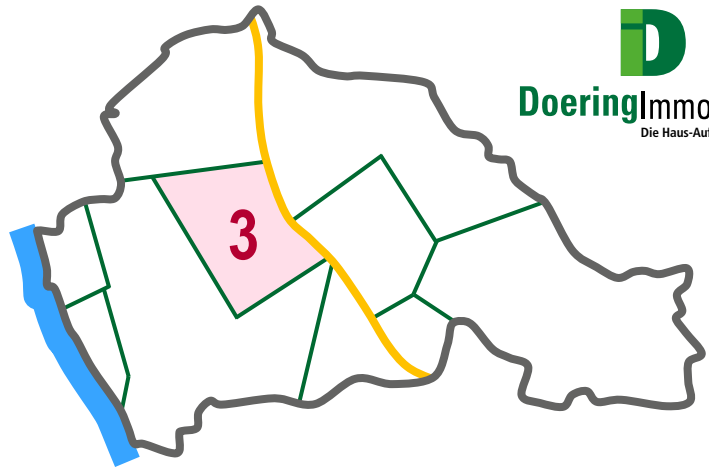
**Auf Vertrauen  
bauen: 25 Jahre**



## Doering Immobilien

Die Haus-Aufgaben-Profis

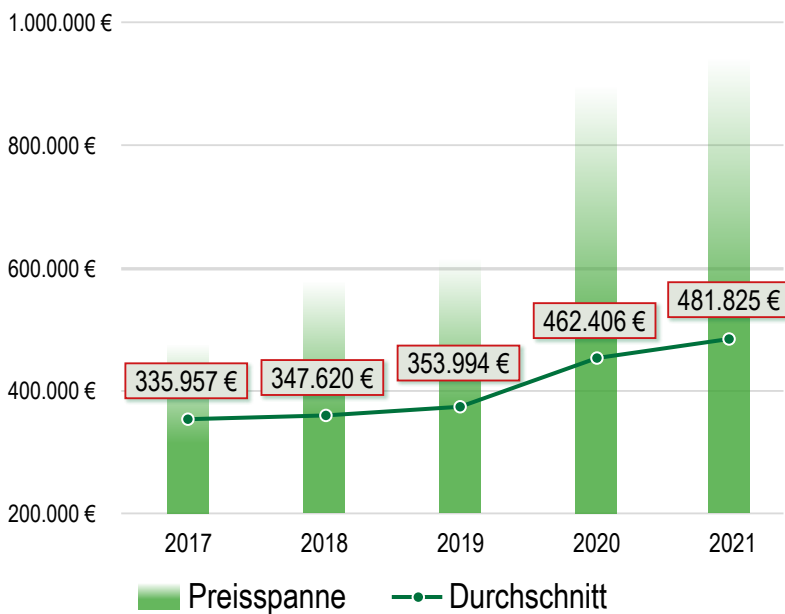
[www.villenmakler.de](http://www.villenmakler.de)



### Thomasberg

mit Heisterbacherrott und Sonderbusch.

#### Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser



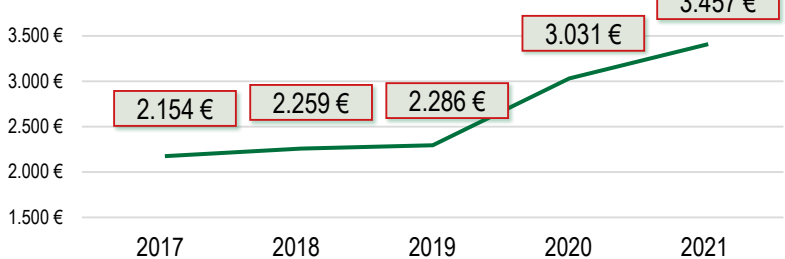
## OP DE STRÜCH HESCHPROTT

### Preistrend

Region 3

In Thomasberg verzeichnen wir einen moderaten, aber stetigen Preiszuwachs bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Hier waren die Kaufpreise aber in den Jahren 2017-2019 schon leicht über denen der Region Oberpleis.

#### Durchschnittspreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche



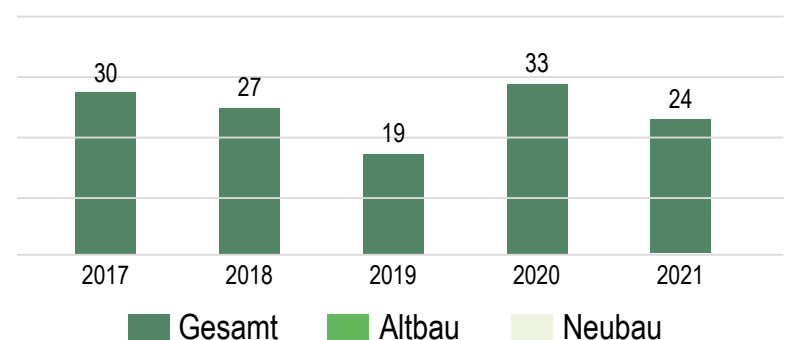
## MIETPREISE FÜR WOHNRAUM

Region 3

Kaltmiete Ø 7,50 € - 10,00 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche

Je nach Ausstattung, Alter und Lage kann der erzielbare Mietpreis / m<sup>2</sup> nach oben oder unten abweichen. Neubauwohnungen wurden nicht berücksichtigt. Bei Häusern mit Garten wird eine höhere Miete erzielt als bei Wohnungen. Kleine Wohnungen können mit einem höheren Mietpreis pro m<sup>2</sup> vermietet werden als große Wohnungen. Küchen und Stellplätze werden bei Wohnungen (nicht bei Häusern) extra berechnet. Marktüblich sind dafür etwa 50,- Euro pro Monat für moderne Einbauküchen. PKW-Stellplätze werden mit 20,- Euro pro Monat kalkuliert, Garagen oder Tiefgaragenplätze mit bis zu 50,- Euro pro Monat bemessen.

#### Anzahl Verkäufe



Einen Makler beauftragen, viele Makler arbeiten für Sie!  
Wir sind Mitglied einer starken Makler-Gemeinschaft



# IMMOBILIENBÖRSE

## BONN/RHEIN-SIEG

### Wanderung Region 3



### KASSELER HEIDE - LAUTERBACHTAL

Der Spaziergang ist natürlich **nicht extra markiert**, denn wir gehen auf der Kapellenschleife 1 spazieren. Und damit es ein Flanieren ist, kürzen wir die Schleife einfach ab und wenden uns schon auf der Kasseler Heide, direkt am Wegstein, nach Osten und streben dem Lauterbachtal zu. Vorbei an der Grillhütte Höhn'sche Hött erreichen wir im Tal die ehemaligen Ofenkaulen und gehen durch das malerische Lauterbachtal zurück zu unserem Ausgangspunkt am Haus Schlesien. Unterwegs haben wir tolle Ausblicke zum Oelberg, Weilberg und bis hinunter ins Siegtal zur Abtei Sankt Michael auf dem Michaelsberg in Siegburg.

### AUSGANGSPUNKT: HEISTERBACHERROTT

Parkplätze rund um das Haus Schlesien

**STRECKENLÄNGE:**  
4,2 Kilometer (im Uhrzeigersinn)

**LAUFZEIT:**  
1 Stunde 25 Minuten bei 3 km/h

**AUFSTIEG:**  
27 Meter

**ABSTIEG:**  
28 Meter

**ANSPRUCH:**  
leicht

**KONDITION:**  
nö

copyright: Tourismus Siebengebirge GmbH

# Scheidung: warum nicht das Nestmodell?

Eine Scheidung sollte vor allem für die Kinder so angenehm wie möglich über die Bühne gehen. Das sogenannte Nestmodell soll genau das erreichen. Die Kinder bleiben in der gemeinsamen Immobilie und die Eltern leben dort im wöchentlichen Wechsel. Das bedeutet auch, dass jeder Ex-Partner für die Zeit, in der er nicht in der alten Immobilie lebt, zusätzlich eine eigene Wohnung braucht.

Das Nestmodell (engl. Bird Nesting) kommt zwar bei weitem seltener vor als das klassische Residenz- oder Wechselmodell, wurde aber in den letzten Jahren für den Kinderumgang nach einer Trennung immer attraktiver. Ob das Modell für getrennte Paare in Frage kommt, hängt von der individuellen und finanziellen Situation ab. Für Elternpaare, die sich trennen oder scheiden lassen, empfiehlt es sich daher sich von einem Makler beraten zu lassen.

## Was bedeutet das Nestmodell für Kinder und Eltern?

Bei diesem Modell bleiben die Kinder trotz Beziehungsende der Eltern in der gewohnten Umgebung wohnen. Dadurch können negative Folgen einer Scheidung für die Kinder verringert und die Auflösung der Familie besser überwunden werden. „Nest“-Kinder sollen sich dadurch auch in ihrer Persönlichkeit besser entwickeln als andere Trennungskinder. Eigenschaften wie Respekt, Widerstandsfähigkeit und Toleranz werden gefördert.

Eltern können in ihren eigenen vier Wänden ein Leben ohne die Kinder führen, wenn das



Foto: © jrp\_studio/depositphotos.com

andere Elternteil mit der Betreuung im „Nest“ der Kinder an der Reihe ist.

## Gut für die Kinder, aber nicht immer für die Ex-Partner

Bird Nesting bedeutet, die Beziehung zu beenden, ohne einen richtigen Schlussstrich zu ziehen. Eltern, die sich für dieses Modell entscheiden, sind demnach faktisch getrennt, müssen aber dennoch zusammen Entscheidungen treffen, die immer noch die gemeinsame Immobilie betreffen. Immerhin wohnen beide Elternteile teilweise mit im „Nest“ der Kinder.

Das führt vor allem bei finanziellen Fragen

zu Streit und Uneinigkeit. Wer bezahlt die Stromrechnung? Wer soll die GEZ-Gebühren begleichen? Wer zahlt, wenn es um Reparaturen und neue Einrichtung geht? Wenn zusätzlich noch ein Immobiliendarlehen bzw. -kredit abbezahlt werden muss, steht die Frage im Raum, wer wie viel zur Tilgung beisteuert.

Zudem muss sich jedes Elternteil ein neues Zuhause suchen. Und auch die doppelte Haushaltsführung und die Kosten für beide Immobilien sind finanziell zu stemmen. In Zeiten steigender Miet- und Immobilienpreise wie auch Lebenshaltungskosten kann das oft sehr belastend sein für das eigene Konto. Gerade wenn man zu den Geringverdienern gehört. Und die Versorgung der Kinder darf natürlich auch nicht vergessen werden.

## Verkaufen oder neue Wohnung? - Beratung durch den Profi

In Fällen, wo die Immobilie nur schwer und gar nicht gehalten werden kann, ist das Nestmodell zwar grundsätzlich besser für die Kinder, aber so gut wie nicht umsetzbar. Daher ist es besser nach Lösungen für den individuell besten Umgang mit der Trennungsimmobilie zusammen mit einem Makler zu suchen. Natürlich immer mit dem Hauptziel, die Situation für die Kinder so gut wie möglich zu lösen.

**Brauchen Sie Unterstützung im Umgang mit Ihrer Scheidungsimmobilie? Dann kontaktieren Sie uns! Gelegentlich bieten wir auch möblierte Wohnungen an, die für eine Übergangszeit gemietet werden können.**

In diesem Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Rechtlicher Hinweis: Dieser Beitrag stellt keine Steuer- oder Rechtsberatung im Einzelfall dar. Bitte lassen Sie die Sachverhalte in Ihrem konkreten Einzelfall von einem Rechtsanwalt und/oder Steuerberater klären.



**PFLEGEBERATUNG**  
Eugen Hasenbank

## Unabhängige Pflegeberatung im Rhein-Sieg-Kreis und Bonn

Mit mir erhalten Sie ALLE möglichen Pflegeleistungen, die Ihnen zustehen.



Internet: [pflegeberatung-hasenbank.de](http://pflegeberatung-hasenbank.de)  
Mobil: 0160 51 07 332 • Büro: 02244 87 99 652

# Warum Sie Ihr Haus lieber nicht an die Nachbarn verkaufen sollten



Foto: © jrp\_studio/depositphotos.com

Wenn Sie eine Immobilie in guter Lage verkaufen wollen, ist es nur eine Frage der Zeit bis die ersten Nachbarn und Bekannten vor der Tür stehen und Ihnen ihre Angebote unterbreiten. „Toll, da geht der Verkauf ja noch leichter als erwartet“, werden Sie sich vielleicht im ersten Moment denken. Dass Sie sich hier womöglich viel Geld entgehen lassen und am Ende womöglich noch rechtliche Probleme bekommen, ist den wenigsten Verkäufern klar. Wir erklären, warum Sie nicht sofort auf das erste Angebot eines Nachbarn eingehen sollten.

Ihr Nachbar wohnt drei Straßen weiter, vor zehn Jahren hat er 300.000 Euro für seine ähnlich große Immobilie bezahlt. Nun will er Ihr Haus für denselben Preis als Kapitalanlage kaufen. Vielleicht können in ein paar Jahren auch seine Kinder einziehen. Klingt erst mal nach einem tollen Deal. Gerade Eigentümer, die schon lange in Ihrer Immobilie wohnen und diese eventuell noch fehn D-Mark bezahlt haben, wissen häufig nicht, wie viel ihre Immobilie aktuell wert ist.

Außerdem beziehen Sie nicht mit ein, dass schon kleine Unterschiede in der Lage und an der Immobilie selbst zu Wertunterschieden führen können. Während Ihre Immobilie in einer ruhigen Seitenstraße liegt, wohnt Ihr Nachbar an einer befahrenen Straße und eine Fußbodenheizung hat er in seiner Immobilie ebenfalls nicht. Hinzukommen Inflation und steigende Immobilienpreise. Höchstwahrscheinlich wäre auch die Immobilie Ihres Nachbarn mittlerweile mehr wert.

Dass der Verkauf an Nachbarn kompliziert wird, merken die meisten Eigentümer spätestens dann, wenn mehrere Angebote eintrudeln. Niemand handelt gerne mit Freunden und Bekannten und sagt Nachbar A ab, weil Nachbar B dann doch ein besseres Angebot gemacht hat. Wer einen Profi mit dem Verkauf beauftragt, gibt diese Verantwortung ab und sorgt für faire Bedingungen.

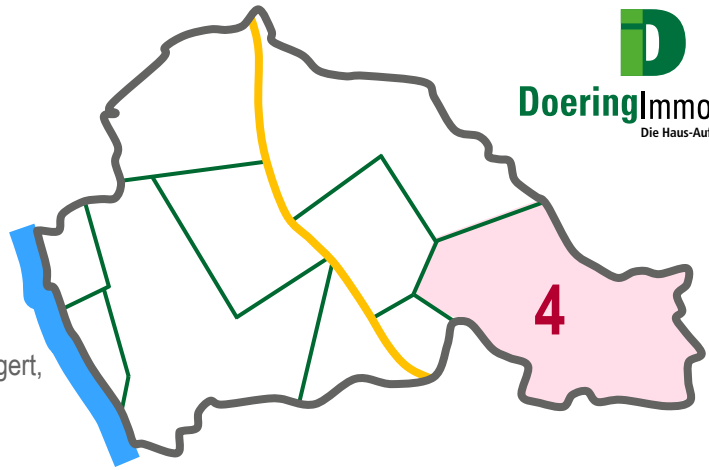
Hinzukommt, dass so ein Handschlaggeschäft unter Nachbarn bei großen Geldsummen immer Risiken mit sich bringt. Treten plötzlich Mängel auf, über die Sie Ihren Nachbarn nicht aufgeklärt haben, kann der Sie zur Verantwortung ziehen. Gleiches gilt, wenn wichtige Dokumente wie der Energieausweis fehlen. Aus dem netten Nachbarn kann dann schnell ein drängender Kläger werden.

Wenn Sie einen Profi engagieren, minimieren Sie derartige rechtliche Risiken. Ein Profi-Makler nimmt eine professionelle Werteinschätzung vor, besorgt alle verkaufsrelevanten

Unterlagen und sorgt dafür, dass Sie bei Unterzeichnung des Kaufvertrags alle Pflichten abgeben.

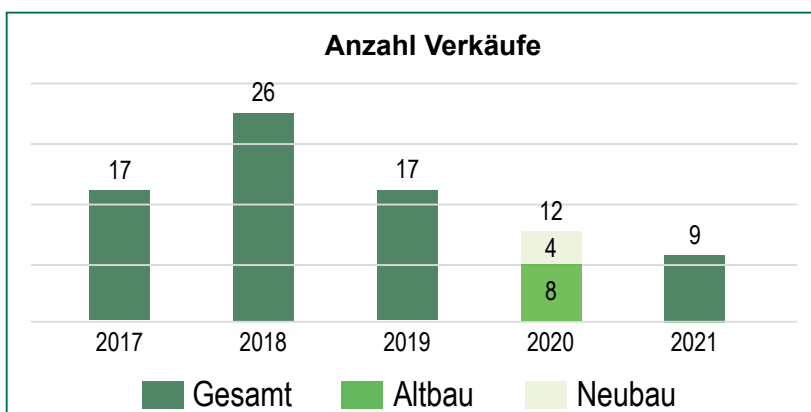
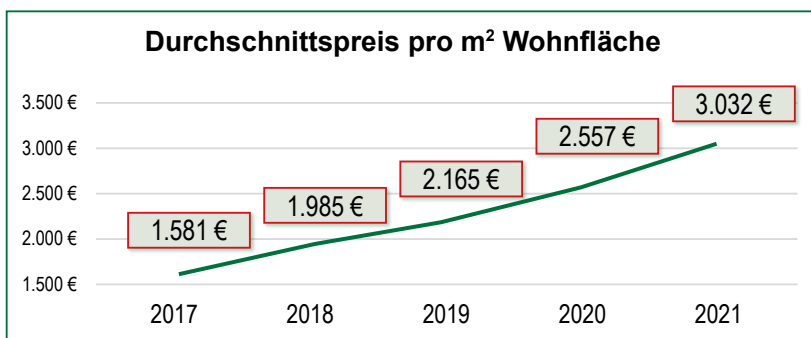
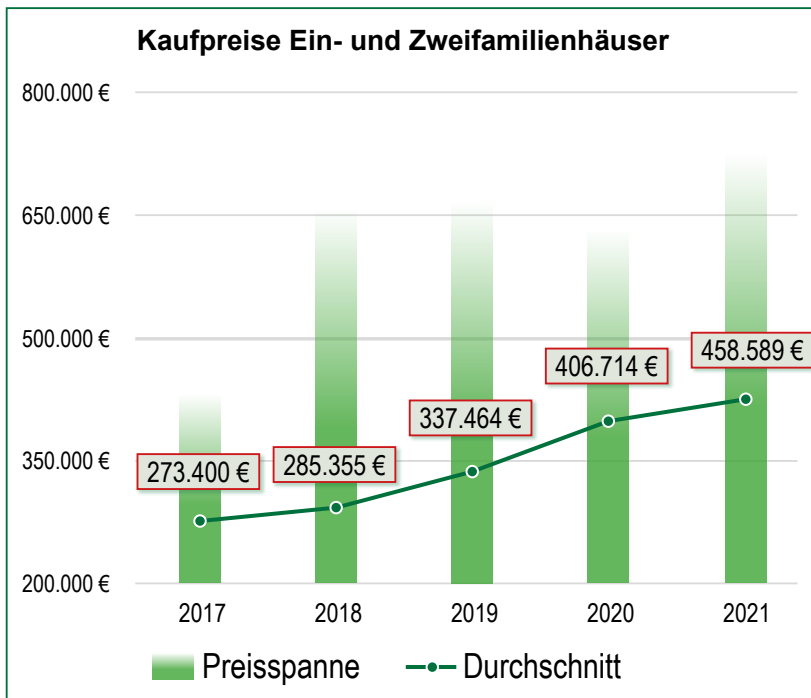
Zudem kann ein Immobilienmakler Ihnen wesentlich bessere Angebote für Ihre Immobilie beschaffen. Schließlich weiß er genau, was Sie dafür verlangen können – anders als der Nachbar, der nur schätzt und natürlich in erster Linie die eigenen Interessen im Auge hat. Dass Sie einen Profi engagieren heißt natürlich nicht, dass Sie am Ende nicht trotzdem an Ihren Nachbarn verkaufen können, auch wenn der nicht das höchste Gebot macht. Sie haben lediglich einen Experten dazwischengeschaltet, der für beide Parteien den besten Kompromiss aushandelt. So läuft der Immobilienverkauf für alle Seiten entspannt ab.

**Sie wollen wissen, ob Ihre Immobilie mehr wert ist, als Ihr Nachbar Ihnen dafür bietet? Kontaktieren Sie uns jetzt. Wir unterstützen Sie gerne beim Verkauf.**



### Berghausen

mit Bennerscheid, Eudenbach, Eudenberg, Faulenbitze, Frohnhardt, Gratzfeld, Hühnerberg, Hüscheid, Kappesbunbert, Kochenbach, Komp, Kotthausen, Nonnenberg, Pützstück, Quirrenbach, Rostingen, Sand, Sandscheid, Sassenberg, Schnepferoth, Schwirzpohl, Waschpohl und Willmeroth.



**BERSE  
FRUNET  
SASSEMICH**

**OGGEMICH  
NOMERICH**

#### Preistrend

Region 4

Der größte Preisanstieg und der größte Rückgang bei der Anzahl der verkauften Immobilien wird in Berghausen und Umgebung registriert. Dies könnte eine Begründung für 18% Preissteigerung beim Kaufpreis pro m² Wohnfläche sein.

#### MIETPREISE FÜR WOHNRAUM

Region 4

Kaltmiete Ø 6,00 € - 8,00 € / m² Wohnfläche

Je nach Ausstattung, Alter und Lage kann der erzielbare Mietpreis / m² nach oben oder unten abweichen. Neubauwohnungen wurden nicht berücksichtigt. Bei Häusern mit Garten wird eine höhere Miete erzielt als bei Wohnungen. Kleine Wohnungen können mit einem höheren Mietpreis pro m² vermietet werden als große Wohnungen. Küchen und Stellplätze werden bei Wohnungen (nicht bei Häusern) extra berechnet. Marktüblich sind dafür etwa 50,- Euro pro Monat für moderne Einbauküchen. PKW-Stellplätze werden mit 20,- Euro pro Monat kalkuliert, Garagen oder Tiefgaragenplätze mit bis zu 50,- Euro pro Monat bemessen.



## Wanderung Region 4



### PLEISTAL - HEISTERNBUSCH

Der Spaziergang ist natürlich **nicht extra markiert**, denn diesmal nehmen wir die Kapellenschleife 3 als Begleiter, kürzen sie ab und treffen sie dann im Heisternbusch nahe Berghausen wieder, um dann noch kurz den Bergischen Weg zurück zu unserem Startplatz zu nehmen.

Auf den 4 Kilometern entdecken wir die alte Bahntrasse im Pleistal, streben Berghausen entgegen und haben einen tollen Blick auf das Siebengebirgspanorama und gehen durch den waldreichen Heisternbusch, um auf einem kleinen und schönen Pfad wieder hinunter nach Nonnenberg zu kommen. Bitte mal kurz aus dem Wald raus auf die Wiese und staunen, welch toller Blick diese paar Meter freigeben.

#### AUSGANGSPUNKT: NONNENBERG

Parkplatz Ortsmitte am Bergischen Weg-Stein

**STRECKENLÄNGE:**  
4,1 Kilometer (im Uhrzeigersinn)

**LAUFZEIT:**  
1 Stunde 30 Minuten bei 3 km/h

**AUFSTIEG:**  
57 Meter

**ABSTIEG:**  
56 Meter

**ANSPRUCH:**  
leicht

**KONDITION:**  
na ja, ein wenig

copyright: Tourismus Siebengebirge GmbH

# Immobilien: Mehr Doering. Mehr Wert.

Auf Vertrauen  
bauen: 25 Jahre



**Doering**Immobilien

Die Haus-Aufgaben-Profis

[www.villenmakler.de](http://www.villenmakler.de)

## VORSTELLUNG

# Reinhard Doering

Position Inhaber



## 3 Fragen an Reinhard Doering

### Als Geschäftsführer Ihres Unternehmens geben Sie die Marschrichtung vor. Welche Aspekte sind Ihnen dabei besonders wichtig?

Es sind zwei wichtige Bereiche: Erstens muss die Vermarktung wie ein Uhrwerk laufen und es dürfen keine Überraschungen auftauchen, die man bei sorgfältiger Vorbereitung hätte vermeiden können. Für alle Routinearbeiten haben wir deshalb bewährte Prozesse geschaffen, die einen reibungslosen Ablauf sicherstellen.

Zweitens, die zwischenmenschliche Komponente. Angefangen bei den Mitarbeitern, über Käufer, Verkäufer, Mieter, Vermieter und Kooperationspartner steht das respektvolle und zuverlässige Miteinander bei guter Stimmung im Vordergrund. Die Aufgaben sind so verteilt, dass jeder mit Freude in einem Bereich arbeitet, der seinen Stärken und Neigungen entspricht.

### Wo sehen Sie Ihre Hauptaufgabe im Unternehmen?

Die strategische Ausrichtung des Unternehmens und flexible Anpassung an erkennbare Marktveränderungen gehört zu meinen Aufgaben. Als Mitglied des CompetenceClub der Immobilienprofis optimieren wir gemeinsam mit erfolgreichen Kollegen aus ganz Deutschland ständig unsere Prozesse und entwickeln neue Konzepte. So haben wir gute Erfahrungen mit einem digitalen Bieterverfahren gesammelt und pflegen einen intensiven Erfahrungsaustausch, um jeden Tag ein Stückchen besser zu werden.

### Alle Kundentermine unter einen Hut zu bringen kann nicht immer einfach sein. Ist Ihre Freizeit noch planbar und welche Hobbys beschäftigen Sie dann?

Als Selbständige müssen wir sehr flexibel sein, deshalb ist die Freizeit nicht immer planbar. Zum Glück haben wir aber qualifizierte Mitarbeitende, auf die wir uns verlassen können. Durch diese Unterstützung bleibt noch Zeit für Spaziergänge, Mountainbike-Ausflüge und Wohnmobiltouren.

## VORSTELLUNG

# Benno Doering

Aufgaben Immobilienbewertung, Verkaufsberatung



## 3 Fragen an Benno Doering

### Was sind Ihre Aufgaben bei Doering Immobilien?

Mein Hauptaufgabenbereich beginnt beim Erstkontakt mit potenziellen Verkäufern und endet mit der Veröffentlichung des Objektes. Hierzu zählt auch die Erstellung der fachgerechten - und vor allem realistischen - Wertermittlung, denn in den meisten Fällen ist für die Eigentümer der Kaufpreis das wichtigste Puzzlestück beim Immobilienverkauf.

### Als Immobilienmakler benötigt man in Deutschland keine Berufsausbildung. Warum haben Sie sich dennoch für Ausbildung und Studium entschlossen?

Fehlende Fachkenntnisse und Qualifikationen können beim Immobilienverkauf existenzbedrohende Schäden anrichten. Das und die Tatsache, dass wir als Familienunternehmen für höchste Professionalität stehen hat mich dazu motiviert, nach der Ausbildung zum Immobilienkaufmann auch noch den Bachelor und Master in einem immobilienwirtschaftlichen Studiengang zu absolvieren (Real Estate Management).

### Wie beurteilen Sie die aktuelle Entwicklung der Immobilienpreise?

Durch die seit Anfang des Jahres drastisch gestiegenen Kreditzinsen erleben wir derzeit eine besondere Situation auf dem Immobilienmarkt. Die Anzahl an Kaufinteressenten ist weniger geworden, was gleichzeitig dazu geführt hat, dass die Anzahl der Mietinteressenten gestiegen ist. Dennoch gibt es viele finanziell gut aufgestellte Interessenten, die Planungssicherheit in Hinsicht auf ihr Eigenheim haben möchten und die höheren Kreditzinsen in Kauf nehmen. Es bleibt abzuwarten, wie sich der Immobilienmarkt in Zeiten von gestiegenen Zinsen, Rohstoffmangel und Krieg in Europa entwickelt.

## VORSTELLUNG

# Anna Bellinghausen-Doering

Aufgaben Buchhaltung



## 3 Fragen an Anna Bellinghausen-Doering

### Wo liegen Ihre Schwerpunkte im Immobiliengeschäft?

Mein Aufgabenbereich und Schwerpunkt liegt nun nach der Elternzeit im Bereich Backoffice und der Buchhaltung. Ich freue mich sehr auf diese neue Aufgabe.

### Was macht für Sie den Reiz aus, in einem Familienunternehmen tätig zu sein?

Wir haben ein sehr tolles Arbeitsklima. Als Familie gemeinsam im Berufsleben erfolgreich zu sein, hat mich vor zehn Jahren in dieser Entscheidung bestärkt.

### Wie sehen Sie die Zukunft des Maklerberufes? Als Mutter von zwei kleinen Kindern ist es manchmal anstrengend, Beruf und Familie unter einen Hut zu bringen. Wie lösen Sie diese Doppelherausforderung?

Das ist wohl richtig und eine große Aufgabe. Ich denke, wenn man gut organisiert ist und eine Familie hat, die hinter einem steht, lässt sich das jedoch gut umsetzen.

## VORSTELLUNG

# Gerda Doering

**Aufgaben** Ausbildung, Verkauf

## 3 Fragen an Gerda Doering

### Was erwartet einen jungen Menschen, wenn er sich nach dem Schulabschluss für den Beruf des Immobilienkaufmannes/frau entscheidet?

Die dreijährige Ausbildung zum Immobilienkaufmann/frau ist sehr komplex aufgebaut.

Neben den fachlichen Bereichen wird verstärkt auf kommunikative Fremdsprachenkenntnisse und soziale Kompetenzen Wert gelegt.

Produktwissen und Kundenorientierung sind Schwerpunkte, die im Unternehmen vermittelt werden.

Kaum ein anderer Beruf bietet so viele Facetten, wie der Beruf des Immobilienkaufmannes/frau. Jeder, der sich in dieser Branche wohlfühlt, wird für sich Fachbereiche finden, in denen er sich zum „Spezialisten“ entwickeln kann.

### Wie viele Immobilienkaufleute hat Doering Immobilien bis jetzt ausgebildet?

Insgesamt 9 junge Menschen haben bei Doering Immobilien den Abschluss des Immobilienkaufmannes/frau erfolgreich abgeschlossen. Nicht alle arbeiten noch im gelernten Beruf – die meisten jedoch schon. Unser erster Auszubildender aus dem Jahr 2002 begleitete unseren Betrieb über 16 Jahre, hat sich weitergebildet und sitzt heute im Prüfungsausschuss für Immobilienkaufleute bei der IHK Bonn/Rhein-Sieg.

### Wie sehen Sie die Zukunft des Maklerberufes?

Es gibt zunehmend Online-Makler, die auf den Markt kommen und wieder verschwinden. Einige hilfreiche digitale Prozesse haben auch wir übernommen. Beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie geht es aber ganz wesentlich um die Menschen. Deshalb sind wir überzeugt, dass der Makler vor Ort immer wichtig sein wird.



## VORSTELLUNG

# Nina Kühn

**Position** Leitung der Vermietungsabteilung

**Aufgaben** Der gesamte Vermietungsprozess: Aufnahme und Aufbereitung von Mietobjekten, Betreuung von Mietinteressenten bis zur Vertragsgestaltung. Im Bereich Verkauf: Prüfung und Besprechung von Notarverträgen.

**Ausbildung** Abitur, Jurastudium, Notarfachangestellte und als Mitarbeiterin in der Rendantur zuständig für Grundstücksangelegenheiten der Kirchengemeinden.

## 3 Fragen an Nina Kühn

### Wie sollen sich Mietinteressenten vorbereiten, um eine gute Chance bei der Vergabe des Mietobjektes zu haben?

Der erste Eindruck entsteht bereits bei der Anfrage. Wenn bei einem Erstkontakt per E-Mail erst gar keine persönliche Nachricht enthalten ist, oder ich mit „Herr Müller“ oder „Frau Schmitz“ angesprochen werde, ist das leider kein guter Start. Wenige Informationen benötige ich einfach von Beginn an, um sehen zu können, ob die Voraussetzungen für das jeweilige Mietobjekt erfüllt werden. In wenigen netten Sätzen beschrieben, wer man ist, wer alles dazu gehört (Partner, Kinder, Tiere) und womit man seinen Lebensunterhalt bestreitet. Nach der Besichtigung ist einfach nur wichtig, dass alle erforderlichen Unterlagen vollständig, korrekt ausgefüllt und zeitnah eingereicht werden. Die endgültige Entscheidung trifft immer der Vermieter anhand der eingereichten Unterlagen.

### Eine Besichtigung des Mietobjektes fällt oftmals in die späten Nachmittagsstunden. Ist Ihre Freizeit überhaupt noch planbar?

In unserem Familienbetrieb ist, gerade bei meiner Tätigkeit, ein gewisses Maß an Flexibilität schon erforderlich, aber mein Privat- und Freizeitleben kommt in keinsten Weise zu kurz, vor allem auch deshalb, weil ich meine Arbeitszeiten eigenständig planen kann. Meine Hauptbesichtigungszeiten sind zwischen 16 und 18 Uhr in der Woche. Danach ist noch ausreichend Zeit für private Planungen.

### Welche Hobbys geben Ihnen einen Ausgleich zu der Tätigkeit im Vermietungsgeschäft?

Nach getaner Arbeit geht's jeden Abend erst einmal mit meinem Hund an die frische Luft. Schöne Spaziergänge oder auch größere Wanderungen mit Freunden sind ein schöner Ausgleich zu dem manchmal trübeligen Vermietungsalltag.



## VORSTELLUNG

# Oliver Höcker

unser Fotograf für Exposébilder,  
Luftbilder und Online-Rundgänge.  
Telefon 02244 / 939539



## VORSTELLUNG

# Carola Bennerscheid

**Aufgaben** Innendienst



## 3 Fragen an Carola Bennerscheid

### In einem Immobilienunternehmen steht vermutlich das Telefon nie still. Wie lässt sich der Tagesablauf im Büro optimal planen?

Perfekt planen kann man den Büroalltag in meinem Fall nie. Spannend und interessant ist mein Job auch deswegen, weil jeder Tag anders ist. Wenn ich morgens ins Büro komme, kann ich nie mit Gewissheit sagen, was mich heute erwartet. Zunächst sortiere und beantworte ich die Email-Anfragen bzgl. unserer Objekte. Hier ist es mir wichtig, dass jede Anfrage individuell behandelt wird. Das kann bei 100 Anfragen schon einmal etwas länger dauern aber ich versuche trotzdem, alle Anfragen im Laufe des Tages zu beantworten. Es gibt aber natürlich auch ruhigere Tage. Dann kümmere ich mich um die Beschaffung von Objektunterlagen oder koordiniere Besichtigungstermine. Bei bewohnten Objekten müssen die Termine mit den Eigentümern, ggf. den Mietern, den Interessenten und den Kollegen abgestimmt werden, was manchmal nicht einfach ist. Ich bemühe mich aber, alle „unter einen Hut“ zu bringen..

### Wenn Wunsch und Realität in Bezug auf eine Immobilie nicht übereinstimmen, bedarf es sicherlich schon einmal eines aufklärenden Gesprächs. Wie machen Sie das?

Auch bei telefonischen Anfragen bin ich die erste Anlaufstelle. Ich nehme die Suchwünsche der Kunden auf und informiere sie über neue Objekte, sobald wir etwas Passendes für sie im Angebot haben. Manchmal sind die Suchkriterien der Interessenten sehr speziell und kaum realisierbar. Hier versuche ich, die Kunden auf den Boden der Tatsachen zu holen und klarzumachen, dass man an einigen Stellen Abstriche machen oder seine Anforderungen noch einmal überdenken sollte. Trotzdem bemühe ich mich, für unsere Kunden die passende Immobilie zu finden.

### Wie gestalten Sie Ihre Freizeit?

In meiner Freizeit male ich oder kümmere ich mich um meine beiden Islandpferde in unserem Offenstall. Hier gibt es immer viel Arbeit und ist der perfekte Ausgleich zum Büro-Alltag.

## VORSTELLUNG

# Sarah Limbach

**Aufgaben** Objekt-Aufbereitung und Kundenservice



## 3 Fragen an Sarah Limbach

### Welche Tätigkeiten üben Sie bei Doering Immobilien aus?

In meinen Aufgabenbereich fällt neben der Objektaufbereitung bis zum Markteintritt die Kommunikation mit unseren Auftraggebern, damit diese regelmäßig über den aktuellen Stand der Vermarktung informiert und offene Fragen geklärt werden. Zudem bin ich zuständig für die Social Media – Kanäle von Doering Immobilien.

### Was sind Ihre betrieblichen Ziele?

An erster Stelle steht für mich natürlich, dass unsere betrieblichen Ziele erreicht bzw. eingehalten werden. Zusätzlich möchte ich für mich erreichen, dass unsere Immobilienvermarktung über die sozialen Medien weiter vorangetrieben wird, da dies ein immer wichtiger werdender Vertriebskanal in der Immobilienwirtschaft sein wird.

### Welche Qualifikationen können Sie vorweisen?

Nachdem ich meine Ausbildung zur Einzelhandelskauffrau erfolgreich absolviert habe, lag mein Tätigkeitsbereich in erster Linie im Kundenservice. Durch meine Fortbildung zur Immobilienmaklerin (IHK) kann ich mein Wissen und meine Fähigkeiten nun optimal in der Immobilienbranche anwenden und freue mich auf ein tolles Team und spannende Aufgaben bei Doering Immobilien!

## VORSTELLUNG

# Ralf Klein

**Aufgaben** Hausmeister



## 3 Fragen an Ralf Klein

### Wie würden Sie Ihre Aufgabe bei Immobilien Doering beschreiben?

Ich bin ein Allrounder rund um das Haus und den Garten. Ich freue mich immer wieder auf neue handwerkliche Tätigkeiten.

### Wo sehen Sie bei der Aufbereitung eines Objektes Ihre Schwerpunkte?

Wenn eine Immobilie verschönert werden soll, besprechen wir unsere Vorschläge mit dem Verkäufer. Ich richte das Haus oder die Wohnung so her, dass ich selbst gerne drin wohnen würde..

### Haben Sie schon Objekte verschönern sollen, bei denen der Zustand jegliche Aktivität nahezu unmöglich machte?

„Geht nicht, gibt's nicht“ ist mein Motto. Manche Immobilien sind natürlich eine Herausforderung, jedes Objekt ist speziell. Mit genug Zeit und Budget holen wir das Beste raus, damit der erste Eindruck positiv ist.

# Auflösung der Erbengemeinschaft

Hinterlässt ein Verstorbener mehrere Erben, so bilden diese eine Erbengemeinschaft. Da eine Erbengemeinschaft nicht für die Ewigkeit gedacht ist, ist das Ziel ihre Auflösung, sprich das Erbe endgültig zu klären. Gerade bei Immobilien ist das oft nicht einfach und führt zu Streit.



Wenn eine Erbengemeinschaft keine gemeinsame Lösung findet, kann ein Miterbe eine Entscheidung erzwingen, indem er eine Teilungsversteigerung beantragt. Doch das hat häufig finanzielle Einbußen zur Folge. Alternativ kann die Erbengemeinschaft in einer Auseinandersetzungsvereinbarung festhalten, wie das Erbe aufgeteilt werden soll – sofern der Erblasser kein Auseinandersetzungsverbot angeordnet hat. Viele Erbengemeinschaften entscheiden sich am Ende für den Verkauf der Immobilie. Schließlich lässt sich Geld leichter teilen als ein Haus oder Grundstück.

**Sind Sie und Ihre Miterben unsicher, was aus der gemeinsam geerbten Immobilie werden soll? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.**

Immobilienmakler mit langjähriger Erfahrung wissen, dass eine Erbengemeinschaft auf zwei Wegen aufgelöst werden kann: Entweder friedlich oder im Streit, in dessen Folge eine Entscheidung erzwungen wird. Deshalb ist es ratsam, sich in jedem Fall an einen neutralen Immobilienprofi zu wenden, der Erben hinsichtlich des Umgangs mit der Erbimmobilie berät. So lässt sich ein Streit vermeiden, der in der Regel finanzielle Einbußen zu Folge hat.

## Was ist mit der Erbimmobilie möglich?

Als erster Schritt ist es sinnvoll, die Immobilie von einem lokalen Qualitätsmakler bewerten zu lassen. Denn nur wenn die Erben den Wert der Immobilie kennen, lässt sich eine faktenbasierte und faire Entscheidung treffen, was mit der Immobilie geschehen soll. Soll sie verkauft werden, damit der Verkaufserlös gerecht geteilt werden kann? Lohnt sich eine Vermietung? Oder wie viel muss ein Erbe zahlen, wenn er die anderen ausbezahlen möchte, um die Immobilie zu behalten?

## Sind alle Miterben bekannt?

Jeder Erbe kann nur über seinen Erbteil verfügen. Deshalb können nur alle Erben gemeinsam entscheiden was mit dem gesamten Erbe geschehen soll. Oft ist es nicht so einfach alle Erben zu ermitteln, wenn beispielsweise Erben außerhalb der Kernverwandtschaft erbberechtigt sind. Mit Hilfe eines Erbermittlers können weitere Erben ausfindig gemacht werden.

## Der Testamentsvollstrecker

Ein Erblasser kann zu Lebzeiten testamentarisch verfügen, dass ein Testamentsvollstrecker berechtigt ist, die Auseinandersetzung innerhalb der Erbengemeinschaft zu führen. In diesem Fall kann eine Auflösung nicht ohne dessen Zustimmung erfolgen. Er ist aber auch verpflichtet, den Willen des Erblassers zu berücksichtigen.

## Auflösung der Erbengemeinschaft

Die Auflösung einvernehmlich zu erreichen, ist in der Regel die beste Lösung. Wenn die Er-

## Hinweise

In diesem Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

**Rechtlicher Hinweis:** Dieser Beitrag stellt keine Steuer- oder Rechtsberatung im Einzelfall dar. Bitte lassen Sie die Sachverhalte in Ihrem konkreten Einzelfall von einem Rechtsanwalt und/oder Steuerberater klären.

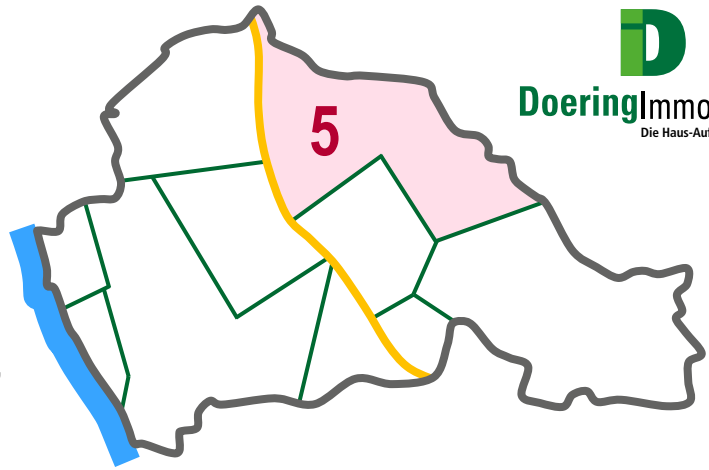
Ein Comic-Panel zeigt eine Superheldin mit gelben Haaren und einer roten Maske. Sie hat eine Gedankenblase, die den Text 'SO VIELE HÄUSER BRAUCHEN HILFE!' enthält. Darunter steht 'Jetzt als Immobilienmakler\* bewerben beim Doering-Superteam: \*m/w/d'. Ein grüner Kasten enthält den Text 'Auf Vertrauen bauen: 25 Jahre'. Unten rechts ist das Logo von Doering Immobilien mit der Website www.villenmakler.de zu sehen.

**SO VIELE HÄUSER BRAUCHEN HILFE!**

**Auf Vertrauen bauen: 25 Jahre**

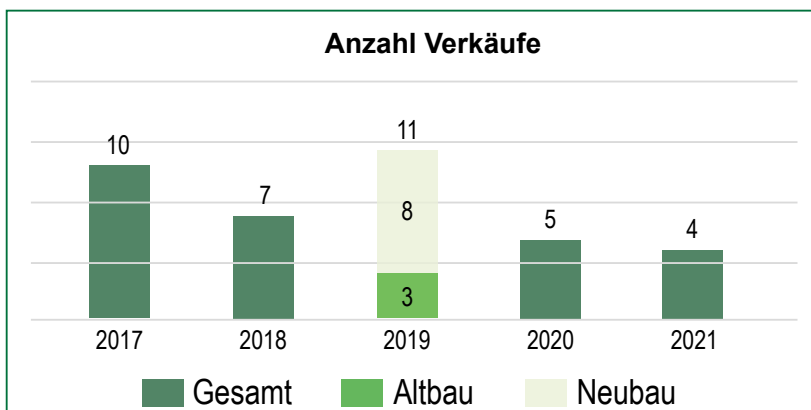
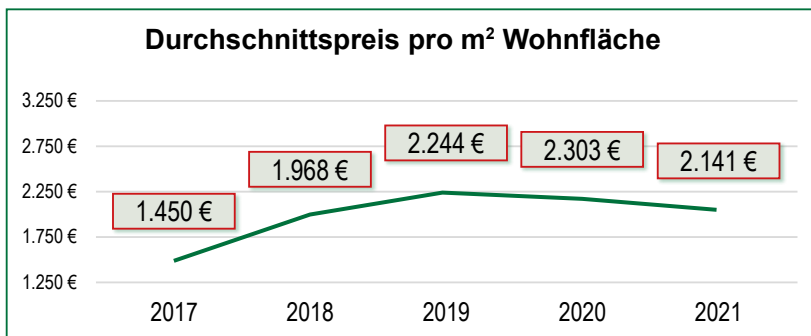
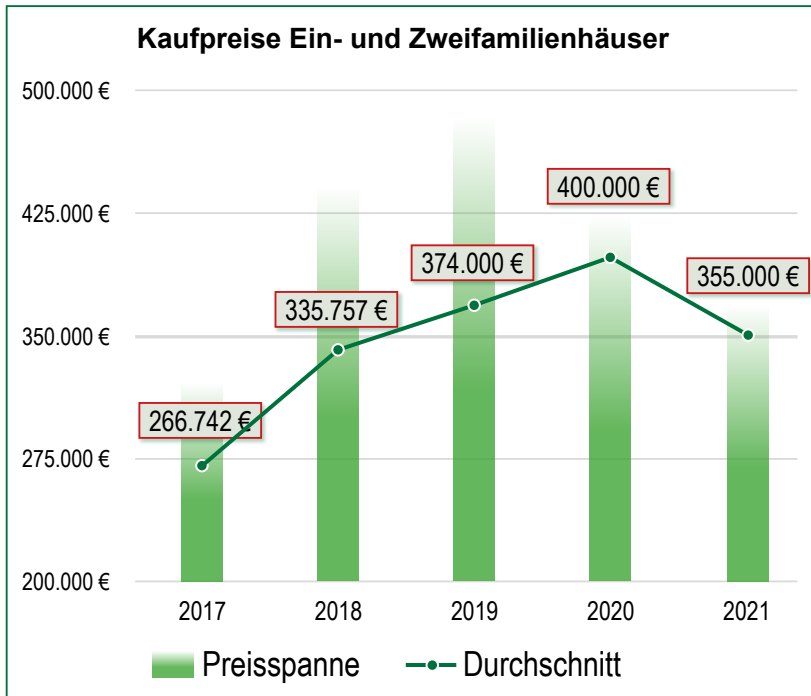
**Jetzt als Immobilienmakler\* bewerben beim Doering-Superteam:**  
\*m/w/d

**Doering Immobilien**  
www.villenmakler.de



### Uthweiler

mit Bockeroth, Düferoth, Eisbach, Elsfeld, Freckwinkel, Friedrichshöhe, Jüngsfeld, Niederbuchholz, Oberbuchholz, Oberscheuren, Pleiserhohn, Rübhausen und Thelenbitze.



## ISBICH PLEESERHOON RÖPESE

### Preistrend

Region 5

Die einzige Region, in der die Zahlen kleiner geworden sind. Die Ursache ist aber, dass hier seit 2018 die Anzahl der verkauften Häuser immer weniger wurde.

Auf dieser Datenbasis kann die Statistik keine aussagekräftigen Informationen bereitstellen.

Realistisch betrachtet werden die Kaufpreise in dieser Region auch bei 3.000 € pro m² Wohnfläche liegen.

## MIETPREISE FÜR WOHNRAUM

Region 5

Kaltmiete Ø 5,50 € - 8,00 € / m² Wohnfläche

Je nach Ausstattung, Alter und Lage kann der erzielbare Mietpreis / m² nach oben oder unten abweichen. Neubauwohnungen wurden nicht berücksichtigt. Bei Häusern mit Garten wird eine höhere Miete erzielt als bei Wohnungen. Kleine Wohnungen können mit einem höheren Mietpreis pro m² vermietet werden als große Wohnungen. Küchen und Stellplätze werden bei Wohnungen (nicht bei Häusern) extra berechnet. Marktüblich sind dafür etwa 50,- Euro pro Monat für moderne Einbauküchen. PKW-Stellplätze werden mit 20,- Euro pro Monat kalkuliert, Garagen oder Tiefgaragenplätze mit bis zu 50,- Euro pro Monat bemessen.

# App sofort gut informiert.

Lassen Sie sich automatisch über neue Angebote informieren mit der **Doering-App**.

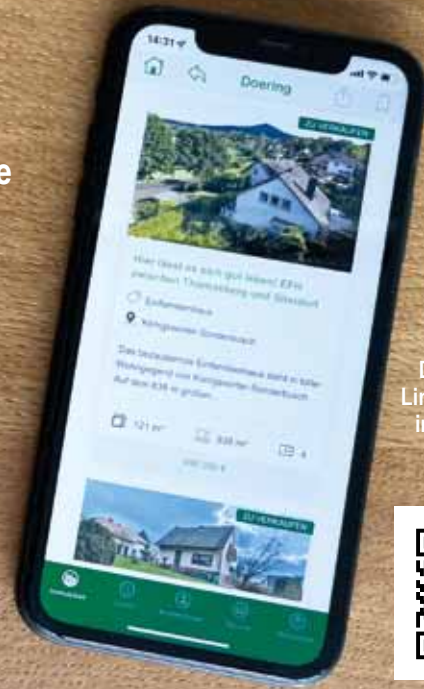
Hinterlegen Sie mehrere Suchprofile.

Sehen Sie den gesamten Angebotsbestand.

Erhalten Sie Push-Nachrichten von frischen, passenden Angeboten, bevor diese in den üblichen Internetportalen erscheinen.

Gratis-Download der **Doering-App**:

Apple App Store oder Google Play Store.



Der folgende Link leitet immer in den jeweils richtigen App-Store:



## BUCHTIPP: Unsere Erbimmobilie

bei uns erhältlich



„Sie erben ein Haus!“ – dies ist keinesfalls eine Seltenheit in Deutschland.

Oftmals werden finanzielle Rücklagen in eine Immobilie investiert, welche nach dem Ableben der Eigentümer nun an den oder die Erben übergeht. Mit dem Übergang des Erbes sind der Erbe oder die Erbengemeinschaft neben der emotionalen Belastung einer äußerst komplexen Thematik ausgesetzt, bei der es viele

Dinge zu beachten gibt. Angefangen bei der Frage „Was macht man mit der Immobilie?“ bis hin zur korrekten Aufteilung möglicher Gegenstände und Vermögenswerte unter mehreren Erben: Eine Vielzahl relevanter Punkte sollte bedacht werden.

Angelina Rayaks Ratgeber „Unsere Erbimmobilie“ gibt hilfreiche Tipps und dient jenen als Leitfaden, die vom Immobilienerbfall betroffen sind.

## ORTSTEILE IN MUNDART:

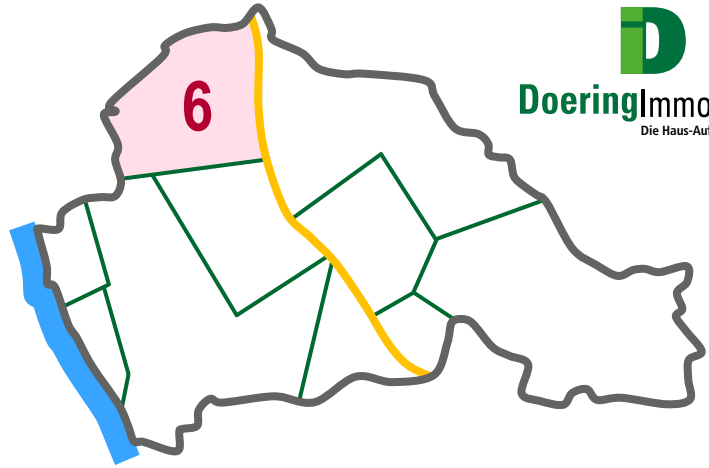
Berghausen	Beerse
Eisbach	Isbich
Eudenbach	Oggemich
Frohnhardt	Frunet
Gräfenhohn	Jräfenhoohn
Gratzfeld	Jratzfeld

Hartenberg	Hatemich
Heisterbacherrott	Heschprott
Ittenbach	Ottemich
Königswintert	Wingter
Nonnenberg	Nomerich
Oberpleis	Plees
Rauschendorf	Ruschendrep

Rübhausen	Röpese
Ruttscheid	Ruckschett
Sassenberg	Sassemich
Stieldorf	Stilldrep
Thomasberg	Ob de Strüch
Vinxel	Feußel

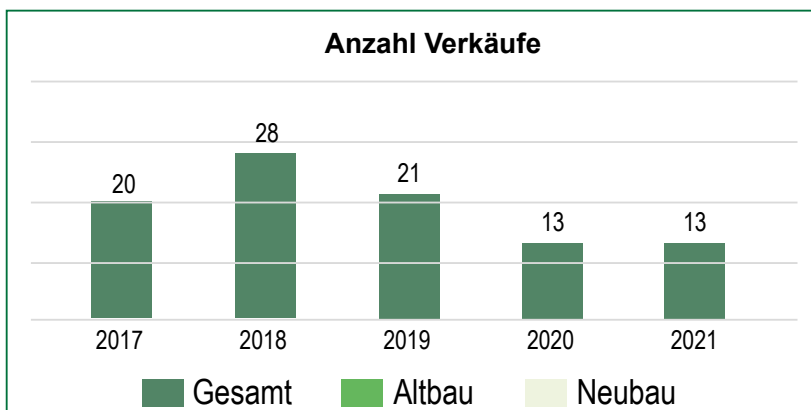
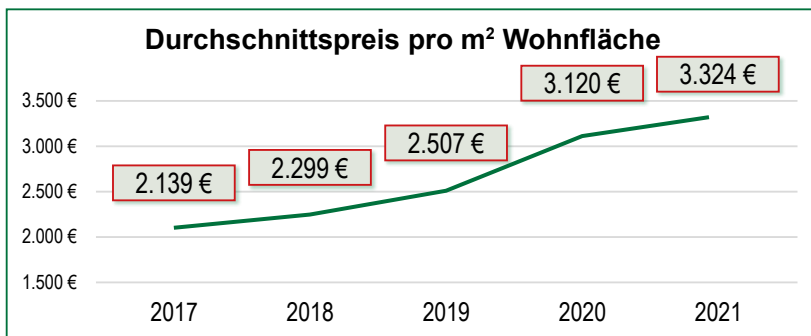
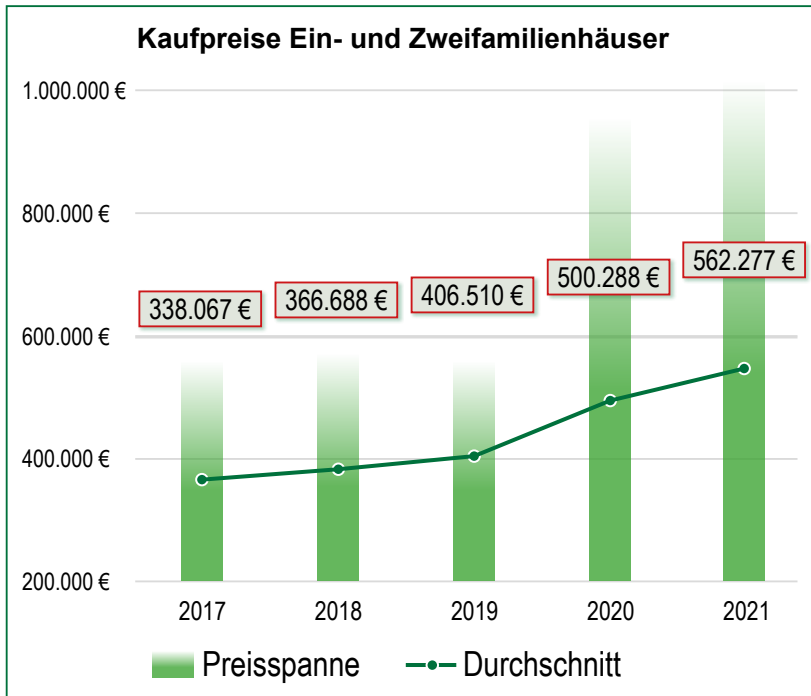


Wir lieben das Siebengebirge



### Stieldorf

mit Frankenforst, Heiderhof, Höhnerhof, Oelinghoven, Rauschendorf, Stieldorf, Stieldorferhohn und Vinxel.



## STILDREP FEUSSEL RUSCHENDREP

### Preistrend

Region 6

Auffällig ist in dieser Region, dass 45 % der verkauften Häuser zwischen 600.000,- und fast 1.000.000,- EURO verkauft wurden. Bei Wohnflächen zwischen 150 und 250 m² und dazugehörigen Grundstücken mit 500 bis 1.000 m² verwundert das nicht. Auch das ständig knapper werdende Angebot und die steigende Nachfrage beflügeln die Preise.

## MIETPREISE FÜR WOHNRAUM

Region 6

Kaltmiete Ø 6,50 € - 9,00 € / m² Wohnfläche

Je nach Ausstattung, Alter und Lage kann der erzielbare Mietpreis / m² nach oben oder unten abweichen. Neubauwohnungen wurden nicht berücksichtigt. Bei Häusern mit Garten wird eine höhere Miete erzielt als bei Wohnungen. Kleine Wohnungen können mit einem höheren Mietpreis pro m² vermietet werden als große Wohnungen. Küchen und Stellplätze werden bei Wohnungen (nicht bei Häusern) extra berechnet. Marktüblich sind dafür etwa 50,- Euro pro Monat für moderne Einbauküchen. PKW-Stellplätze werden mit 20,- Euro pro Monat kalkuliert, Garagen oder Tiefgaragenplätze mit bis zu 50,- Euro pro Monat bemessen.



## BUCHTIPP: Unsere Scheidungsimmobilie

bei uns erhältlich



Eine Trennung oder auch die Scheidung ist grundsätzlich eine äußerst schwierige Situation für alle Beteiligten. Noch unangenehmer wird es dann, wenn hinter der gescheiterten Beziehung noch die eigenen 4 Wände stehen ...

**Wie also umgehen mit dieser Situation?**  
Wenn Sie mitten im Leben stehen, ist diese

Belastung äußerst schwierig zu bewältigen. Ob nun mit Kindern oder zusätzlich belastet durch den Job: Es gibt viele Beispiele dafür, welchen Dingen Sie nebst der Scheidungssituation Beachtung schenken müssen.

Angelina Rayak erläutert in diesem Ratgeber verschiedenste Möglichkeiten, mit denen auch Sie Ihre Immobilie im Scheidungsfall optimal verwalten können.

## BUCHTIPP: Meine Immobilie im Alter

Ausverkauft!



Die Kinder sind schon lange erwachsen und leben im eigenen Heim. Treppen oder gar der eigene Haushalt stellen eine größere Hürde dar als noch vor einigen Jahren. Die Gartenarbeit wird häufig durch zunehmende gesundheitliche Schwierigkeiten mit dem Rücken oder den Knien ebenfalls vielen Hausbewohnern im höheren Alter unliebsam.

Langfristig gesehen ist dies für viele Eigentümer in Deutschland ein großes Problem. Die Instandhaltung und Pflege von Haus und Grundstück bedeutet viel Arbeit, welche in jüngeren Jahren für viele eher Hobby als Last darstellt.

Speziell in dieser Situation steht Ihnen „Meine Immobilie im Alter“ mit hilfreichen Hintergrundwissen und nützlichen Tipps als Ratgeber zur Seite.

**Sprechen Sie mit Reinhard Doering über eine persönliche Gratis-Erstberatung.**

### Wanderung Region 6



### RABENLAY - OBERKASSELER MENSCH

Der Spaziergang ist natürlich **nicht extra markiert**, doch zu Beginn gehen wir auf dem Rheinhöhenweg, mit dem schwarzen R markiert, bis zur Hütte, um dann auf dem Schleifenfelsweg zum Rheinsteig zu kommen. Den nutzen wir als Rückweg; erst die Hauptroute mit blauem Logo und schließlich oberhalb Römlinghoven den gelben Zuweg zurück zum Wanderparkplatz. Unterwegs ist die Aussichtsplattform am Kuckstein mit Blick auf die Ausgrabungsstelle des Oberkasseler Menschen unser Höhepunkt dieses Spaziergangs. Wer mehr zur Ausgrabung erfahren will, muß ins Rheinische Landesmuseum in Bonn gehen, was sich wirklich lohnt. Oder den Nücker Felsenweg hinunter steigen. Dort sind Schautafeln angebracht, die die Ausgrabung und alles rund um den Oberkasseler Fund erläutern. Auch die Schautafeln an der Aussichtsplattform geben Infos an Interessierte weiter und der Blick zum Drachenfels ist toll.

#### AUSGANGSPUNKT: KÖNIGSWINTER-VINXEL

Wanderparkplatz Vinxel

**STRECKENLÄNGE:**  
6,3 Kilometer (gegen Uhrzeigersinn)

**AUFSTIEG:**  
128 Meter

**ANSPRUCH:**  
mittel

**LAUFZEIT:**  
2 Stunden 25 Minuten bei 3 km/h

**ABSTIEG:**  
136 Meter

**KONDITION:**  
ja, ein wenig

copyright: Tourismus Siebengebirge GmbH

# Wohnrecht bei Scheidung und Trennung

Bei einer Scheidung gibt es viel zu klären. Wenn eine eigene Wohnung oder ein Haus vorhanden ist, geht es dabei oft um die Frage nach dem Wohnrecht. Doch wer hat wann das Wohnrecht? Und was sollten Eigentümer dabei beachten?



Foto: © Andrey Popov/Depositphotos.com

Wenn sich Ehepaare scheiden lassen möchten, sprechen sich beide Partner sehr oft selbst das Wohnrecht zu. Das endet wiederum oft in Streit. Das verschlimmert die Situation in der Regel und löst vor allem nicht die Frage, wer in der Immobilie bleibt.

Wie das Wohnrecht betrachtet wird, hängt davon ab, ob sich das Ex-Paar noch im Trennungsjahr befindet oder die Scheidung bereits vollzogen ist. Das Familiengericht hat im Streitfall aber immer das letzte Wort.

## Wohnrecht während des Trennungsjahres

Wenn es um das Wohnrecht der bisher gemeinsam genutzten Immobilie geht, gilt die Faustregel: Gleiche Wohn- und Nutzungsrechte für alle. Auch wenn nur einer der beiden Ex-Partner im Grundbuch steht. Das betrifft aber nur das Trennungsjahr. Kann sich das Ex-Paar nicht darauf einigen wer auszieht, gibt es zwei Möglichkeiten.

Entweder trifft der Familienrichter die Entscheidung oder die Trennung innerhalb der Immobilie. Das betrifft nur die Räume, wie beispielsweise das Schlafzimmer, wo eine

Einzelnutzung möglich ist. Das Badezimmer, die Küche und der Hausflur können beide Ex-Partner dennoch weiterhin gemeinsam nutzen.

Egal wie zerstritten das Ex-Paar ist, es ist nicht empfehlenswert das Türschloss auszutauschen oder den anderen der Wohnung oder des Hauses zu verweisen. Das bringt oft rechtliche Folgen mit sich.

## Wenn die Scheidung vollzogen ist

Ist einer der Ex-Partner der Alleineigentümer der Immobilie, kann dieser dem anderen das Haus oder die Wohnung vermieten. Die vereinbarte Miete, die ortsübliche Bedingungen verlangt, kann auch auf den Ehegattenunterhalt Einfluss haben.

In besonderen Fällen kann das Gericht dem Ex-Partner, der nicht im Grundbuch steht, das alleinige Wohnrecht erteilen. Das trifft aber nur zu, wenn diesem Ex-Partner bei einem Auszug unbillige Härte bevorsteht. Ein solcher Grund ist beispielsweise ein zu schlechter Gesundheitszustand.

Sind beide Ex-Partner Eigentümer der Immo-

bilie, kann einer der Partner den Anteil des anderen übernehmen. Ist das für das Ex-Paar keine Lösung, bleibt meist nur der Verkauf. Die Teilungsversteigerung durch das Amtsgericht hat mehr Nachteile für die Eigentümer und sollte vermieden werden.

**Sind Sie sich unsicher, was mit Ihrer Scheidungsimmobilie passieren soll? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.**

## Hinweise

In diesem Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

**Rechtlicher Hinweis:** Dieser Beitrag stellt keine Steuer- oder Rechtsberatung im Einzelfall dar. Bitte lassen Sie die Sachverhalte in Ihrem konkreten Einzelfall von einem Rechtsanwalt und/oder Steuerberater klären.

# Immobilienenerbe in der Patchworkfamilie: lieber mit Testament

**Was erbt der Sohn des Partners aus erster Ehe und was die gemeinsamen Kinder – in einer Patchworkfamilie ist nicht automatisch jedes Familienmitglied Erbe. Da kommt es schnell zu Ungerechtigkeiten und Unklarheiten, was etwa mit einer zu vererbenden Immobilie geschieht. Der Rat des Experten: machen Sie ein Testament.**

Nach der gesetzlichen Erbfolge kann sich das Erbe in einer Patchworkfamilie ungleich verteilen. Wie schnell es da ungerecht werden kann, veranschaulicht das folgende Beispiel. Nehmen wir an, eine Frau und ein Mann sind zum zweiten Mal verheiratet, beide haben zwei Kinder mitgebracht. Die Frau hat ein Vermögen von 100.000 Euro, der Mann bringt 200.000 Euro mit in die Ehe.

## **Die gesetzliche Erbfolge ist bei Patchworkfamilien nicht immer gerecht**

Stirbt der Mann vor seiner Ehefrau, erbt die Frau 50 Prozent seines Vermögens, das entspricht 100.000 Euro. Die anderen 50 Prozent erben seine leiblichen Kinder, also jeder 50.000 Euro. Wohingegen die Kinder seiner Frau nichts erhalten, denn sind diese nicht adoptiert, steht ihnen kein Pflicht- oder Erbteil zu. Wenn die Frau stirbt, geht das Gesamtvermögen von nun 200.000 Euro an ihre Kinder. Die Kinder des Mannes gehen leer aus. Stirbt die Frau zuerst, bekommen ihre Kinder je 25.000 Euro, ihr Ehemann 50.000 Euro. Wenn der Mann dann stirbt, gibt es für seine zwei Kinder je 125.000 Euro. Die Reihenfolge des

Versterbens und die gesetzliche Erbfolge machen es hier also kompliziert und ungerecht. Gibt es auch noch gemeinsame Kinder, wird es noch schwieriger.

## **Regeln Sie Ihr Erbe mit einem Testament**

Um all diesen Eventualitäten und Schwierigkeiten zu entgehen, raten Experten dazu, das Erbe mit einem Testament zu organisieren. Dabei ist die Option, dass die Eltern erst als Alleinerben eingetragen werden und dass alle Kinder nach dem Tod von beiden zu gleichen Teilen erben, zu empfehlen. Denken sollte man dabei an den Pflichtteil, der von den Kindern des verstorbenen Elternteils geltend gemacht werden kann. Lassen Sie sich zu all diesen Themen von einem Rechtsexperten oder Notar beraten.

## **Wenn es um ein Immobilienenerbe geht**

Geht es bei einem Erbe in einer Patchworkfamilie um eine Immobilie, ist ein Testament umso wichtiger. Kommt es zum Ableben eines Ehepartners, bilden seine Kinder und der verbliebene Partner eine Erbengemeinschaft und werden im Grundbuch als Eigentümer einge-

tragen. Allen Entscheidungen, die bezüglich der Immobilie gefällt werden müssen, müssen die Stiefkinder zustimmen. Der geschiedene Partner des Verstorbenen würde als gesetzlicher Vertreter auch noch mitreden, wenn die Kinder noch minderjährig sind.

**Sie leben mit Ihrer Patchworkfamilie oder Familie in einer Immobilie und fragen sich, was mit Ihrem Erbe geschehen soll? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gerne.**

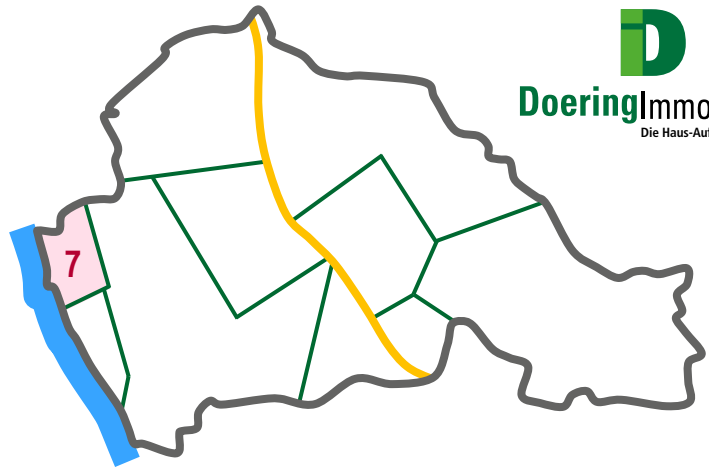
## **Hinweise**

In diesem Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

**Rechtlicher Hinweis:** Dieser Beitrag stellt keine Steuer- oder Rechtsberatung im Einzelfall dar. Bitte lassen Sie die Sachverhalte in Ihrem konkreten Einzelfall von einem Rechtsanwalt und/oder Steuerberater klären.



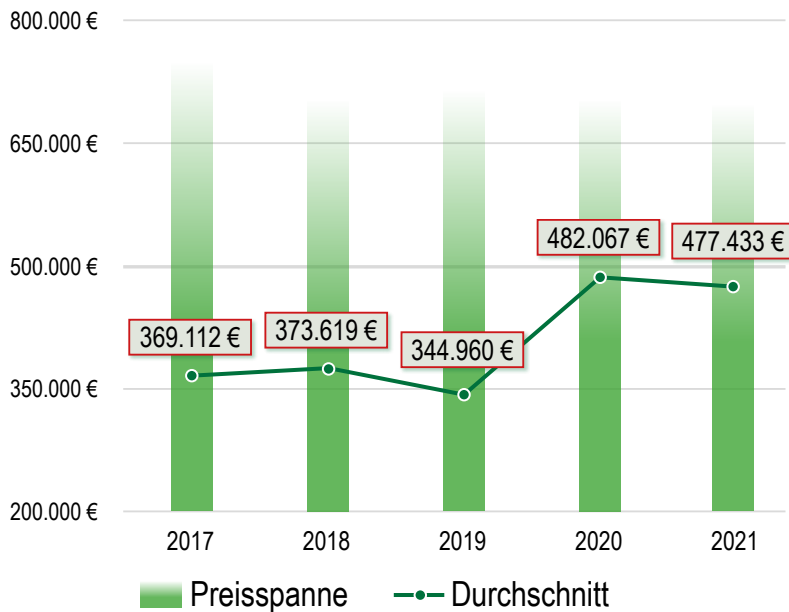
Foto: © billiondigital/Depositphotos.com



### Dollendorf

mit Niederdollendorf,  
Oberdollendorf  
und Römlinghoven.

#### Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser



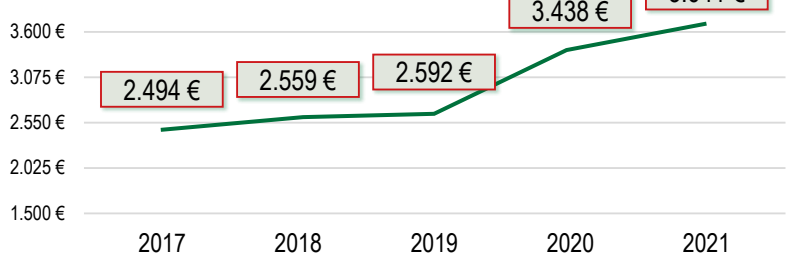
## DOLLDRP

### Preistrend

Region 7

Die Immobilienpreise haben sich auf einem hohen Niveau eingependelt. Mit den höchsten Kaufpreisen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt Dollendorf knapp vor Ittenbach. Die Käufer honorieren die Nähe zu Bonn und die gute Verkehrsanbindung.

#### Durchschnittspreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche



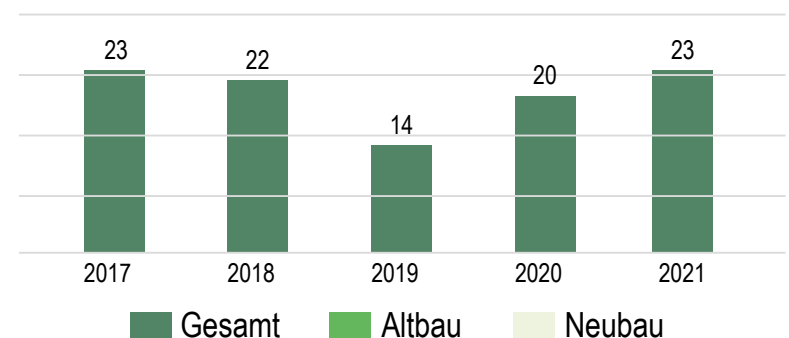
## MIETPREISE FÜR WOHNRAUM

Region 7

Kaltmiete Ø 7,50 € - 10,00 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche

Je nach Ausstattung, Alter und Lage kann der erzielbare Mietpreis / m<sup>2</sup> nach oben oder unten abweichen. Neubauwohnungen wurden nicht berücksichtigt. Bei Häusern mit Garten wird eine höhere Miete erzielt als bei Wohnungen. Kleine Wohnungen können mit einem höheren Mietpreis pro m<sup>2</sup> vermietet werden als große Wohnungen. Küchen und Stellplätze werden bei Wohnungen (nicht bei Häusern) extra berechnet. Marktüblich sind dafür etwa 50,- Euro pro Monat für moderne Einbauküchen. PKW-Stellplätze werden mit 20,- Euro pro Monat kalkuliert, Garagen oder Tiefgaragenplätze mit bis zu 50,- Euro pro Monat bemessen.

#### Anzahl Verkäufe



## Wanderung Region 7



### OBERDOLLENDORF - MÜHLENTAL

Der Spaziergang ist natürlich **nicht extra markiert**, doch ist im Mühltal der Weg mit dem Kulturlandschafts-Vermittlungssystem der Klosterlandschaft Heisterbach bestückt. Sperriger Name, sperrige Wegweiser: Steinbrocken mit Bildern und Schriften zu historischen Themen, per Siebdruck aufgebracht, erklären die Landschaft und ihre Veränderung im Laufe der Zeiten. Wir flanieren durchs Tal, lernen, dass hier ehemals 18 Mühlen ihren Dienst versahen und biegen am Ende des Tals entweder zu den Weinbergen rund um die Hülle oder in Richtung Kloster Heisterbach ab. An der L268 entscheiden wir, weiter zum Kloster oder zu den Streuobstwiesen oberhalb von Oberdollendorf zu gehen. Zu allen Jahreszeiten lohnt der Weg, denn sowohl die Blüte ist immer ein Wunder der Natur, aber auch im Herbst, bei vollbehängten Apfelbäumen, mit vielfältigen Obstsorten, macht es Spaß, den „Arbeiter Grün“ bei der Arbeit zu sehen.

#### AUSANGSPUNKT: OBERDOLLENDORF

Parkplatz Ortsmitte (oder Wanderparkplatz Kloster Heisterbach mit kurzem Zuweg)

**STRECKENLÄNGE:**  
3,7 Kilometer (im Uhrzeigersinn)

**AUFSTIEG:**  
78 Meter

**ANSPRUCH:**  
leicht

**LAUFZEIT:**  
1 Stunde 25 Minuten bei 3 km/h

**ABSTIEG:**  
63 Meter

**KONDITION:**  
nö, eigentlich nicht

copyright: Tourismus Siebengebirge GmbH



### Hilfe, die wirklich zu 100 % ankommt!

help & fun ist eine regional tätige, gemeinnützige Organisation, die Spendengelder generiert und damit ausschließlich maßgeschneiderte soziale Projekte in Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis umsetzt.

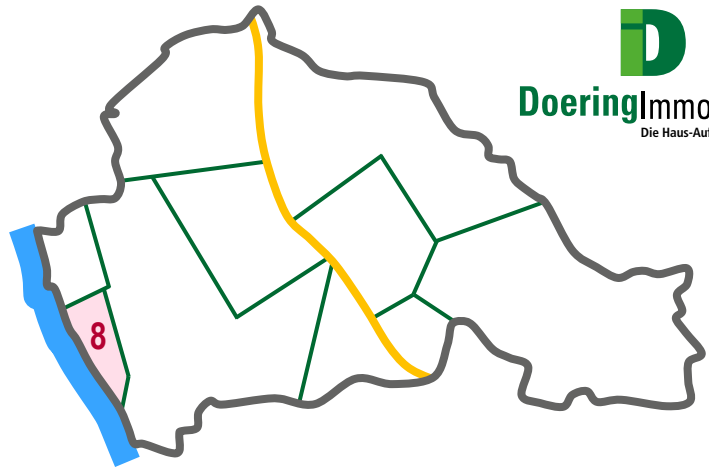
Helfen und Freude schenken ist das Motto der help & fun. Markenzeichen ist auch, dass keine Verwaltungskosten entstehen und somit die Spendengelder unmittelbar und direkt ankommen und darüber auch sehr transparent berichtet wird.

help & fun fördert z. B. in 3 Grundschulprojekten und in 1 weiterführenden Schule wöchentlich 100 Kinder aus einkommensschwachen Familien – was gerade in Corona-Zeiten ein ganz wichtiger Beitrag ist, um dringend notwendige schulische Weiterbildung zu leisten. Auch werden Familien eines Bonner Frauenhauses mit gezielten Sachspenden unterstützt und in die Bildung der Kinder investiert. Für ältere alleinlebende Senioren werden zu Weihnachten/Ostern etc. gezielte Aktionen entwickelt. Die Senioren werden mit wichtigen Dingen des täglichen Bedarfes sowie auch schönen persönlichen Dingen beschenkt. Und nicht zuletzt ist help & fun mit vielen Helfern permanent an der Ahr unterwegs und unterstützt dort mit umfangreichen Sofortmaßnahmen und betreut intensiv besonders betroffene Menschen in großem Umfang (interessant ist auch das Ahrtal-Buch, was über die Homepage bestellt werden kann).

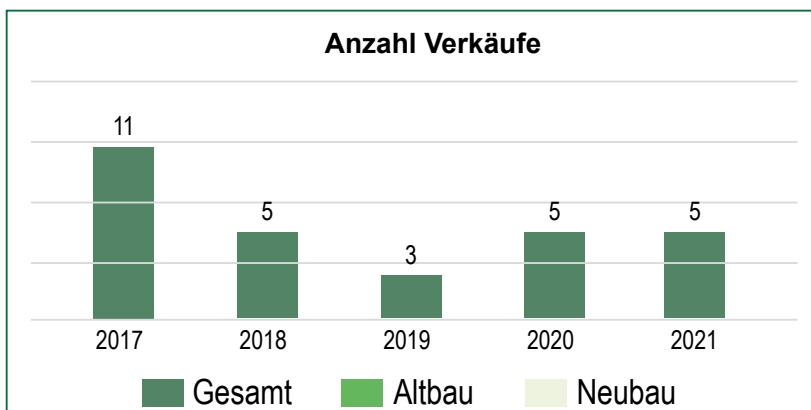
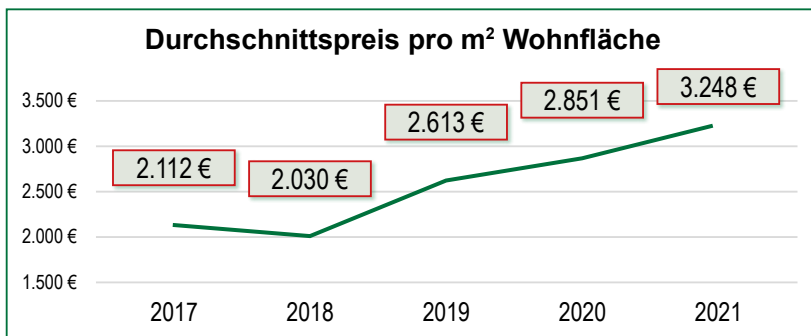
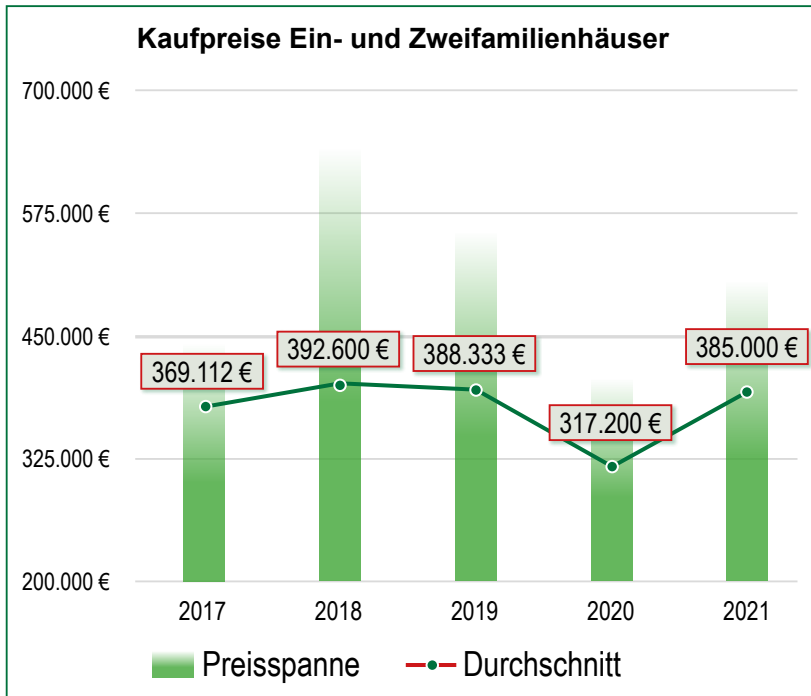
Informieren Sie sich gerne auf:

[www.helpundfun.de](http://www.helpundfun.de) oder Facebook, Instagram

Spendenkonto KSK Köln: DE 30 3705 0299 0000 6654 87



### Altstadt



## WINTER

### Preistrend

Region 8

Die absoluten Kaufpreise von durchschnittlich 385.000 € sind seit Jahren konstant. Der Einbruch im Jahr 2020 erklärt sich durch sehr kleine Grundstücke, die in diesem Jahr verkauft wurden. Die Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche sind, wie man das von Königswinter erwarten kann, auch in 2021 gestiegen.

## MIETPREISE FÜR WOHNRAUM

Region 7

Kaltmiete Ø 7,50 € - 10,00 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche

Je nach Ausstattung, Alter und Lage kann der erzielbare Mietpreis / m<sup>2</sup> nach oben oder unten abweichen. Neubauwohnungen wurden nicht berücksichtigt. Bei Häusern mit Garten wird eine höhere Miete erzielt als bei Wohnungen. Kleine Wohnungen können mit einem höheren Mietpreis pro m<sup>2</sup> vermietet werden als große Wohnungen. Küchen und Stellplätze werden bei Wohnungen (nicht bei Häusern) extra berechnet. Marktüblich sind dafür etwa 50,- Euro pro Monat für moderne Einbauküchen. PKW-Stellplätze werden mit 20,- Euro pro Monat kalkuliert, Garagen oder Tiefgaragenplätze mit bis zu 50,- Euro pro Monat bemessen.



### DRACHENFELS

Kaum ein Spaziergang wird euch an mehr Attraktionen, Sehenswürdigkeiten und bekannten Kulturgütern vorbeiführen, als dieser Vorschlag. Und falls ihr den kurzen, steileren Anstieg vom Parkplatz aus scheut, könnt ihr die Drachenfelsbahn bis zur Mittel- oder Bergstation nehmen. Und natürlich sind dort, wo eine Ansammlung von touristischen Highlights versammelt ist, auch die Einkehrmöglichkeiten nicht weit. Vom Imbiss über die Waldgaststätte bis zum Drachenfelsrestaurant und Winzerhäuschen mit sagenhaftem Ausblick ist alles dabei. Der Spaziergang ist natürlich **nicht extra markiert**, streift jedoch alle bekannten Weitwanderwege, die das Siebengebirge für Wanderer bereit hält: Rheinsteig, Bergischer Weg & BeethovenWanderweg.

#### AUSANGSPUNKT: KÖNIGSWINTER AM RHEIN

Wanderparkplatz Oberweingartenweg (kostenpflichtig)

#### STRECKENLÄNGE:

5,2 Kilometer (im Uhrzeigersinn)

#### LAUFZEIT:

2 Stunden 10 Minuten bei 3 km/h

#### AUFSTIEG:

169 Meter

#### ABSTIEG:

173 Meter

#### ANSPRUCH:

mittel

#### KONDITION:

ja, ein wenig

copyright: Tourismus Siebengebirge GmbH

## Verschärfte Regeln für den Energieausweis

Die Anforderungen an Energieausweise für bestehende Wohngebäude sind seit dem 1.5.2021 wieder einmal verschärft worden. Zusätzliche Angaben, unter anderem zu den Treibhausgas-Emissionen der Immobilie, sind nun erforderlich. Damit werden Energieausweise in vielen Fällen teurer und ihre Erstellung noch komplizierter. Sie brauchen immer dann einen Energieausweis, wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten wollen.

Die neuen Regeln (auf der Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes vom November 2020) gelten zunächst nur für neu auszustellende Energieausweise. Da ein Energieausweis immer zehn Jahre gültig ist, könnten Sie also eventuell Glück haben: Falls Ihr vorhandener Energieausweis nach 2012 ausgestellt wurde, brauchen Sie vorerst keinen neuen. Auch Eigentümer, die ihre Immobilie lediglich selbst nutzen und weder einen Verkauf noch eine Vermietung planen, brauchen sich mit dem Thema nicht zu beschäftigen. Relevant sind die Änderungen für Verkäufer oder Vermieter, deren Energieausweis entweder älter als zehn Jahre oder noch gar nicht vorhanden ist.

### Unterschied zwischen Bedarfsausweis und Verbrauchsausweis

Auch in Zukunft soll es grundsätzlich zwei Arten von Energieausweisen geben: Bedarfsausweis und Verbrauchsausweis. Für die Ausstellung eines Bedarfsausweises wird die Immobilie von Experten begutachtet und anhand des baulichen Zustands, der Wärmedämmung, Heizungstechnik usw. der zu erwartende Energiebedarf errechnet. Verbrauchsausweise dokumentierten dagegen bislang lediglich den Energieverbrauch der bisherigen Bewohner in den letzten drei Jahren. Dementsprechend lagen die Kosten für die beiden Energieausweis-Typen weit auseinander: Ein Bedarfsausweis kostete 400 bis 500 Euro, Verbrauchsausweise waren für 30 bis 100 Euro zu haben. Doch das wird sich ändern, da nun auch Verbrauchsausweise detailliertere Angaben enthalten müssen.

### Welche Änderungen gelten seit dem 1.5.2021?

Eines vorab: es handelt sich um eher kleine und diffuse Änderungen, die in ihren praktischen Auswirkungen kompliziert abzuschätzen sind. Um bei all diesen Spitzfindigkeiten den Durchblick zu behalten und sicherzustellen, dass der Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie nicht an einem kleinen Fehler beim Energieausweis scheitert, holen Sie sich am besten rechtzeitig einen routinierten Immobilienprofi mit ins Boot! Der weiß genau, welche gesetzlichen Pflichten zu beachten und an welcher Stelle sie relevant sind. Hier nun eine kleine Auswahl der neuen Regeln:

- 1.) Neu ausgestellte Energieausweise müssen die Treibhausgas-Emissionen angeben. So soll sichergestellt werden, dass neben den zu erwartenden Betriebskosten auch die Klimaverträglichkeit der Immobilie durch einen Blick in den Energieausweis leicht ersichtlich ist.
- 2.) Auch Verbrauchsausweise müssen jetzt die energetische Qualität von Gebäude und Anlagen genau beschreiben, was bisher nur bei Bedarfsausweisen erforderlich war. Das umfasst zahlreiche Detailangaben, bis hin zum Fälligkeitsdatum der nächsten Inspektion für eine Klimaanlage.
- 3.) Verschärft wird außerdem die Eigentümerhaftung für falsche oder unklare Angaben im Energieausweis. Die Ausstellung des Ausweises erfolgt immer durch einen Experten, aber viele Daten können Sie als Eigentümer (z.B. in Form von Fotos) selbst zur Verfügung stellen. Dann haften Sie jedoch für die Richtigkeit und müssen sicherstellen, dass der Aussteller des Energieausweises daraus eine verlässliche Einschätzung ableiten kann.
- 4.) Dass bereits Immobilieninserate bestimmte Pflichtangaben zum Energieverbrauch enthalten müssen, wurde schon mit der novellierten EnEV 2014 eingeführt. Diese Pflichtangaben – und entsprechende Bußgelder bei Verstößen – bleiben unverändert.

Haben Sie weitere Fragen zum Energieausweis? Rufen Sie uns an: ☎ 02244 870975. Wir liefern Ihnen das Rundum-Sorglos-Paket inkl. Energieausweis.

# Checkliste: Wohnbedürfnisse für's Alter erkennen

Was muss meine Immobilie haben, damit ich auch im Alter sorgenfrei darin leben kann? Die Bedürfnisse eines 70-Jährigen unterscheiden sich schließlich deutlich von denen eines 30-Jährigen. Um sich zu vergewissern, ob Ihre Immobilie fit genug für Ihre Bedürfnisse im Alter ist, können Sie sich folgende Fragen stellen.



Foto: © Illustratordgold/Depositphotos.com

## • Bin ich mit meiner jetzigen Wohnsituation zufrieden?

Passt meine Immobilie zu mir? Ist sie zu groß? Ist sie zu klein? Wird das noch so sein, wenn ich Rentner oder älter bin?

## • Möchte ich in meiner vertrauten Umgebung wohnen bleiben?

Ist die Lage meiner Immobilie altersgerecht? Ist die medizinische Versorgung in der Nähe? Befinden sich Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe? Leben Familie und Freunde in der Nähe?

Müsste ich im Alter meine Wohnsituation verändern weil Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Familie und Freunde zu weit weg sind? Was ist, wenn ich nicht mehr Auto fahren kann? Wie gut ist der öffentliche Personennahverkehr ausgebaut?

Wäre eine Immobilienverrentung etwas für mich?

Könnte meine Immobilie geteilt werden?

## • Wünsche ich mir eine Veränderung?

Was könnte an meiner Immobilie jetzt bereits besser sein? Was könnte für's Alter besser sein?

## • Besteht vielleicht aufgrund von Ein-

## schränkungen später die Notwendigkeit, meine Wohnsituation zu verändern?

Lässt sich meine Immobilie barrierefrei umbauen?

Wie hoch sind die Kosten?

## • Welche alternativen Wohnformen könnte ich mir im Alter vorstellen?

Könnte ich im Alter in einer Wohngemeinschaft mit gleichaltrigen Mitbewohnern leben? Möchte ich im Alter alleine wohnen? Wäre ein Mehrgenerationenhaus mit einer Mischung aus alten und jungen Bewohnern etwas für mich?

Wünsche ich mir im Alter eine Wohnform mit mehr Versorgungssicherheit?

Wünsche ich mir im Alter eine Wohnform mit mehr Serviceleistungen?

Wünsche ich mir im Alter eine professionelle Unterstützung in meiner Wohnung?

Wäre betreutes Wohnen eine passende Wohnform für mich?

Möchte ich meinen Lebensabend in der Sonne im Ausland verbringen?

## • Möchte ich im Alter mehr soziale Kontakte?

Möchte ich alleine wohnen, aber regelmäßig andere Menschen treffen?

## • Welche Wohnform kann ich mir im Alter leisten?

## • Was passiert mit meiner Immobilie, wenn ich umziehe?

Vererben? Verschenken? Vermieten? Verkaufen?

**Sind Sie sich unsicher, ob Ihre Immobilie altersgerecht ist? Dann kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.**

## Hinweise

In diesem Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

**Rechtlicher Hinweis:** Dieser Beitrag stellt keine Steuer- oder Rechtsberatung im Einzelfall dar. Bitte lassen Sie die Sachverhalte in Ihrem konkreten Einzelfall von einem Rechtsanwalt und/oder Steuerberater klären.





## Wohnen im Alter: Umzug ins Ausland

Mit dem Cocktail auf der Veranda und nie mehr graue Tage. Viele Senioren träumen nicht nur davon, ihren Ruhestand in mildem Klima und unter ganzjähriger Sonne zu verbringen, viele lassen dem Traum konkrete Planungen folgen. Jedoch bietet nicht jedes sonnige Land die gleichen Vorteile. Bevor Sie also das Abenteuer starten, sollten Sie genau prüfen, wo es sich für Sie am meisten lohnt.

Deutsche Senioren werden immer älter und waren noch nie so fit wie heute. Wenn die Kinder aus dem Haus sind und der Ruhestand näher rückt, überlegen viele, wie sie ihre neue Freiheit genießen können. Senioren sind heute flexibler als früher und gestalten ihre Zeit aktiver. Während manche planen, im Ruhestand mehr zu reisen, planen andere den Wohnsitz komplett ins Ausland zu verlegen. Doch wer dauerhaft im Ausland wohnen möchte, sollte die Lebensbedingungen im Traumland checken.

### Wie ist die ärztliche Versorgung?

Auch wenn Senioren zu Beginn des Ruhestandes noch fit sind, man wird nicht jünger. Ob das neue Zuhause am Meer auch die Gesundheitsversorgung im Alter leisten kann, muss gründlich geprüft werden. Denn was nutzt das Haus am Meer, wenn der nächste Arzt Kilometer weit entfernt ist aber weder Deutsch noch Englisch spricht?

### Wie hoch sind die Lebenshaltungskosten?

Ebenso sollten Umzugswillige durchrechnen, ob sie sich die Lebenshaltungskosten leisten können oder wollen. In beliebten Ländern wie beispielsweise den USA sind die Lebenshaltungskosten höher als in Deutschland. In

Ländern wie Spanien, Ungarn, Tschechien oder Polen sind die Lebenshaltungskosten niedriger als in Deutschland. In diesen Ländern ist auch die medizinische Versorgung sehr gut. Ebenso sollten Sie sich über Renten, Steuern und Versicherungen im Ausland informieren.

### Umzug gut überlegen

Es kommt aber nicht nur auf Medizin und Finanzen an. Überlegen Sie sich, ob das Zielland auch für Sie das passende ist. Hier können Sie sich folgende Fragen stellen: Kennen Sie die Mentalität des Landes und kommen Sie auf Dauer damit klar? Bekommt Ihnen ein warmes Klima? Milde Winter sind angenehm, dafür können in manchen Ländern die Sommer extrem heiß werden. Wäre die Entfernung zur Heimat ein Problem? Für viele ist es eine Belastung, die eigene Familie seltener zu sehen. Vertragen Sie die landestypischen Speisen? Manch ein Norddeutscher zuckt schon zusammen, wenn er nur an eine bayrische Weißwurst denkt.

### Was wird aus der Immobilie in Deutschland?

Wer eine Immobilie in Deutschland besitzt, sollte sich von einem lokalen Immobilienprofi beraten lassen, was dafür die beste Lösung ist.

Lohnt sich eine Vermietung? Ist es vielleicht empfehlenswert, die Immobilie bereits auf die Erben zu übertragen? Oder benötigen Sie Startkapital für das neue Zuhause im Ausland und möchten die Immobilie verkaufen? Wer sich in allen Punkten umfassend informieren lässt und das Zielland klug wählt, kann am Ende mehr aus seiner Rente herausholen.

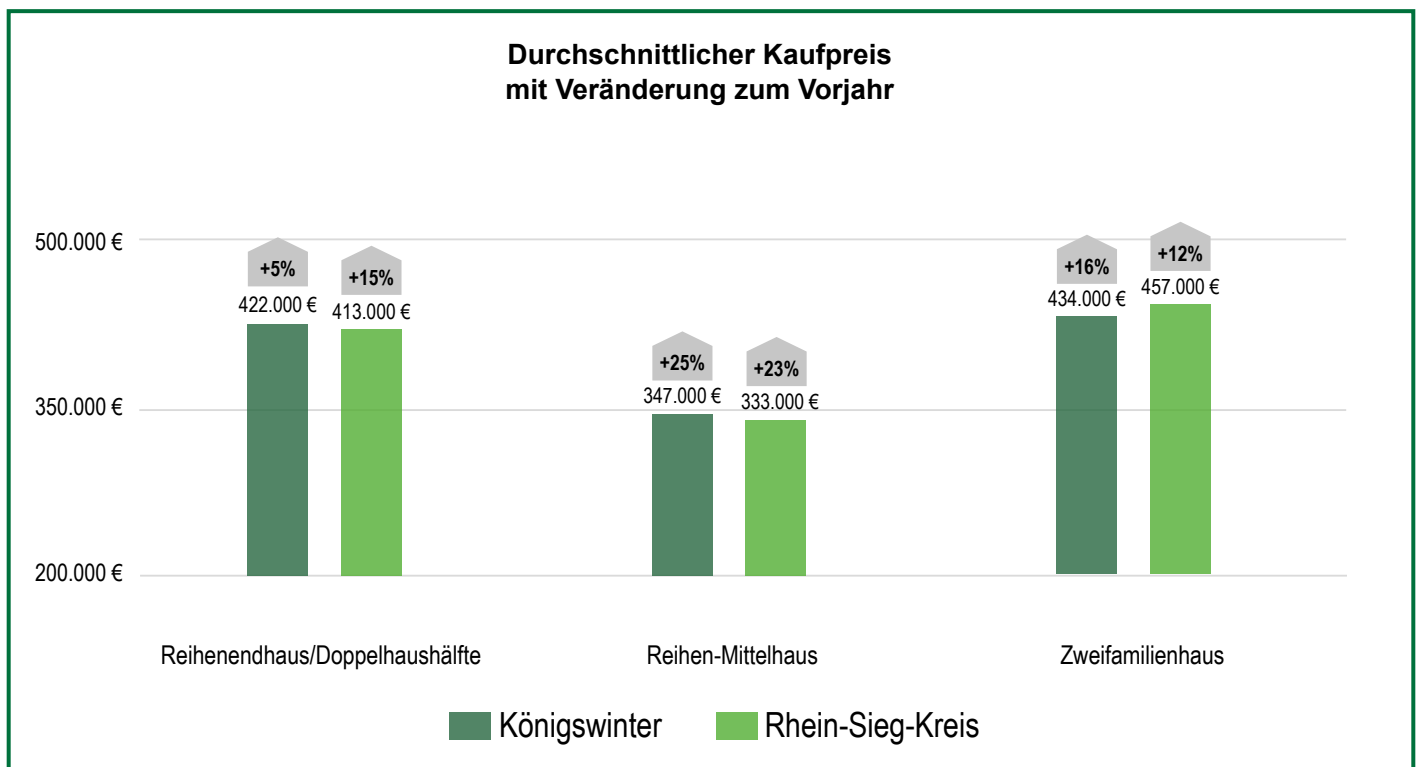
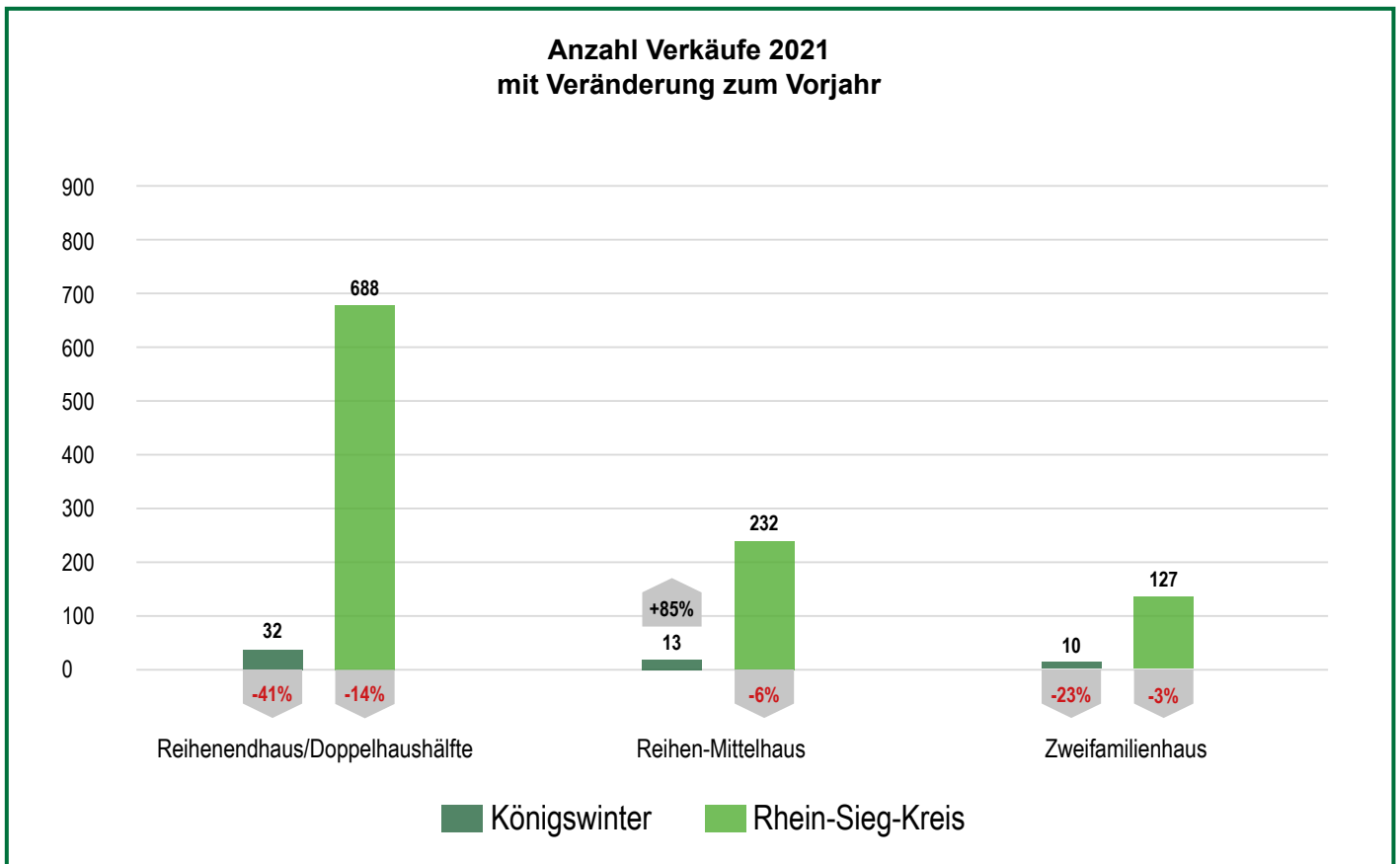
**Spielen Sie mit dem Gedanken, Ihren Lebensabend im Ausland zu verbringen und haben Fragen, was die beste Lösung für Ihre Immobilie ist? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.**

### Hinweise

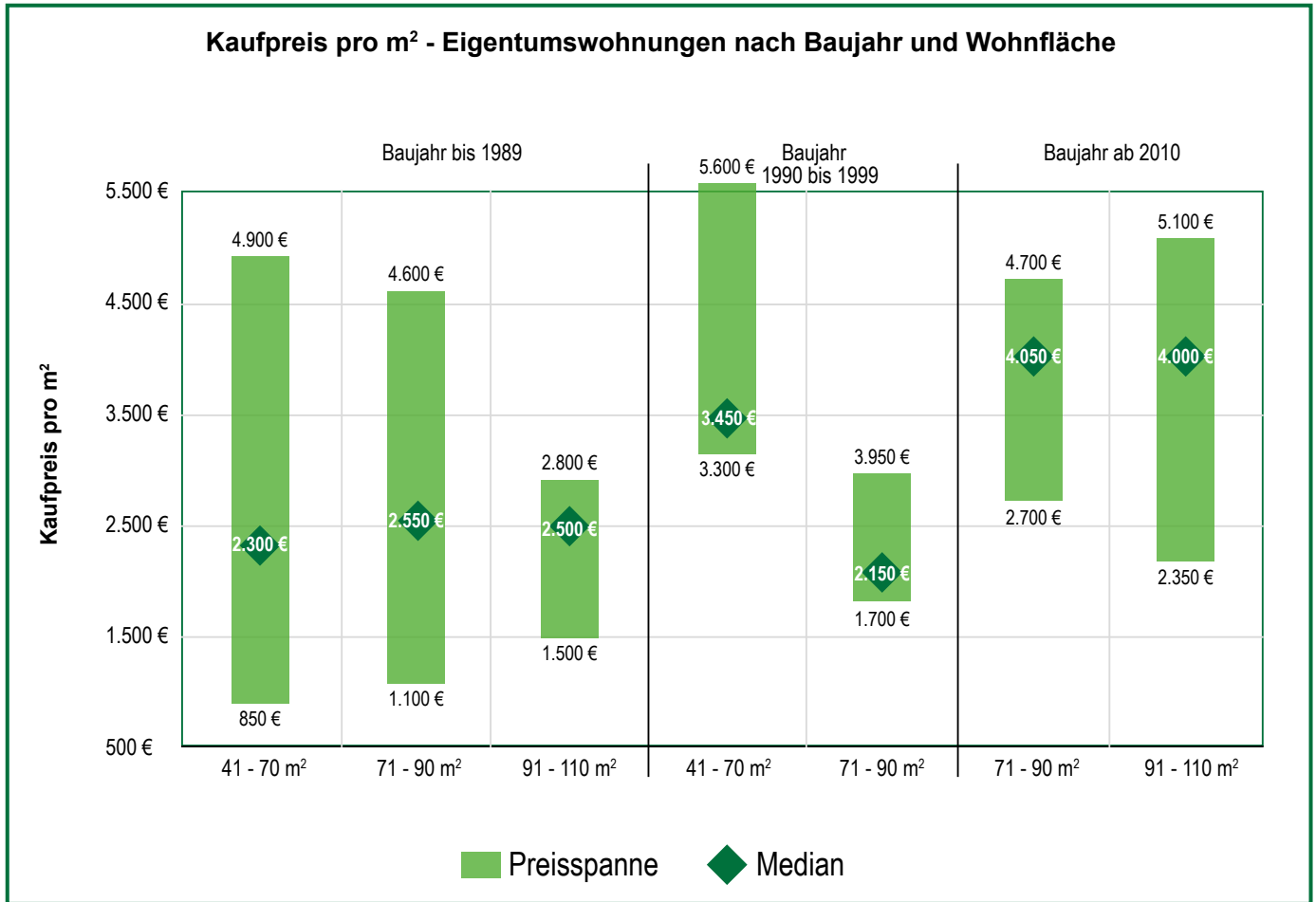
In diesem Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

**Rechtlicher Hinweis:** Dieser Beitrag stellt keine Steuer- oder Rechtsberatung im Einzelfall dar. Bitte lassen Sie die Sachverhalte in Ihrem konkreten Einzelfall von einem Rechtsanwalt und/oder Steuerberater klären.

# Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Zweifamilienhäuser



# Immobilie als Kapitalanlage



$$\text{Miete} \times \text{Ertragsfaktor} = \text{Kaufpreis}$$

So einfach ist das leider nicht, aber es hilft bei der ersten Einschätzung

Investoren interessieren sich für vermietete Immobilien in Form von Eigentumswohnungen oder Mehrfamilienhäusern. Der Gutachterausschuss für den Rhein-Sieg-Kreis hat aus den bisher verkauften Immobilien die Ertragsfaktoren errechnet. Dieser Faktor bildet sich aus dem Kaufpreis in Verhältnis zu den erzielten Kaltmieten. Wie bei allen Immobilien ist auch hier der Mittelwert eventuell durch Zu- oder Abschläge an besondere Verhältnisse (Lage, Instandhaltung oder Ausstattung) anzupassen. Durch diese überschlägige Berechnung kommt man auf den Gesamtwert für Grundstück und Gebäude. Der individuelle Wert sollte aber unbedingt durch eine sachkundige Verkehrswertermittlung errechnet werden! Rufen Sie uns an: ☎ 02244-870975.

	Ertragsfaktor
Eigentumswohnung bis Baujahr 1989	22,8
Eigentumswohnung, Baujahr 1990 bis 1999	25,5
Eigentumswohnung, Baujahr 2000 bis 2009	28,0
Eigentumswohnung ab Baujahr 2010 (ohne Neubau)	29,2
Zweifamilienhäuser	24,5
Dreifamilienhäuser	23,1
Mehrfamilienhäuser	21,9
gemischt genutzte Gebäude	17,9

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

# MÖCHTEN SIE IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN / VERMIETEN ?

Wir lösen Ihre Haus-Aufgaben!



Profitieren Sie von einer sachverständigen Marktwertanalyse über Ihren Immobilien-Wert

Den marktgerechten Preisvorschlag für eine Immobilie erhalten Sie bei uns schriftlich ab 369,- Euro.

Für Verkäufer, die ihre Immobilie mit uns gemeinsam verkaufen, ist diese Immobilienbewertung gratis.

14x

Fachzeitschrift  
**Immobilien-Profi**

**Top-25-Makler**  
bundesweit

**2009-2022**

**D**  
DoeringImmobilien

Immo-Idee  
**Immonet & AIZ**

Gewinner der  
**Immo-Idee**

**2011**

**D**  
DoeringImmobilien

Wirtschaftsmagazin  
**Wirtschaftswoche**

**Top-1000-Makler**  
bundesweit

**2014**

**D**  
DoeringImmobilien

5x

**ProvenExpert.com**

**Top-Dienstleister**

**2016-2022**

**D**  
DoeringImmobilien



5x

**ImmoScout24**

**Experte**

**2018-2022**

**D**  
DoeringImmobilien

2x

**WIB24**

**Top-Immobilienmakler**

**2021-2022**

**D**  
DoeringImmobilien

**IDA**

**Immobilien Dienst-leister Award**

**2022**

**D**  
DoeringImmobilien

10x

Wirtschaftsmagazin  
**Focus**

**Top-1000-Makler**  
bundesweit

**2013-2022**

**D**  
DoeringImmobilien

DOERING Immobilien

**Proven Expert**  
Kundenbewertungen

**773 Bewertungen**

08.08.2022 [Mehr Infos](#)

**Hinweise:** Die genannten Preisangaben in diesem Marktbericht sind keine Grundlage für eine sachverständige Immobilienbewertung. Sie zeigen ausschließlich einen durchschnittlichen Überblick für grundsätzlich erzielte Immobilienpreise in der benannten Region. Die marktgerechte Einpreisung einer Immobilie kann tatsächlich nur durch eine ordentliche Immobilienbewertung gemäß ImmoWertV als Sachwertermittlung, Ertragswertermittlung oder Vergleichswertermittlung aufgezeigt werden. Bei Doering Immobilien erhalten Sie eine schriftliche Immobilienbewertung gemäß §194BauGB nach ImmoWertV ab 369,- Euro inklusive Ortstermin und Mehrwertsteuer.

Die Stadt Königswinter veröffentlicht gegenwärtig keinen Mietspiegel. Die benannten Preisangaben für Mietwohnraum basieren auf durchschnittlichen Erfahrungswerten aus tatsächlich vermittelten Mietverträgen durch Doering Immobilien sowie auf veröffentlichten Immobilienangeboten.

**Quellen und Lizenzen:** Sämtliche Angaben in diesem Marktbericht sind urheberrechtlich geschützt durch Doering Immobilien sowie durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis & in der Stadt Troisdorf (Grundstücksmarktbericht 2018 | Daten 2017). Sie dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung weiterverwendet oder vervielfältigt werden.

**Bildnachweise:** AdobeStock 295727662 | Luftbilder: Klaus Göhring.

**Herausgeber & Impressum:**

**DOERING Immobilien**

Inhaber: Reinhard Doering

info@villenmakler.de

www.villenmakler.de

**Büro Oberpleis:**

Herresbacher Straße 7

53639 Königswinter

02244 - 870 975

**Büro Bonn:**

Löwenburgstraße 28

53229 Bonn Niederholtorf

0228 - 475 052

Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
erteilt durch den Rhein-Sieg-Kreis  
und die Städte Königswinter & Bonn

Aufsichtsbehörde: Rhein-Sieg-Kreis,  
Servicebereich Recht & Ordnung,  
Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg

Umsatzsteuer-ID: DE202876220