



**Doering** Immobilien  
Die Haus-Aufgaben-Profis.

# IMMOBILIEN

# MARKTBERICHT

53639 Königswinter Ausgabe 2026



Wir lieben das Siebengebirge



# So finden Sie realistische Kaufpreise

## Vergleichswerte oder Wertermittlung

Für **Vergleichswerte** finden Sie die genauen Daten von notariell beurkundeten Immobilien in Ihrem Stadtteil: Im Ortsverzeichnis auf Seite 3 finden Sie die Zuordnung von jedem Ortsteil zur entsprechenden Region. Unsere Informationen stammen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis. Dort werden sämtliche notariellen Immobilienverkäufe erfasst und statistisch aufbereitet. Für unseren Marktbericht lagen uns in den letzten neun Jahren über 1.000 detaillierte Datensätze von Verkaufsfällen in Königswinter vor. Um objektive Ergebnisse zu gewährleisten, werden sogenannte Ausreißer ausgeblendet.

Eine andere Methode ist die eigene Suche im Internet nach vergleichbaren Immobilien.

Die Gefahr besteht darin, dass nicht alle veröffentlichten Häuser und Wohnungen tatsächlich verkauft werden. Oft handelt es sich lediglich um den Preis, den der Eigentümer sich wünscht und mal probiert. Der Preis, zu dem letztendlich der Notarvertrag unterzeich-

net wurde, ist aus dem Internetangebot nicht ersichtlich. Dies führt jedoch häufig zu einer Fehleinschätzung der Marktsituation.

### Gibt es eigentlich vergleichbare Immobilien?

Jede Immobilie stellt einen individuellen Einzelfall dar. Deshalb sollte vor dem Verkauf unbedingt eine fachkundige **Wertermittlung** vorgenommen werden. Wertermittlungen kann man online oder durch einen ortsansässigen Fachmann erstellen lassen. Diverse Online-Bewertungen kommen zu sehr unterschiedlichen und ungenauen Ergebnissen. Der Immobilienmakler vor Ort kann den Wert am sichersten einschätzen.

Seit fast 30 Jahren kennen wir den Markt und helfen Ihnen gerne bei der Wertfindung und auch bei der Vermarktung.

**Sie erreichen uns unter 02244-870975 oder rd@villenmakler.de**



**Benno Doering**  
Master of Arts  
Real Estate Management  
Immobilien-Ökonom (GdW)  
Immobilienkaufmann



**Reinhard Doering**  
Vorsitzender der Immobilienbörse Bonn  
/ Rhein-Sieg  
Mitglied im Immobilienausschuss der  
IHK Bonn/Rhein-Sieg

**Immobilien:**  
**Unsere Wert-**  
**ermittlung**  
**ist nicht**  
**kostenlos.**  
**Aber realistisch.**

Wenn wir die Vermarktung übernehmen, ist die Wertermittlung selbstverständlich gratis!

**Tel.: 02244 870975**



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

Ort	Region
Altstadt	8
Bellinghausen	1
Bellinghauserhohn	1
Bennerscheid	4
Berghausen	4
Bockeroth	5
Bönnschenhof	1
Dahlhausen	1
Döttscheid	2
Düferoth	5
Eisbach	5
Elsfeld	5
Eudenbach	4
Eudenberg	4
Faulenbitze	4
Frankenforst	6
Freckwinkel	5
Friedrichshöhe	5
Frohnhardt	4
Gräfenhohn	2
Gratzfeld	4
Hartenberg	1
Hasenboseroth	1
Heiderhof	6
Heisterbacherrott	3
Höhnchen	1
Höhnerhof	6
Hühnerberg	4
Hünscheiderhof	1
Hüscheid	4
Ittenbach	2
Jüngsfeld	5
Kappesbungert	4
Kellersboseroth	4
Kippenhohn	1
Kochenbach	4
Komp	4

Ort	Region
Kotthausen	4
Margarethenhöhe	2
Niederbuchholz	5
Niederdollendorf	7
Niederscheuren	5
Nonnenberg	4
Oberbuchholz	5
Oberdollendorf	7
Oberpleis	1
Oberscheuren	5
Oelinghoven	6
Pleiserhohn	5
Pützstück	4
Quirrenbach	4
Rauschendorf	6
Römlinghoven	7
Rostingen	4
Rübhausen	5
Ruttscheid	1
Sand	4
Sandscheid	4
Sassenberg	4
Schnepperoth	4
Schwirzpohl	4
Siefen	1
Sonderbusch	3
Sonnenbergerhof	1
Stieldorf	6
Stieldorferhohn	6
Thelenbitze	5
Thomasberg	3
Uthweiler	5
Vinxel	6
Wahlfelderhof	1
Waschpohl	4
Weiler	1
Willmeroth	4

Inhaltsverzeichnis	Seite
Der realistische Kaufpreis	2
Ortsregister, Inhaltsverzeichnis	3
Rhein-Sieg-Kreis	4
Königswinter	5
Übersichtskarte: Preise pro Region	6
Region 1 Oberpleis	8
Fragen an die Bürgermeisterin	9
Region 2 Ittenbach	10
Immobilie verkaufen	11
Region 3 Thomasberg	12
Wanderung	13
Region 4 Berghausen	14
Kinder-Erlebnis-Pfad (Zeitsprung)	15
Doering, das Team	16
Luis Paulo Stiftung	18
Region 5 Uthweiler	20
Immobilienverrentung	21
Region 6 Stieldorf	22
Technische Kaufberatung	23
Partner für Ihre Immobilie	24
Region 7 Dollendorf	26
Immobilien im Trennungsfall	27
Region 8 Altstadt	28
Fahrradtour Hanf im Glück	29
Wenn das Zuhause zu groß wird	30
Immobilie als Kapitalanlage	31



**Ihr Weg zum erfolgreichen Immobilienverkauf – die Haus-Aufgaben-Profis begleiten Sie.**

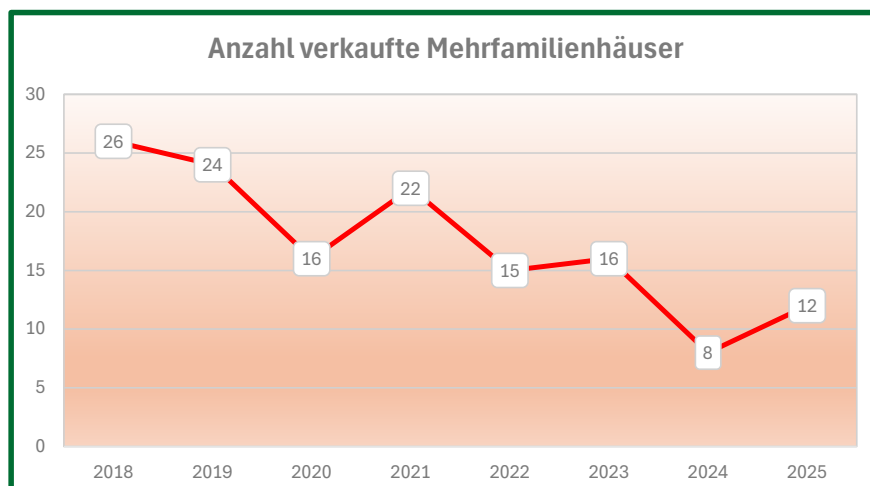
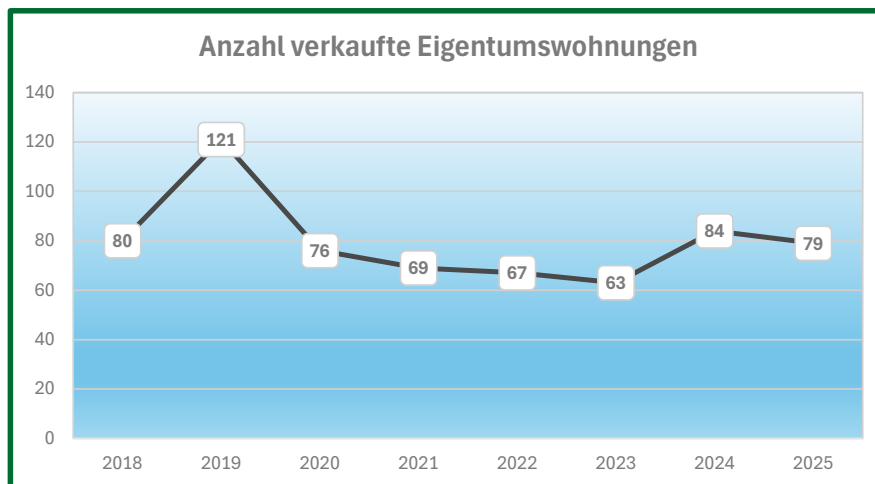
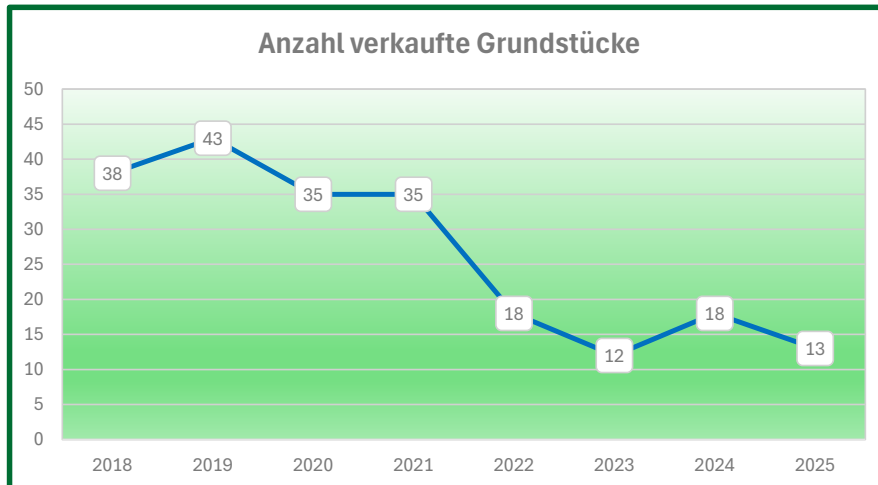
Besuchen Sie unser Immobilien-Kino.  
Termin-Reservierung: **02244-870975**

# Immobilienverkäufe in Königswinter

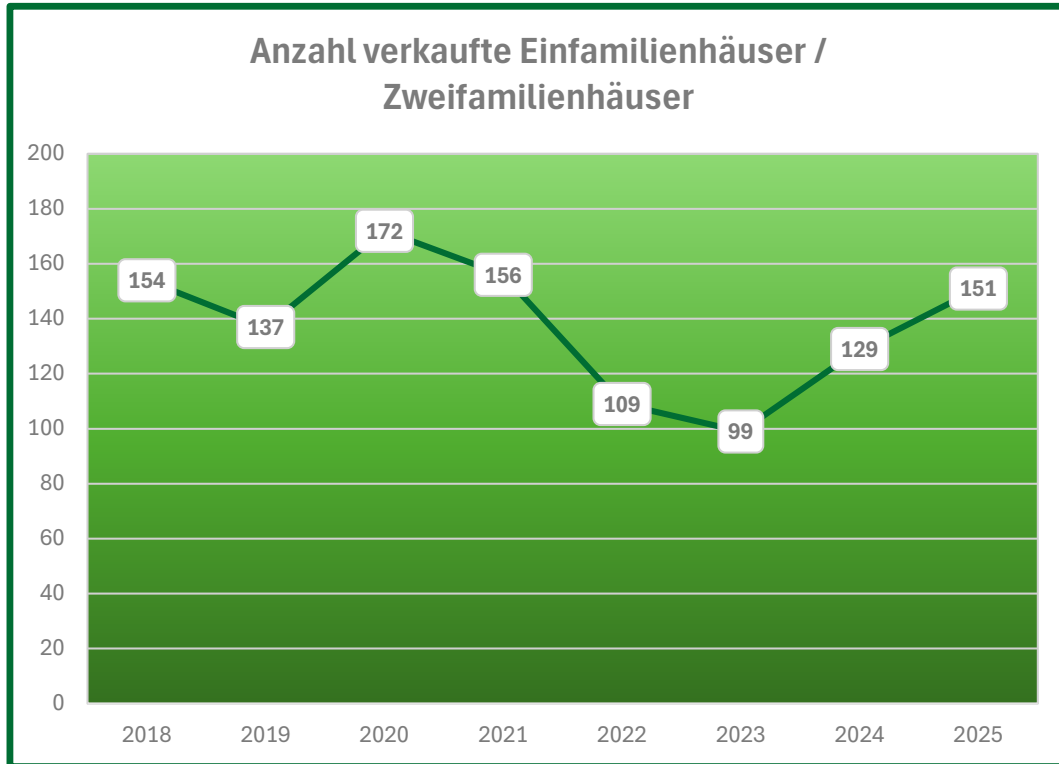
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis bekommt von jedem Notar eine Abschrift aller Grundstücks-Kaufverträge. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet und die Ergebnisse in einer Kaufpreissammlung gespeichert. Dadurch ist der Gutachterausschuss über sämtliche Grundstückskaufverträge umfassend informiert.

Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte, die Erstellung des Grundstücksmarktberichtes einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sowie für die Erstattung von Verkehrswertgutachten.

In unserem Marktbericht werten wir diese Daten speziell für das Stadtgebiet Königswinter aus. Dadurch erhalten einen präzisen Überblick über die recht unterschiedlichen Kaufpreise in den einzelnen Ortsteilen von Königswinter.



# Immobilienverkäufe in Königswinter



Kaufpreise EFH/2-FH	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
bis 150.000 €	13	6	5	6	0	1	5	2
> 150.000 - 200.000 €	12	9	5	1	3	1	4	7
> 200.000 - 250.000 €	22	18	15	4	2	3	8	5
> 250.000 - 300.000 €	29	19	15	11	7	11	11	9
> 300.000 - 350.000 €	27	17	15	13	12	9	16	17
> 350.000 - 400.000 €	18	25	20	20	11	16	23	18
> 400.000 - 500.000 €	21	26	55	40	24	33	26	44
> 500.000 - 600.000 €	4	10	11	32	22	6	14	21
> 600.000 - 700.000 €	4	5	12	14	9	12	7	8
> 700.000 - 800.000 €	2	1	5	9	9	3	9	8
über 800.000 €	2	1	3	6	10	4	6	12
<b>gesamt verkauft</b>	<b>154</b>	<b>137</b>	<b>172</b>	<b>156</b>	<b>109</b>	<b>99</b>	<b>129</b>	<b>151</b>

In den letzten fünf Jahren gab es viel Bewegung auf dem Immobilienmarkt. Bedingt durch starke Zinsbewegungen, Coronakrise, Krieg und wirtschaftliche Verunsicherungen.

Auf diesen beiden Seiten sehen Sie, wie sich die Anzahl der Kaufverträge entwickelt hat.

Wir spüren wieder eine Belebung der Nachfrage und erkennen eine gestiegene Entscheidungsfreude. Oft scheitert aber leider der Kaufprozess an der Finanzierungszusage der Bank. Leider gibt es häufig Interessenten, die kaufen möchten, aber keinen Finanzierungsvertrag bekommen.

Auf den folgenden Seiten finden Sie die Einzelauswertungen aller verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser in Königswinter, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis im Zeitraum bis Ende 2025 dokumentiert hat. Es handelt sich hier um die echten Kaufpreise pro Region. Wir haben Königswinter in acht Mikro-Lagen aufgeteilt, weil es in diesen Bereichen teilweise deutliche Unterschiede gibt. Sehen Sie selbst!



# Verkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser Januar - Dezember 2025



Wegen der geringen Anzahl an Transaktionen in der Altstadt wurden hier die Werte der letzten 2 Jahre zusammengefasst

## Legende

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

21

372.115 €

2.214 €

Seite

Region

13

385.333 €

2.810 €

Seite 20

Uthweiler

20

380.733 €

2.770 €

Seite 8

Oberpleis

9

430.150 €

2.895 €

Seite 14

Berghausen

14

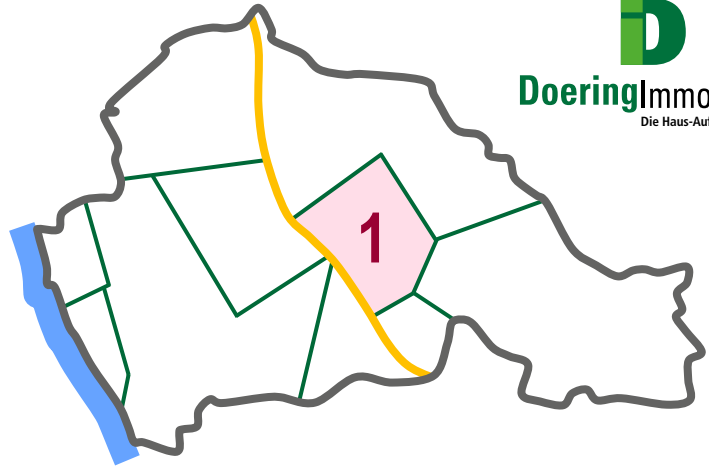
551.073 €

3.449 €

Seite 10

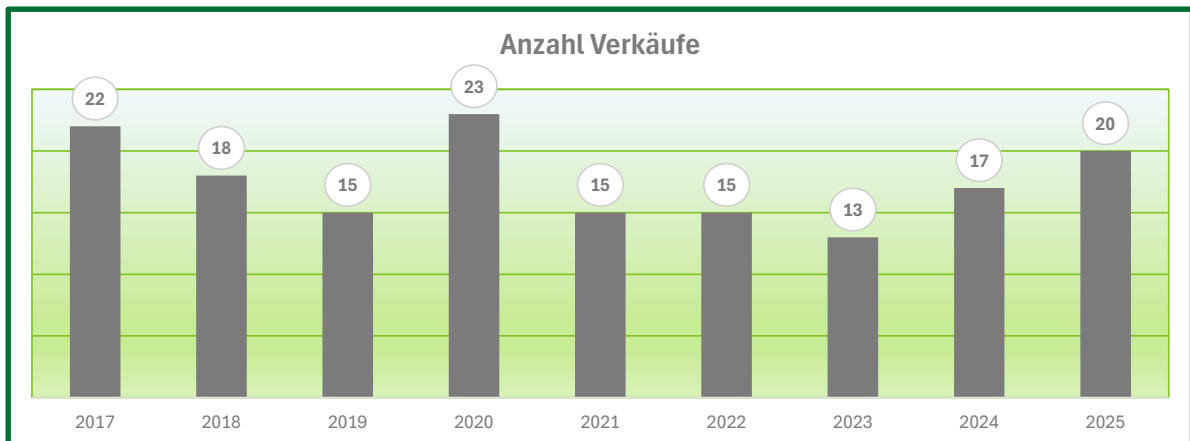
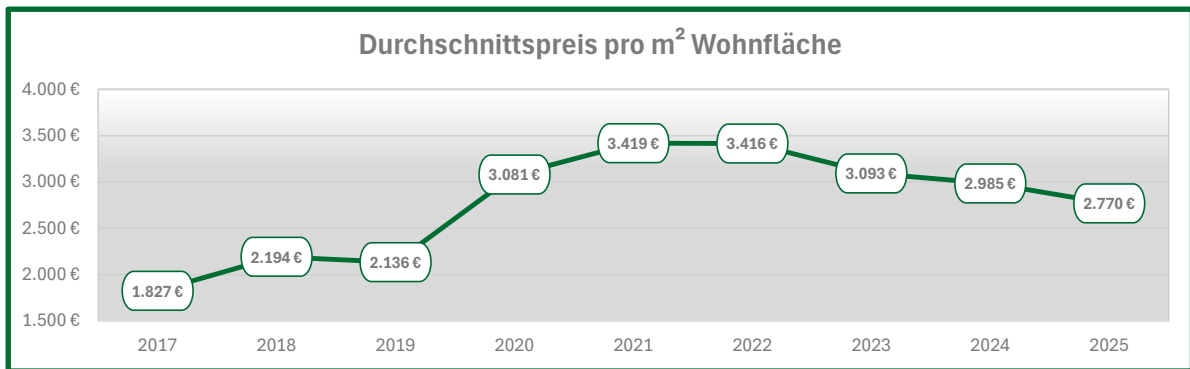
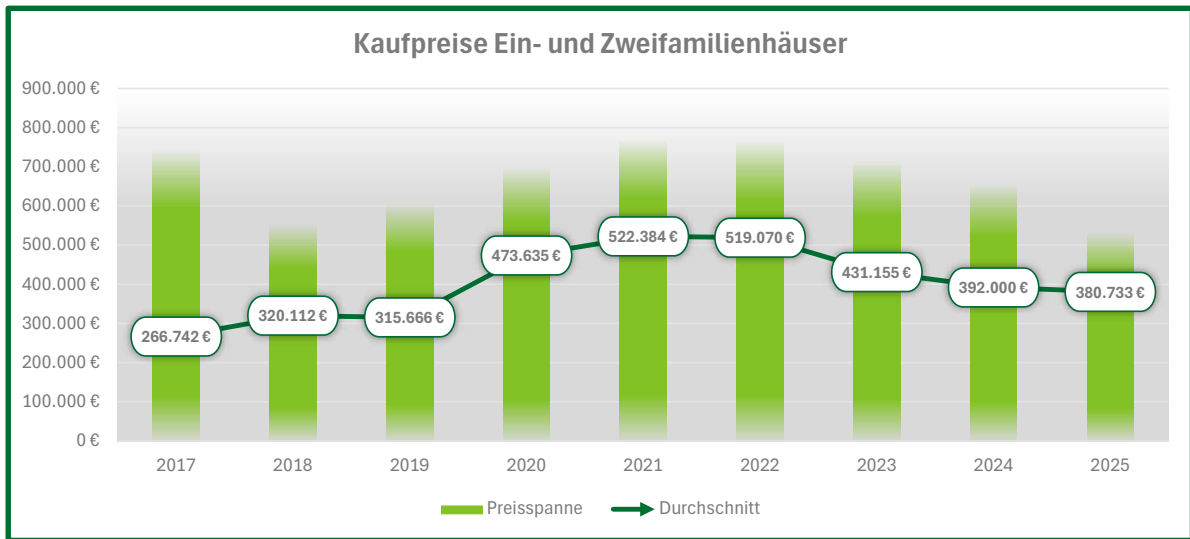
Ittenbach

Es wurden nur Immobilien (ohne Neubau) ausgewertet, von denen uns der Gutachterausschuss vollständige Datensätze geliefert hat. Sonderfälle, wie Zwangsversteigerungen oder Verkauf innerhalb der Familie sind hier nicht enthalten.



### Oberpreis

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



# 3

## FRAGEN AN:

### BÜRGERMEISTERIN

## Heike Jüngling

#### Welche Neubau- oder Nachverdichtungsstrategien plant die Stadt in den nächsten Jahren?

Der Stadtrat hat unter anderem als für die zukünftige Wohnungsbau- und Stadtentwicklungspolitik beschlossen, dass die Innenentwicklung bei Bauland Vorrang vor Außenentwicklungen hat. Das Wohnraumangebot soll breit gefächert sein für Kleinhaushalte über Familien bis hin zu seniorenrechtlichen Angeboten. Damit wird auch eine stabilisierende soziale Durchmischung angestrebt. Die Stadt möchte zudem verstärkt Flächen selber erwerben und halten, um am Markt aktiv teilnehmen zu können. Ein Entwicklungsthema ist zum Beispiel die Fläche „Eigenacker“ am Sonnenhügel Oberpleis.

#### Wird die Stadt den Bauturbo nutzen oder sehen Sie eher Probleme bei der Umsetzung?

Der sogenannte Bauturbo ist ein Versuch, an einzelnen Stellen im Genehmigungsverfahren Erleichterungen zu schaffen und damit den Wohnungsbau anzukurbeln. Wir begreifen das als Chance, deswegen wird die Verwaltung in Königswinter diese Möglichkeiten nutzen. Das Planungsdezernat erarbeitet gerade Rahmenbedingungen für die praktische Anwendung, darüber wird der Stadtrat dann beraten und beschließen. Wir brauchen in Königswinter mehr Wohnungsbau und es ist gut, bürokratische Hindernisse zu beseitigen und den Bau zu beschleunigen. Gleichzeitig haben wir aber auch die Verantwortung für den Erhalt unseres Orts- und Landschaftsbildes, deswegen müssen



diese neuen gesetzlichen Möglichkeiten sorgfältig eingesetzt werden. Dazu zählen auch die Belange der Nachbarschaft.

#### Wie schätzen Sie den Wohnraumangel, insbesondere bei bezahlbaren Wohnungen, ein?

Königswinter ist ein beliebter Wohn- und Lebensort im Siebengebirge. Durch Köln und vor allem Bonn besteht auf den gesamten Wohnungsmarkt des Kreises ein unverändert hoher Druck. Dabei geht es nicht immer nur um den Zuzug von außen. Auch für junge Menschen aus unserer Stadt ist es sehr schwierig, heimatnah eine eigene Wohnung zu finden. Die Handlungsmöglichkeiten der Stadtverwaltung sind begrenzt, aber wir nutzen die Mittel, die wir haben. Mit dem Baulandbeschluss hat der Rat bei größeren Vorhaben bereits Quoten für geförderten Wohnungsbau festgelegt. Mit Projektträgern versuchen wir, einen guten Wohnungsmix zu erzielen. Nicht zuletzt haben wir mit der WWG als kommunaler Wohnungsbaugesellschaft auch die Möglichkeit, aktiv am Wohnungsmarkt zu agieren.

Deutsche Post 

Mo. - Fr. 8.30 - 18.30 Uhr  
Sa. 8.30 - 15.30 Uhr

GILGEN'S   
Brotbacken & Konditorei

Mo. - SA. 7.00 - 20:00 Uhr  
So. 7.00 - 17.00 Uhr



täglich frisches Sushi vor  
Ihren Augen zubereitet



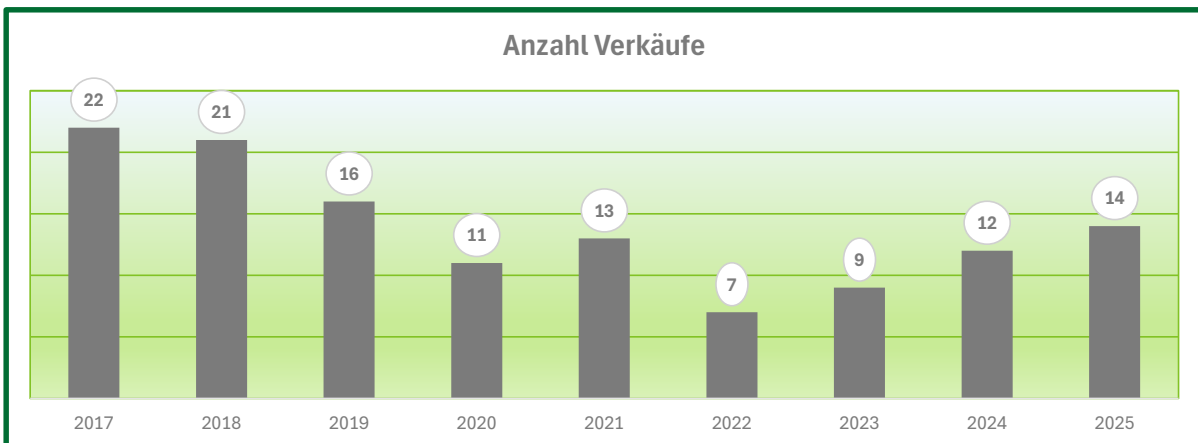
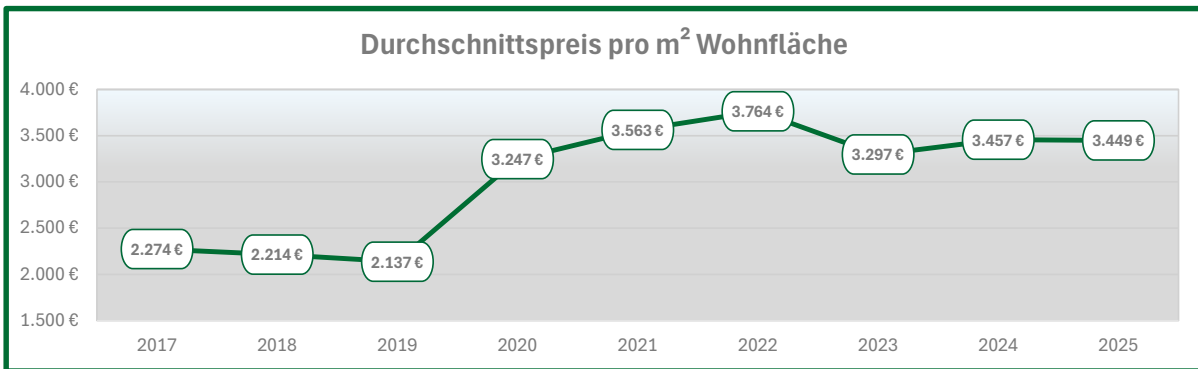
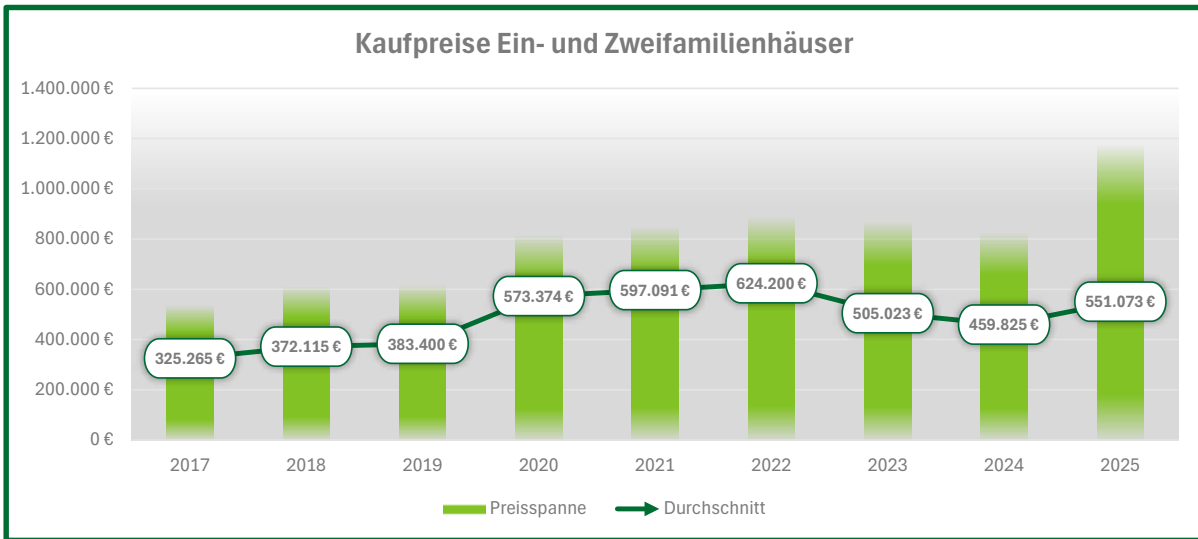
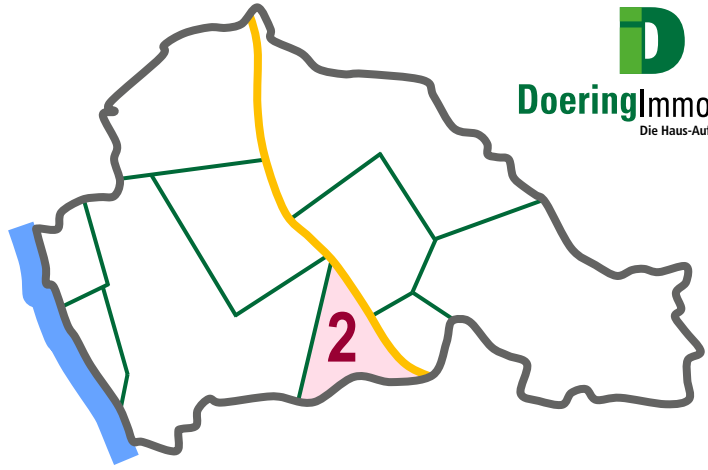
**Montag - Samstag 7.00 - 22.00 Uhr**  
**53639 Königswinter, Dollendorfer Strasse 27**

Tel: 02244/9218-0  
info@rewe-oberpleis.de  
www.rewe-oberpleis.de

Fax: 02244/9218-20  
info@weinlaube.de  
www.weinlaube.de

### Ittenbach

mit Döttscheid, Gräfenhohn und Margarethenhöhe.



# Immobilie verkaufen: Selbst handeln oder Makler beauftragen?

Viele Eigentümer denken zunächst daran, ihre Immobilie eigenständig zu verkaufen, um sich die Maklerprovision zu sparen. Auf den ersten Blick wirkt das verlockend, doch in der Praxis bedeutet es nicht nur viel Organisation, sondern auch umfassendes Wissen. Von der marktgerechten Bewertung bis hin zur rechtssicheren Vertragsgestaltung gibt es zahlreiche Schritte, die gut überlegt sein wollen – damit Sie am Ende die passende Lösung für Ihre persönliche Situation finden.

## Privatverkauf: Aufwand und Verantwortung in eigener Hand

Wer seine Immobilie ohne Unterstützung anbietet, übernimmt sämtliche Aufgaben selbst. Schon die Wertermittlung kann zur Herausforderung werden, denn kleine Abweichungen führen schnell dazu, dass Interessenten ausbleiben oder die Immobilie unter Wert verkauft wird. Dazu kommt die Präsentation: Hochwertige Fotos, ein ansprechendes Exposé und eine durchdachte Vermarktungsstrategie entscheiden darüber, ob genügend Käufer aufmerksam werden. Auch Besichtigungen müssen organisiert und durchgeführt werden – oft in der Freizeit oder während der Arbeitszeit des Eigentümers. Hinzu kommen rechtliche Aspekte, die von der Energieausweis-Pflicht bis hin zu Vertragsdetails reichen. Wer an dieser Stelle keine Routine hat, riskiert Fehler, die teuer werden können.

## Unterstützung durch einen Makler: Mehr als nur Verkauf

Ein Immobilienmakler bringt nicht nur Erfahrung mit, sondern auch ein breites Netzwerk und fundierte Marktkenntnisse. Er sorgt dafür, dass eine Immobilie realistisch, aber auch

gewinnbringend bewertet wird. Professionelle Vermarktung, zielgerichtete Ansprache potenzieller Käufer und die Auswahl qualifizierter Interessenten sind feste Bestandteile seiner Arbeit. Zudem übernimmt ein Makler die Koordination der Besichtigungen und steht in den Verhandlungen als kompetenter Vermittler zur Seite. Ein weiterer Vorteil: Er kennt die rechtlichen Anforderungen genau und sorgt dafür, dass alle Unterlagen vollständig und korrekt vorliegen. Damit sinkt das Risiko von Verzögerungen oder gar rechtlichen Auseinandersetzungen erheblich.

## Was kostet ein Makler – und was bringt er ein?

Viele Eigentümer schrecken vor der Maklerprovision zurück, ohne genau zu betrachten, welche finanziellen Vorteile ein Profi gleichzeitig bringt. Denn ein erfahrener Makler erzielt in vielen Fällen höhere Verkaufspreise, da er den Marktwert treffsicher einschätzt und die Immobilie optimal präsentiert. Oft übersteigt der erzielte Mehrerlös die gezahlte Provision deutlich. Hinzu kommt der immaterielle Vorteil: Eigentümer gewinnen Zeit und vermeiden Stress, weil sie die komplexen Prozesse nicht allein bewältigen

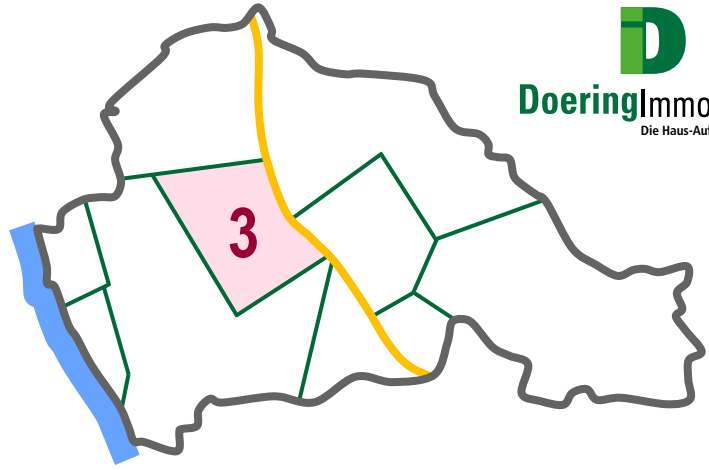
müssen. Am Ende steht nicht selten ein schnellerer Verkauf zu einem besseren Preis – und das bei größerer Rechtssicherheit.

## Fazit

Ob Sie Ihre Immobilie privat verkaufen oder mit einem Makler zusammenarbeiten, hängt stark von Ihren persönlichen Ressourcen ab. Wer ausreichend Zeit, Fachkenntnisse und Organisationstalent mitbringt, kann den Privatverkauf erwägen, muss sich aber auf einen hohen Arbeitsaufwand einstellen. Wer dagegen Wert auf professionelle Unterstützung, rechtliche Sicherheit und einen reibungslosen Ablauf legt, ist mit einem Makler an seiner Seite meist besser beraten.

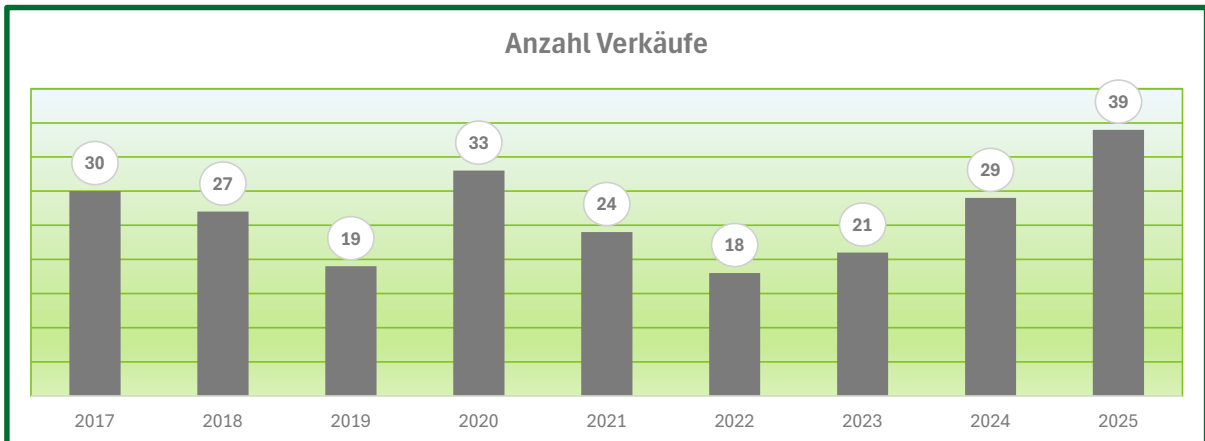
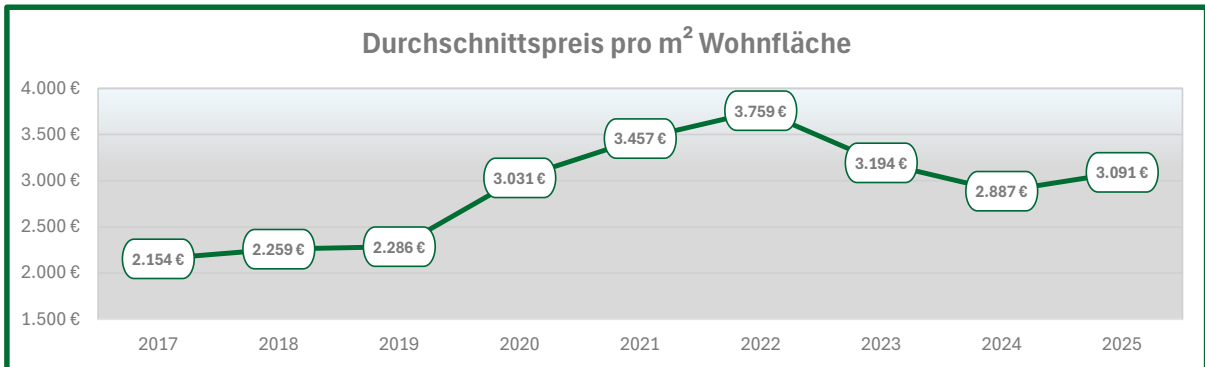
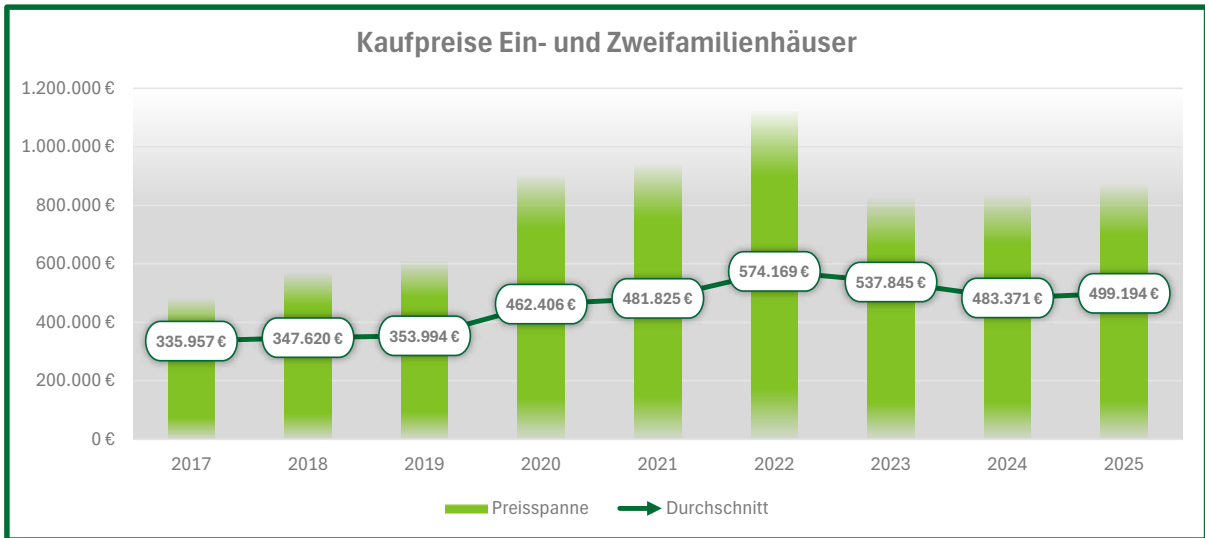
**Stehen Sie gerade vor der Frage, ob Sie Ihre Immobilie selbst verkaufen oder einen Experten beauftragen sollten? Wir nehmen uns Zeit, Ihre Situation individuell zu beleuchten und Ihnen transparent zu zeigen, welche Vorteile wir Ihnen bieten können. Kontaktieren Sie uns – gemeinsam finden wir den besten Weg, damit Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung erfolgreich und entspannt verkaufen.**





### Thomasberg

mit Heisterbacherrott und Sonderbusch.



# Wanderung

## Thomasberg

**Legende:** Die Wanderung rund um Thomasberg ist eine der abwechslungsreichsten Wanderungen in der Wanderfibel, da sie den ehemaligen Steinabbau, die landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Nutzungen ebenso zeigt, wie Siedlungsstrukturen und die Verkehrswegdichte am und im Naturschutzgebiet Siebengebirge. Der Wanderweg beginnt am neuen Parkplatz, der zum Kloster Heisterbach gehört und im Zuge der Regionale 2010 Projekte angelegt wurde. Vorbei am Weilberg, der mit seinem geologischen Aufschluss viel von der Entstehungsgeschichte des Siebengebirges preisgibt, erreichen wir die Kasseler Heide mit Feldern und Obstplantagen. Durch das ruhige, malerische Lauterbachtal steigen wir hinauf zum Blauen See und wieder hinab durch Obstplantagen zur ICE Strecke mit Autobahnbegleitung. Nur kurz gibt uns das Rauschen der Verkehrswege einen Einblick in die jüngste Landschaftsveränderung, bevor wir durch Neubaugebiete Richtung Kleiner Oelberg steil aufsteigen und in die ruhige Waldlandschaft am Rande von Thomasberg eintauchen. Und auch hier immer wieder tiefe Kraterseen am Wegrand, die eine Gemeinsamkeit haben: Steinabbau. Durch den lichten Laubwald mit viel Ilexbestand führt ein kleiner Rundweg, den das ehemalige Gut Buschhof angelegt hat. Am Rande der Tennisplätze zweigt ein schöner Waldweg ab, er uns zu den Rosenauwiesen bringt, die mit ihren Streuobstbeständen einen wertvollen Lebensraum darstellen. Am Wegrand finden wir nun das Einkehrhaus Waidmannsruh und biegen nach der Terrasse zum Stenzelberg ab, einem weiteren Steinbruch, der inzwischen als geschützter Lebensraum dient und mit dem Kloster Heisterbach als ehemaliger Steinlieferant eng verbunden ist.

**Ausgangspunkt - Rundweg:** Parkplatz Kloster Heisterbach  
(Wanderung im Uhrzeigersinn)

**Streckenlänge:** 14 km • Steigung/Gefälle: 490 m

**Laufzeit:** ca. 4 Stunden bei 3,5 km/Std.

**Wegbeschaffenheit:** Der Weg führt weitgehend über geschotterte Feld- und Waldwege. Alle Abschnitte, die durch bebautes Gebiet führen, sind geteert, ebenso der Weg von der Rosenau zum Einkehrhaus und der kurze Wegabschnitt unterhalb des Kleinen Oelbergs. Lediglich der Waldpfad durch die Jungfernbüsch oberhalb von Gut Buschhof ist ein Waldbodenpfad, ebenso der kurze Weg durch den Stenzelberg.

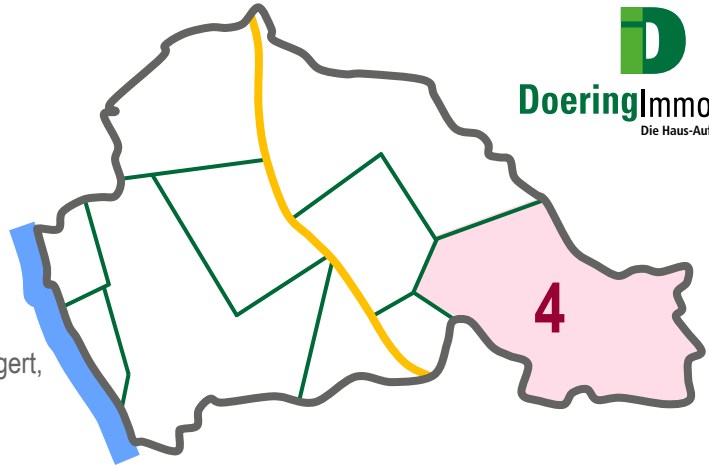
**Höhenprofil:** Es gibt kurze, zum Teil recht steile Anstiege, so zum Weilberg, im Lauterbachtal hinauf zum Sonderbusch, vom Wohngebiet am Steinringer Berg hinauf zum Kleinen Oelberg und ab der Rosenau zum Einkehrhaus. Dem gegenüber aber immer lange Passagen zum Ausruhen und Ausblicke genießen.

**Möblierung:** wenige Bänke, nur im Waldbereich Wegweiser

**Sehenswertes am Wegrand:** Kloster Heisterbach mit Chorruine, Zehntscheune und Wasserwirtschaft der Zisterzienser; ehemalige Steinbrüche Weilberg und Stenzelberg mit Infotafeln; tolle Ausblicke nach Siegburg und immer wieder zum Oelberg als ständigen Begleiter der Wanderung. Einkehrmöglichkeiten im Klosterstübchen und im Einkehrhaus Waldesruh.

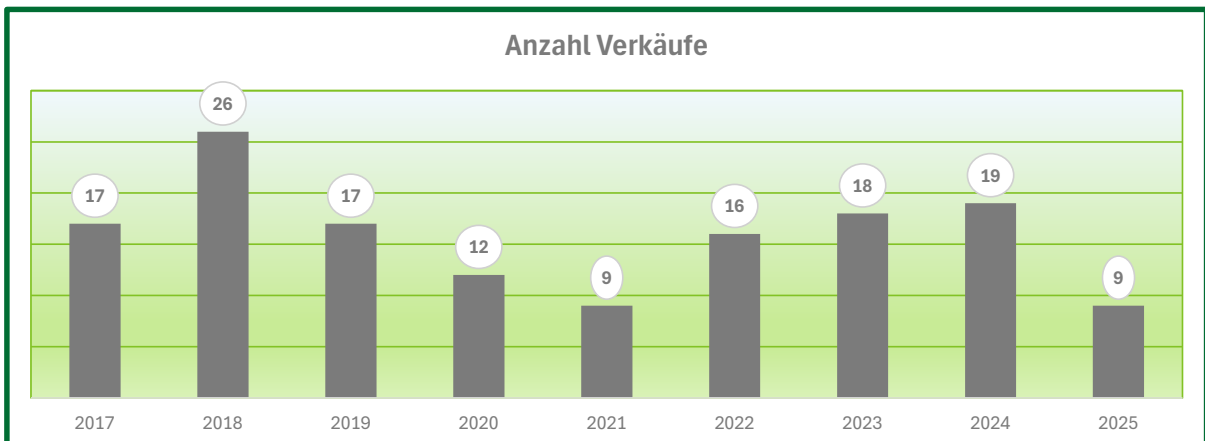
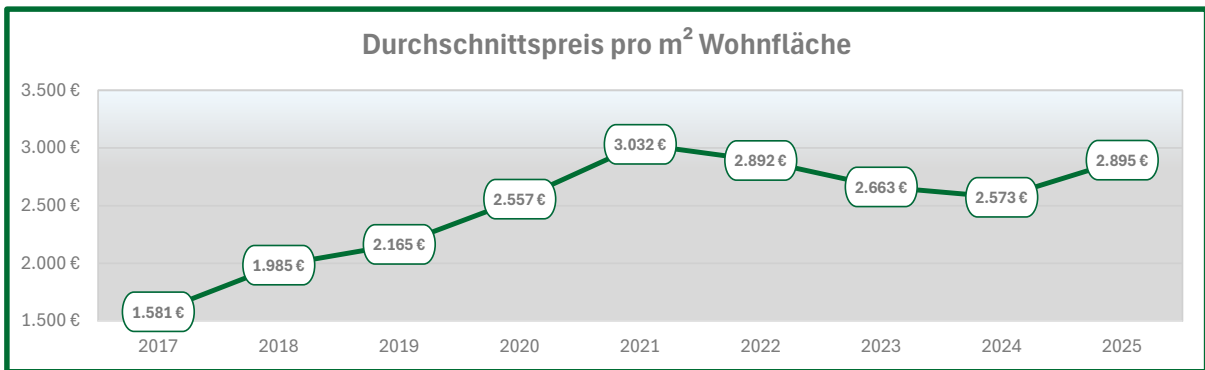
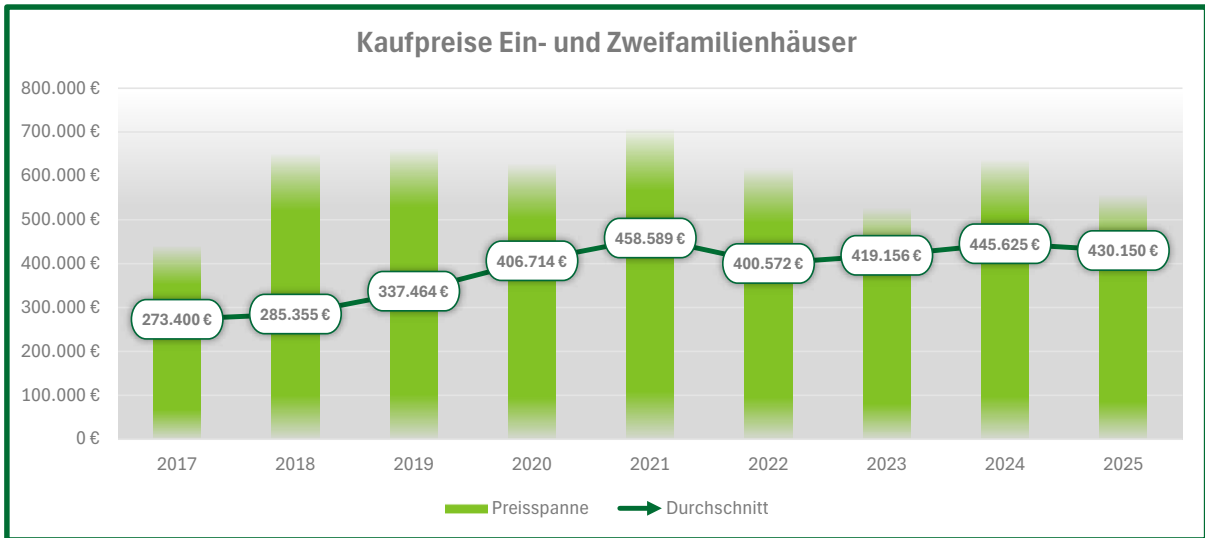
Die Wanderungen und die Fahrradtour wurde von der Tourismus GmbH Siebengebirge GmbH zur Verfügung gestellt.





### Berghausen

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



# Wanderung mit Kindern

## Erlebnispfad Zeitsprung

Ausgangspunkt - Rundweg:

Parkplatz „Zur Grafschaft“, Königswinter-Berghausen (Wanderung im Uhrzeigersinn)

ÖPNV Anbindungen: DB RE8, RB27 „Königswinter Bahnhof“ oder Straßenbahnlinie 66 bis „Königswinter Altstadt“. Dann Bus 521 bis „Busbahnhof Königswinter-Oberpleis“; weiter mit Linie 536, Richtung Sassenberg Wendeschleife bis „Im Hagen“, Königswinter-Berghausen

Fahrplanauskunft unter: [www.vrsinfo.de](http://www.vrsinfo.de)

**Streckenlänge:** 2,2 km • Steigung/Gefälle: 48 m

**Laufzeit:** ca. 1 Stunde 30 Minuten

Mitmachen, zuhören, entdecken. Der Erlebnispfad bietet Kindern und Familien Gelegenheit, sich aktiv und draußen mit spannenden Fragen zur Nachhaltigkeit zu beschäftigen. Wie wollen wir leben? Welche Spuren haben verschiedene Generationen vor uns hinterlassen? Wie können wir unsere Zukunft gestalten? Der Erlebnispfad „Zeitsprung“ bietet Kindern und Familien Gelegenheit, sich aktiv und draußen mit diesen spannenden Fragen zu beschäftigen. Dabei sorgen zahlreiche interaktive Erlebnisstationen am Wegrand für Action und kurzweilige Auseinandersetzung mit Umweltthemen. Der Erlebnispfad „Zeitsprung“ im Heisternbusch reflektiert den Umgang des Menschen mit der Natur in verschiedenen Zeitaltern. Der Entdeckerpfad „Zeitsprung“ verwandelt euch in Zeitreisende, die im Sprung durch die Zeitalter Einblicke in eine ereignisreiche Vergangenheit bekommen: Wie haben die Menschen hier früher gelebt? Welche Folgen hatte das für die Natur? Wie leben wir heute? Wie wichtig ist euch Umwelt- und Naturschutz? 10 Erlebnisstationen bieten einen spielerischen Zugang zu wichtigen Themen unserer Zeit.

Weitere Infos unter: [www.naturpark7gebirge.de/tour/erlebnispfad-zeitsprung](http://www.naturpark7gebirge.de/tour/erlebnispfad-zeitsprung)



**Reinhard Doering** hat das Unternehmen 1997 gegründet. Dabei war ihm die konsequente Ausrichtung auf den Verkauf und die Vermietung von Immobilien im Rhein-Sieg-Kreis und Bonn stets wichtig.

Heute konzentriert er sich auf Digitalisierung und die Optimierung von Arbeitsabläufen, damit nachhaltiger Erfolg und Effizienz für das Familienunternehmen gesichert ist.



Das Team nutzt das Potenzial vieler Makler, die in bedeutenden Netzwerken wie der Immobilienbörse Bonn / Rhein-Sieg und der Westdeutschen Immobilienbörse zusammenarbeiten. Diese enge Kooperation garantiert auch überregional eine optimale Präsentation und Vermarktung der Immobilien.

Dank dieser strategischen Partnerschaften profitieren Hausverkäufer von einer breiteren Zielgruppe und einer professionellen Verkaufsunterstützung, die zu einem schnelleren und effizienteren Verkaufserfolg führt.



**Ralf Broich** ist ein leidenschaftlicher Immobilienverkäufer. Sein umfangreiches Fachwissen und seine ausgeprägten Verkaufsfähigkeiten machen ihn zu einem geschätzten Partner für Kunden, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind. Er versteht die Bedürfnisse seiner Kunden und schafft es, maßgeschneiderte Lösungen anzubieten. Seine Begeisterung fürs Verkaufen und die Fähigkeit, Vertrauen aufzubauen, tragen entscheidend zu seinem langfristigen

Erfolg im Immobilienmarkt bei. Ralf ist ein Berater, der seinen Kunden hilft, richtige Entscheidungen zu treffen und eine positive Käuferfahrung zu erleben.

**Marie Pape** ist neu im Team. Sie verantwortet den gesamten Bereich Vermietung. Sie nimmt alle Daten von Mietwohnungen auf, kalkuliert den Mietpreis und bereitet alles vor für die Veröffentlichung. Im gesamten Mietprozess ist Sie Ansprechpartnerin für Vermieter und Mieterinteressenten. Marie Pape begleitet die Vermieter von ersten Kontakt bis zum unterschriftsreifen Mietvertrag. Gerne unterstützt Sie auch gelegentlich unser Verkaufsteam.



**Lukas Schöler** absolviert im 2. Jahr ein duales Studium im Bereich Immobilienwirtschaft. Im Rahmen seines Fachhochschulstudiums strebt er den Bachelorabschluss an, während er gleichzeitig praktische Erfahrungen in der Immobilienvermarktung sammelt. Lukas wird in verschiedenen Abteilungen aktiv sein und die unterschiedlichen Aspekte der Branche kennenlernen, von der Objektbewertung bis hin zur Kundenbetreuung. Durch diese umfassende Ausbildung wird er wertvolle Kenntnisse und Fähigkeiten erwerben, die ihn in seiner zukünftigen

Karriere im Immobiliensektor unterstützen werden.

**Benno Doering** konnte in seinem beruflichen Werdegang eine solide Ausbildung zum Immobilienkaufmann mit einem Studienabschluss als Master of Arts Real Estate Management durchlaufen. Damit hat er u.a. die Qualifikation für präzise Wertermittlungen erhalten. In seiner Rolle als Junior-Chef arbeitet er eng mit seinem Vater zusammen, um seine Kenntnisse weiter auszubauen und die Vermarktungsstrategien zu optimieren. Bennos umfassende Expertise in der Immobilienbewertung und sein tiefes Verständnis für den Markt machen ihn zu einem wichtigen Bestandteil des Unternehmens. Benno Doering ist bereits seit 16 Jahren im Familienbetrieb tätig.



**Anna Bellinghausen-Doering** ist seit 14 Jahren in unserem Unternehmen tätig und bringt umfangreiche Erfahrung in der Buchhaltung und Kundenbetreuung mit. Sie steht unseren Kunden als kompetente Ansprechpartnerin zur Seite. Ihre Leidenschaft für Ordnung und ihr Sinn für's Detail ermöglichen es ihr, auch komplexe Sachverhalte effizient zu organisieren. Durch ihre fachliche Kompetenz und ihre freundliche Art schafft Anna Vertrauen und trägt maßgeblich zur Zufriedenheit sowohl von Kunden als auch von Kollegen bei.

**Gerda Doering** ist seit 27 Jahren in unserem Unternehmen tätig und hat entscheidend zur Gestaltung und Optimierung der Arbeitsabläufe beigetragen. In ihrer Rolle ist sie nicht nur Ansprechpartnerin für die Mitarbeiter, sondern auch eine engagierte Mentorin, die die Ausbildung von bisher neun Immobilienkaufleuten verantwortet hat. Mit ihrer langjährigen Erfahrung unterstützt sie Ihren Mann bei der nachhaltigen und erfolgsorientierten Unternehmensentwicklung.



**Carola Bennerscheid** ist in unserem Unternehmen die erste Anlaufstelle für Kaufinteressenten. Sie versendet gezielte Exposés und organisiert Besichtigungstermine, um potenziellen Käufern einen umfassenden Einblick in unsere Immobilien zu bieten. Durch ihr freundliches Auftreten und ihre tiefen Kenntnisse des Marktes hilft sie seit 17 Jahren, den Verkaufsprozess effizient und kundenorientiert zu gestalten.

**Sarah Limbach** ist ein wertvolles Mitglied des Marketing-Teams. Sie erstellt ansprechende Inhalte für Social Media, plant strategische Kampagnen und überwacht deren Performance. Sarah unterstützt Benno bei der Aufbereitung von Objektunterlagen, indem sie relevante Informationen professionell zusammenstellt. Durch ihre vielseitigen Aufgaben und ihr Engagement trägt sie maßgeblich zur erfolgreichen Vermarktung der Immobilien und zum Teamerfolg bei.



# Aus einer Tragödie erwächst Hoffnung



**Gerda und Reinhard Doering (GRD):** Herr Jochim, wir freuen uns sehr, dass Sie heute hier sind. Vielleicht beginnen wir damit, dass Sie uns erzählen, wie die Idee zur Gründung der Luis Paulo Stiftung entstanden ist.

**Marcus Jochim (MJO):** Vielen Dank für die Einladung. Es ist uns ein großes Anliegen, unsere Geschichte zu teilen – auch wenn sie sehr schmerzhaft ist.

Unser Sohn Luis Paulo war 25 Jahre alt und arbeitete als Schulbegleiter an einer Grundschule in Hürth. Am 4. Juni 2025 kam es zu einem tragischen Unfall: Luis überquerte gemeinsam mit mehreren Kindern eine grüne Fußgängerampel, als ein junger Fahrer eine rote Ampel missachtete und ungebremst in die Gruppe fuhr. In diesem Moment hat Luis instinktiv gehandelt. Er konnte vier Kinder aus der Gefahrenzone stoßen und ihnen so das Leben retten. Als er versuchte, ein weiteres Kind zu schützen, wurde er selbst so schwer verletzt, dass er wenige Tage später an den Folgen starb. Auch das Mädchen, das er noch retten wollte, hat es leider nicht geschafft. Diese Tat war für uns als Familie unfassbar – und gleichzeitig so bezeichnend für den Menschen, der Luis war. Er war ein unglaublich selbstloser, sozialer und warmerherziger junger Mann. Das zeigte sich nicht nur in diesem

einen Moment, sondern in seinem gesamten Leben. Auch seine Entscheidung, bereits mit 22 Jahren Organspender zu werden, hat später dazu geführt, dass drei weiteren Menschen das Leben gerettet werden konnte.

Uns war sehr schnell klar: Diese Werte dürfen nicht verloren gehen. Und genau daraus ist die Idee entstanden, die Luis Paulo Stiftung zu gründen.

Gemeinsam mit meiner Frau Lilian und unseren Kindern Gustavo, Sofia und Leonardo haben wir die Stiftung am 1. September 2025 ins Leben gerufen – keine drei Monate nach diesem schicksalhaften Tag.

**GRD:** Das ist unglaublich bewegend. Was möchten Sie mit der Stiftung erreichen?

**MJO:** Unser Wunsch ist es, die Welt im Sinne unseres Sohnes ein kleines Stück besser zu machen. Wir wollen das weitertragen, wofür Luis stand – Menschlichkeit, Verantwortung und Fürsorge. Ganz konkret setzen wir uns für mehr Schutz und bessere Chancen für Kinder ein.

**GRD:** Was braucht es, um solche Ziele zu verwirklichen?

**MJO:** Zunächst einmal liebe Menschen. Und da

sind wir unglaublich dankbar. Wir haben so viel Unterstützung erfahren – aus unserer Region, aber auch weit darüber hinaus. Diese Welle an Mitgefühl, Hilfsbereitschaft und Engagement trägt uns bis heute. Grundsätzlich gibt es für uns zwei zentrale Aufgaben: Zum einen die Generierung von Spenden und zum anderen die Umsetzung konkreter Projekte.

**GRD:** Wie gelingt es Ihnen, Spenden zu generieren?

**MJO:** Es ist wirklich beeindruckend, was Menschen alles auf die Beine stellen. Wir durften unsere Stiftung beispielsweise bei der HSG Siebengebirge vorstellen, wo auch der Social-Spieltag „Play for Luis“ organisiert wurde. Ebenso engagiert sich Fortuna Köln, wo Luis zuletzt gespielt hat. In Troisdorf wurde ein Spendenlauf veranstaltet, ein Autohaus in Aegidienberg hat Reifenwechsel-Aktionen zugunsten der Stiftung durchgeführt. Dazu kommen zahlreiche persönliche Initiativen: Einzelspenden, Geburtstagsaktionen oder Menschen, die bei



Trauerfällen bewusst auf Blumen verzichten und stattdessen für die Stiftung spenden. Auch wir selbst organisieren Veranstaltungen – Benefizkonzerte, gemeinsame Teilnahmen am Post-Marathon, Kunstausstellungen oder unseren geplanten „Lauf für Luis“ in Königswinter am 20. September 2026 erstmals.

Wichtig sind aber auch regelmäßige Spenden. Sie geben uns Planungssicherheit und ermöglichen es uns, Projekte nachhaltig aufzubauen. Oft sind es gerade die kleinen monatlichen Beträge, die in der Summe Großes bewirken.

**GRD:** Und wie setzen Sie die Spenden konkret ein?

**MJO:** Uns ist es sehr wichtig, genau zu wissen, wo die Gelder hingehen. Transparenz und Kontrolle sind für uns zentrale Werte. Ein großer Schwerpunkt liegt auf dem Verkehrsschutz für Kinder hier in Deutschland. Wir unterstützen Schulen und Kindergärten mit Warnwesten, damit Kinder besser sichtbar sind. Darüber hinaus möchten wir uns an sogenannten Schulstraßen beteiligen – also zeitweisen Straßensperrungen vor Schulen, um sichere Wege zu ermöglichen. Ein weiterer wichtiger Bereich ist die Prävention. Der Unfall, bei dem unser Sohn ums Leben kam, wurde von einem jungen Fahrer verur-

sacht, der bereits zuvor auffällig war. Wir sind überzeugt, dass man hier früher ansetzen muss. Deshalb unterstützen wir Programme im Bereich Jugendcoaching, um jungen Menschen Perspektiven zu geben und sie wieder auf den richtigen Weg zu bringen.

**GRD:** Neben Deutschland engagieren Sie sich auch international, insbesondere in Brasilien. Welche Rolle spielt das?

**MJO:** Eine sehr große. Lilian kommt aus Brasilien und unsere Familie hat eine enge Verbindung dorthin. Luis war als Jugendlicher selbst dort und hat ein soziales Handballprojekt kennengelernt und unterstützt. Dieses Projekt hilft Kindern aus sehr armen Verhältnissen, gibt ihnen Struktur, Gemeinschaft und Werte. Heute ist es ein fester Bestandteil unserer Stiftungsarbeit und erreicht mittlerweile über 4.000 Kinder.

**GRD:** Ihr habt dafür sogar eine eigene Organisation vor Ort gegründet, richtig?

**MJO:** Genau. Gemeinsam mit Familienmitgliedern, engen Freunden und Sozialarbeitern vor Ort haben wir die „Associacao Beneficente Luis Paulo“ gegründet. Sie kümmert sich darum, unsere Arbeit in Brasilien direkt umzusetzen.

Dabei geht es längst nicht mehr nur um Sport. Wir haben drei zusätzliche Schwerpunkte definiert: Bildung, Ernährung und medizinische Versorgung. Ein aktuelles Projekt, das uns besonders am Herzen liegt, ist der Aufbau eines Hauses in einem Armenviertel, in dem vorstehende Schwerpunkte ermöglicht werden sollen.

**GRD:** Das klingt nach einem ganzheitlichen Ansatz, der weit über klassische Hilfe hinausgeht.

**MJO:** Genau das ist unser Anspruch. Wir möchten nicht nur kurzfristig helfen, sondern langfristig Perspektiven schaffen – sowohl hier als auch in Brasilien.

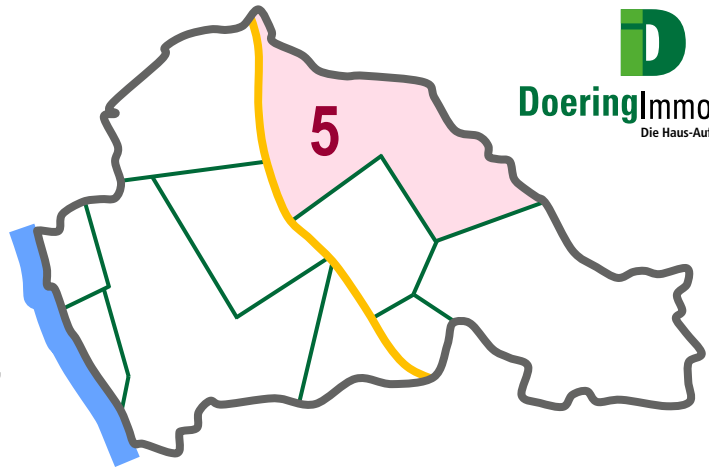
**GRD:** Möchten Sie zum Abschluss noch etwas ergänzen?

**MJO:** Zum Schluss bleibt vor allem eines: Dankbarkeit.

Dankbarkeit gegenüber all den Menschen aus Königswinter, Bad Honnef, Bonn und darüber hinaus, die uns unterstützen. Gegenüber Freunden, Wegbegleitern und allen, die uns in dieser schweren Zeit getragen haben.

Und auch Ihnen danke ich sehr für die Möglichkeit, unsere Geschichte und unsere Arbeit hier zu teilen.





### Uthweiler

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

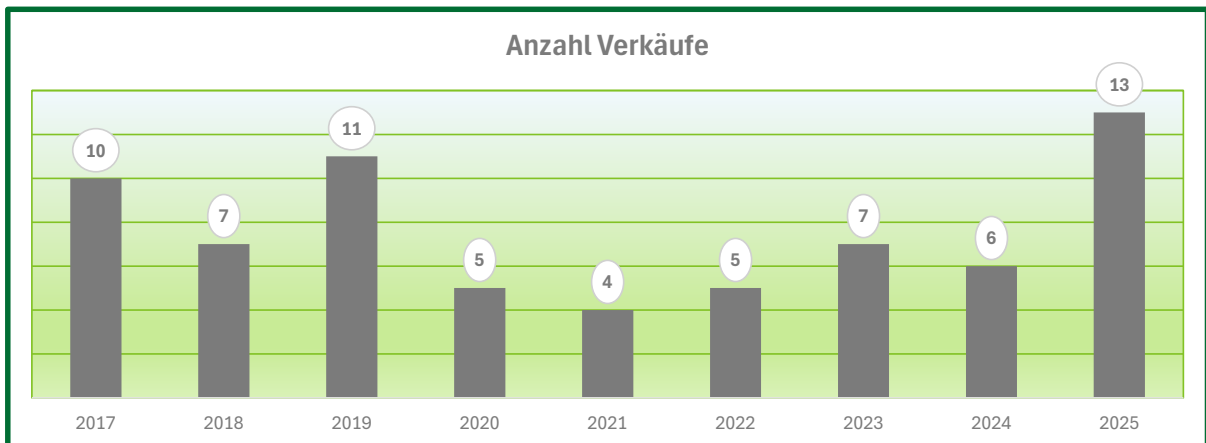
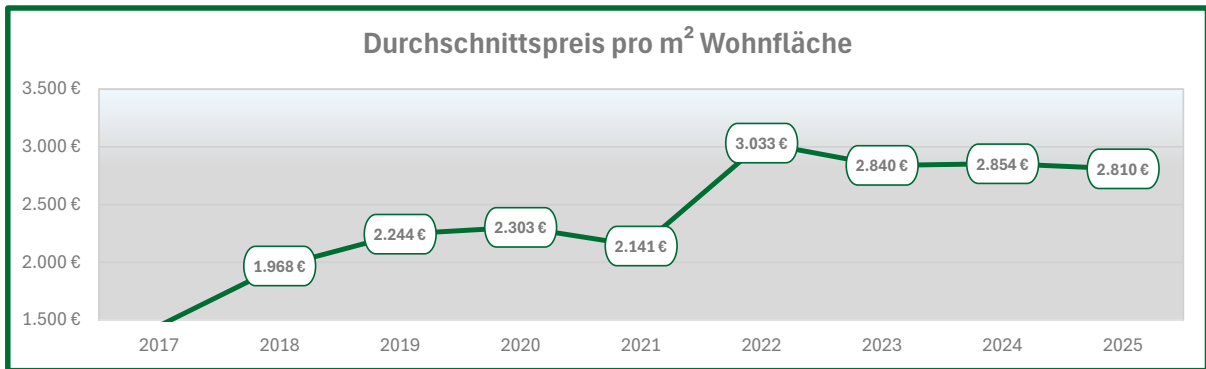
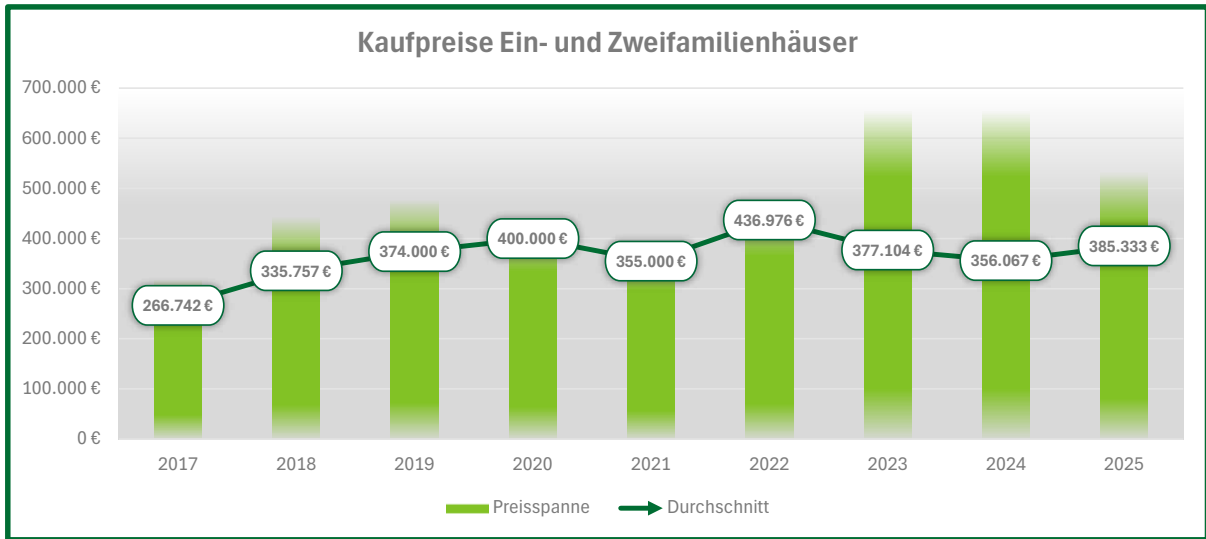




Foto: © Markus Winkler/Pexels.com

## Immobilie verkaufen, Wohnrecht behalten – so geht Immobilienverrentung

Eine Immobilie zu verkaufen und ein Wohnrecht zu behalten, ist nicht neu. Inzwischen nutzen immer mehr Eigentümer die Immobilienverrentung. Doch wie beeinflusst das Wohnrecht den Immobilienwert, wie lassen sich geeignete Käufer finden und wie wird der Vertrag rechtlich eindeutig gestaltet?

### Wie Sachverständige den Wert einer Immobilie mit Wohnrecht ermitteln

Ein eingetragenes Wohnrecht wirkt sich direkt auf den Marktwert einer Immobilie aus. Der Grund liegt darin, dass der Käufer das Objekt nicht sofort frei nutzen kann. Ein Gutachter berücksichtigt deshalb bei der Bewertung, wie lange das Wohnrecht voraussichtlich bestehen wird und welchen wirtschaftlichen Vorteil die berechtigte Person daraus hat.

Dabei wird häufig mit statistischen Lebenserwartungen gearbeitet, wenn das Wohnrecht an eine bestimmte Person gebunden ist. Je jünger die berechtigte Person ist, desto höher fällt in der Regel der Wert des Wohnrechts aus und desto stärker reduziert sich der Verkaufspreis der Immobilie.

Für Eigentümer ist es wichtig, den Wert nicht zu schätzen, sondern professionell berechnen zu lassen. Nur so lässt sich ein realistischer Angebotspreis festlegen, der am Markt akzeptiert wird und gleichzeitig die Besonderheiten des Objekts berücksichtigt.

### Für wen sind Immobilien mit Wohnrecht

### überhaupt interessant

Kapitalanleger betrachten Immobilien mit Wohnrecht oft als langfristige Investition. Da der Kaufpreis aufgrund des bestehenden Rechts meist niedriger ist, kann sich der Erwerb trotz eingeschränkter Nutzung lohnen. Auch innerhalb von Familien kann ein Verkauf mit Wohnrecht sinnvoll sein, etwa wenn Eigentumsverhältnisse neu geregelt werden sollen. In solchen Fällen steht weniger die kurzfristige Rendite im Vordergrund, sondern eine langfristige Planung.

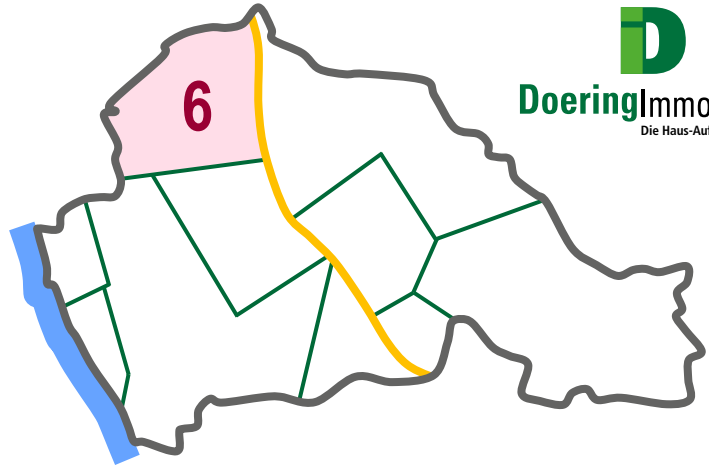
### Vertragliche Regelungen sorgfältig formulieren

Das bestehende Recht bleibt in der Regel auch nach dem Eigentümerwechsel bestehen, sofern nichts anderes vereinbart wird. Deshalb müssen alle Beteiligten genau wissen, welche Rechte und Pflichten übernommen werden. Im Vertrag sollte eindeutig geregelt sein, wer für Instandhaltung, Nebenkosten und mögliche Modernisierungen verantwortlich ist.

Ebenso wichtig ist die klare Beschreibung des Wohnrechts, damit später keine unterschiedlichen Auslegungen entstehen.

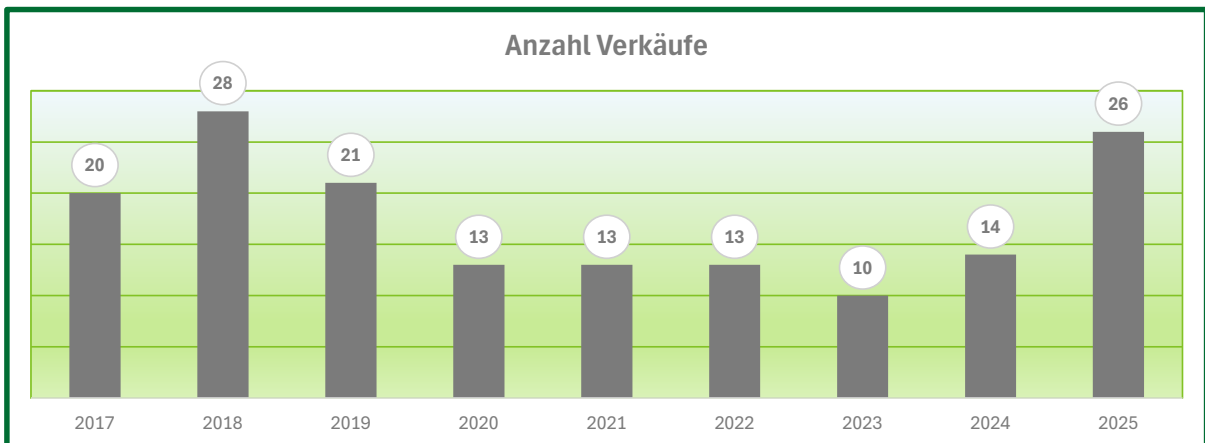
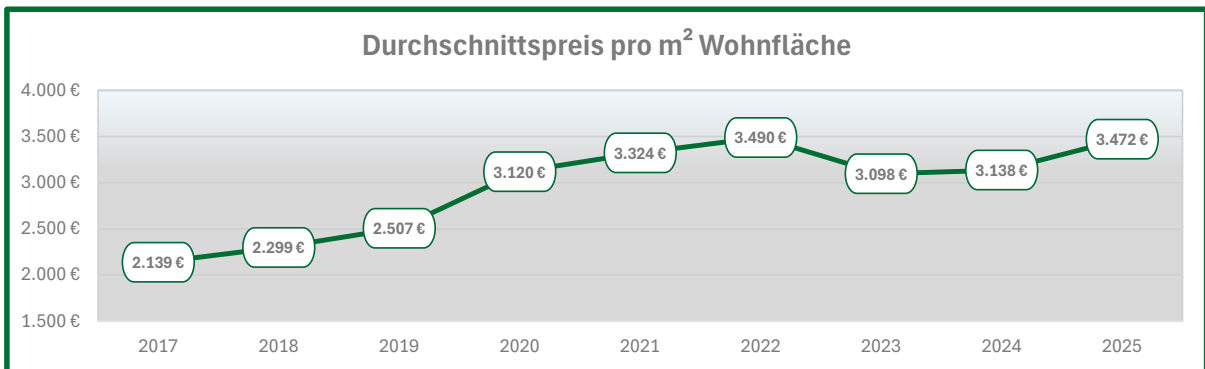
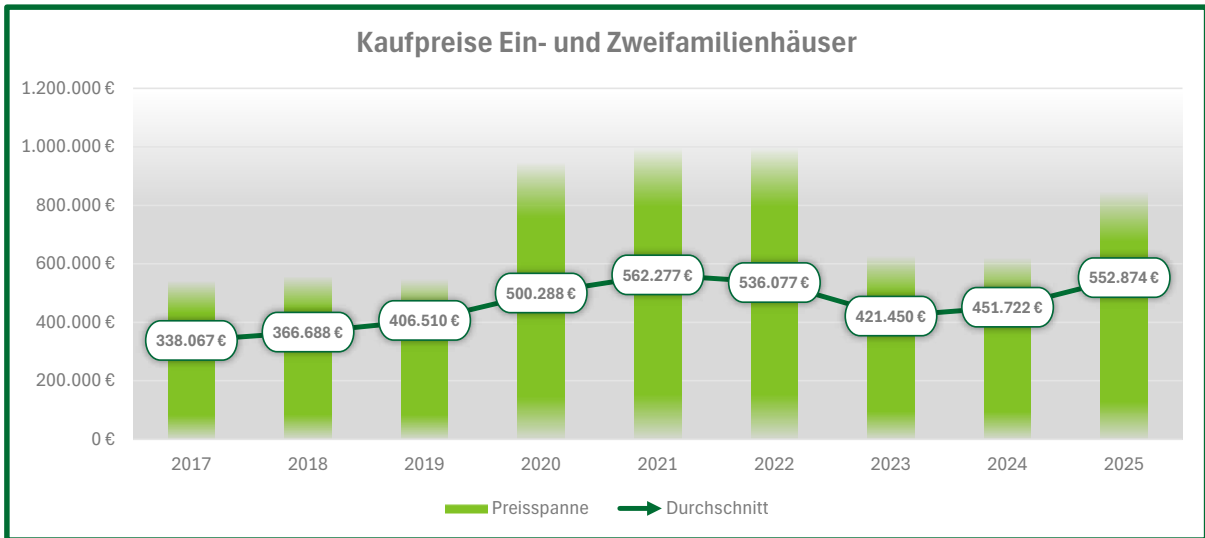
Käufer müssen nachvollziehen können, welche Nutzung möglich ist und welche Einschränkungen bestehen. Eine sorgfältige rechtliche Prüfung schützt beide Seiten vor späteren Streitigkeiten. Gerade bei komplexen Grundbuchsituationen ist es sinnvoll, neben dem Notar auch einen erfahrenen Immobilienexperten einzubeziehen, der den Ablauf begleitet und auf mögliche Risiken hinweist.

**Überlegen Sie, wie Sie das Kapital in Ihrer Immobilie verfügbar machen können, um beispielsweise Ihre Rente aufzubessern, ohne aus Ihrer Immobilie ausziehen zu müssen? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie diskret und kompetent.**



### Stieldorf

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



# Technische Kaufberatung - Sicherheit und Klarheit beim Immobilienkauf

Der äußere Eindruck einer Immobilie sagt wenig über ihre tatsächliche Qualität aus. Die technische Kaufberatung schafft Klarheit über den baulichen und technischen Zustand eines Gebäudes und liefert damit einen entscheidenden Mehrwert für Eigentümer, Käufer und Investoren; weit über eine reine Sichtprüfung hinaus.

Substanz verstehen statt nur Eindruck bewerten

Ziel der technischen Kaufberatung ist es, die Bausubstanz und Gebäudetechnik fachlich einzuordnen. Durch eine strukturierte Prüfung lassen sich Risiken, Schwachstellen und zukünftige Handlungsbedarfe frühzeitig erkennen. Diese Erkenntnisse sind eine wichtige Ergänzung zur Immobilienbewertung, da sie den Zustand und die Nachhaltigkeit der Immobilie objektiv abbilden.

**Im Rahmen der Besichtigung werden insbesondere folgende Bereiche betrachtet:**

- Gebäudehülle: Dach, Fassade, Fenster, Keller und Abdichtungen
- Innenbereiche: Wände, Decken, Böden, Rissbildungen und Schadenshinweise
- Haustechnik: Heizung, Sanitär- und Elektroinstallationen
- Feuchtigkeitsmessungen: zur Beurteilung von Durchfeuchtung und Schimmelrisiken
- Bewertung von Wärmebrücken und energetischen Schwachstellen
- Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf
- Mögliche Schadstoffbelastung; Probeentnahme und Laborauswertung

Diese Prüfungen ermöglichen eine realistische Einschätzung der technischen Qualität und der langfristigen Nutzbarkeit der Immobilie. Die technische Kaufberatung ergänzt die klassische Immobilienbewertung um eine fundierte Zustandsanalyse. Sie macht technische Risiken sichtbar, unterstützt die Planung zukünftiger Maßnahmen und erhöht die Entscheidungssicherheit, unabhängig davon, ob es sich um Eigennutzung oder Kapitalanlage handelt.

## Fazit

Die technische Kaufberatung liefert belastbare Informationen zur Substanz, Technik und Bauqualität einer Immobilie. Sie schafft Transparenz, reduziert Unsicherheiten und bildet eine wertvolle Grundlage für nachhaltige Entscheidungen und eine sachgerechte Immobilienbewertung.



# ExpertsPro

**Bauplanung**

**Projektsteuerung**

**Sachverständigenwesen**



**info@expertspro.de – 02244/8440500 – www.expertspro.de**

Wir legen großen Wert auf Kompetenz und Fairness in unseren Geschäftsbeziehungen. Unser Netzwerk besteht aus Partnern, die diese Prinzipien teilen.

Sie alle bringen jahrelange Erfahrung mit und werden Ihnen den besten Service bieten.



**IHRE NR. 1  
IN SACHEN KÜCHEN**

**KÜCHEN-STEEG**  
*über 40 Jahre*

**musterhaus  
küchen**  
GEHÖREN ZUM LEBEN.

Dollendorfer Str. 3  
53639 Königswinter-Oberpleis  
steeg@kuechen.de  
[www.steeg-kuechen.de](http://www.steeg-kuechen.de)



Ambulante Pflege- weil Zuhause  
der beste Ort ist.

Dollendorfer Straße 38  
53604 Königswinter-  
Oberpleis  
Tel. 0176-23342612  
info@pflegedienst-herrlich.de



**AR-ProntoDienste**

Kleinumzüge - Räumung - Abbruch

TERMINGERECHT - SAUBER - SERIÖS

SENIORENUMZÜGE  
HAUSHALTAUFLÖSUNG  
ENTRÜMPELUNG



BESTANDSABBRUCH  
KERNSANIERUNG  
ENTSORGUNG



**Wicharz Garten- &  
Landschaftspflege**

+49 159 01850805  
info@wicharz-garten.de  
www.wicharz-garten.de

**WICHARZ**  
GARTENPFLEGE  
GARTENGESTALTUNG

- Garten- & Landschaftspflege
- Rodungsarbeiten
- Gartengestaltung

Ihr Ansprechpartner für  
professionelle Grünpflege.

**Andre Reichelt**

INHABER

+49 (0) 151 / 230 957 66  
info@ar-pronto-dienste.de  
www.ar-pronto-dienste.de  
Eudenbacherstraße 1a  
53639 Königswinter



# rund um die Immobilie

Fotografie:  
Immobilien, 360 Grad,  
Luftaufnahmen, Produkte,  
Menschen und Events.

**Oliver Höcker**  
Film und Fotodesign

Film & Fotodesign

+49 (0) 2244 8778645  
mail@studiograf.de

Dollendorfer Straße 379  
53639 Königswinter - Thomasberg

Ein gut gedecktes  
Dach hält 50 Jahre.  
Leider sind nicht viele  
Dächer gut gedeckt.

[www.setz-leuwer.de](http://www.setz-leuwer.de)

SxL



**wohn-kreativ**  
PLANEN · BAUEN · WOHNEN

## Verwaltungs GmbH:

Ihr kompetenter Ansprechpartner für

- WEG Verwaltungen
- Mietverwaltungen
- Sondereigentumsverwaltungen
- Betriebskostenabrechnungen an die Mieter
- u.v.m.

[verwaltung@wohn-kreativ.de](mailto:verwaltung@wohn-kreativ.de)

**Abflussreinigung**  
**BLIX** ohne BLIX läuft nix

24 Std. Service

Kanal-TV  
Wurzelfräsen  
Hochdruckreinigung  
Dichtheitsprüfung

Bad Honnef 0 22 24-91 98 99 4  
Siegburg 0 22 41-91 70 79  
Mobil 0171 - 8 374 148

[www.abflussreinigung-blix.de](http://www.abflussreinigung-blix.de) • [info@abflussreinigung-blix.de](mailto:info@abflussreinigung-blix.de)



objektiv: individuell: effizient

Ihr regionaler  
Energieberater

- Energieausweise
- Fördermittelberatung
- Sanierungsfahrpläne
- Luftdichtheitsprüfungen

**über:energie**  
effizienz-experten  
Königswinter

[sven@gogol](mailto:sven@gogol) | [fobian@schmitz](mailto:fobian@schmitz) | [www.ueberenergie.de](http://www.ueberenergie.de)

Überenergie Königswinter GmbH | Hauptstraße 465 | 53639 Königswinter | [kw@ueberenergie.de](mailto:kw@ueberenergie.de) | fon 02223 79 69 740

**Unser Service**

Verkauf von Baumaterialien  
Professionelle Fachberatung  
Ausstellung in Thomasberg  
Handwerkervermittlung  
Baubegleitung

**Kontakt**

[info@baukonzepte-rheinsieg.de](mailto:info@baukonzepte-rheinsieg.de)  
[www.baukonzepte-rheinsieg.de](http://www.baukonzepte-rheinsieg.de)  
Tel.: 02244 8772722



**A&O Bau Konzepte**

**Siebengebirgsstraße 72**  
**53639 Königswinter**

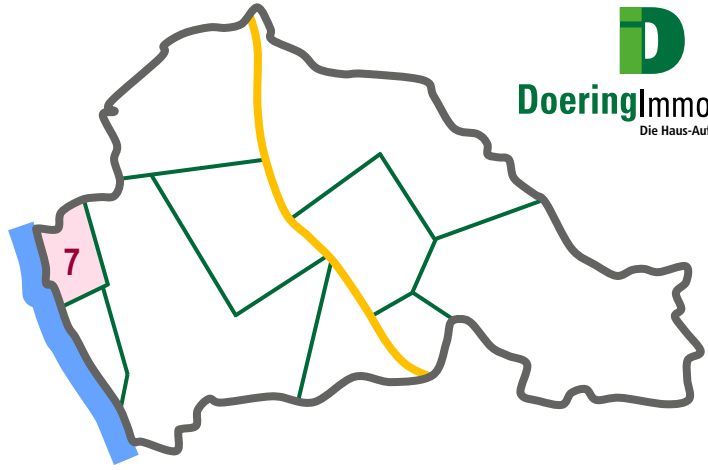


**Holzbau Brandhorst GmbH**  
ZIMMEREI FÜR ÖKOLOGISCHES BAUEN

Holzbau Brandhorst GmbH  
Geschäftsführer Michael Brandhorst

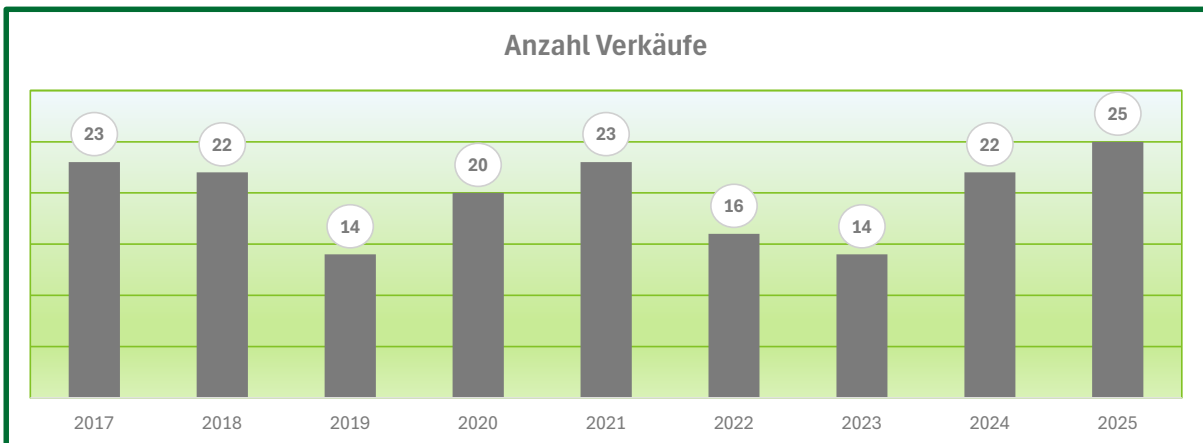
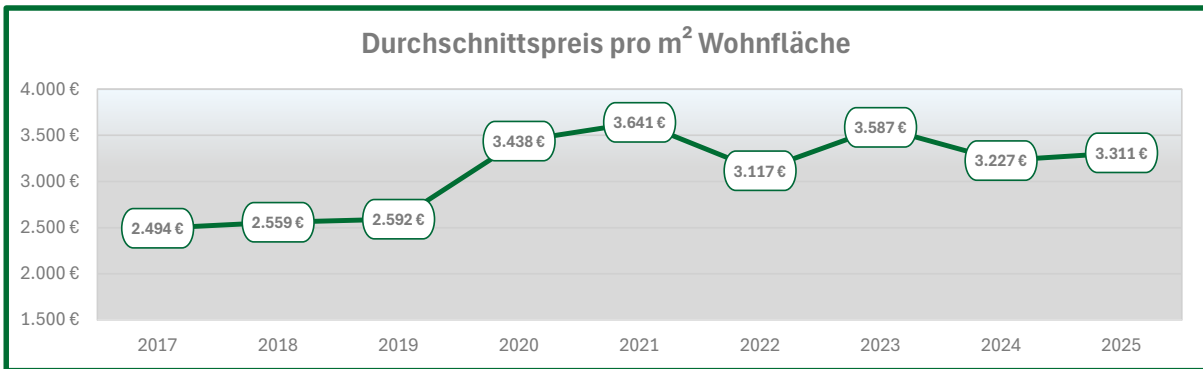
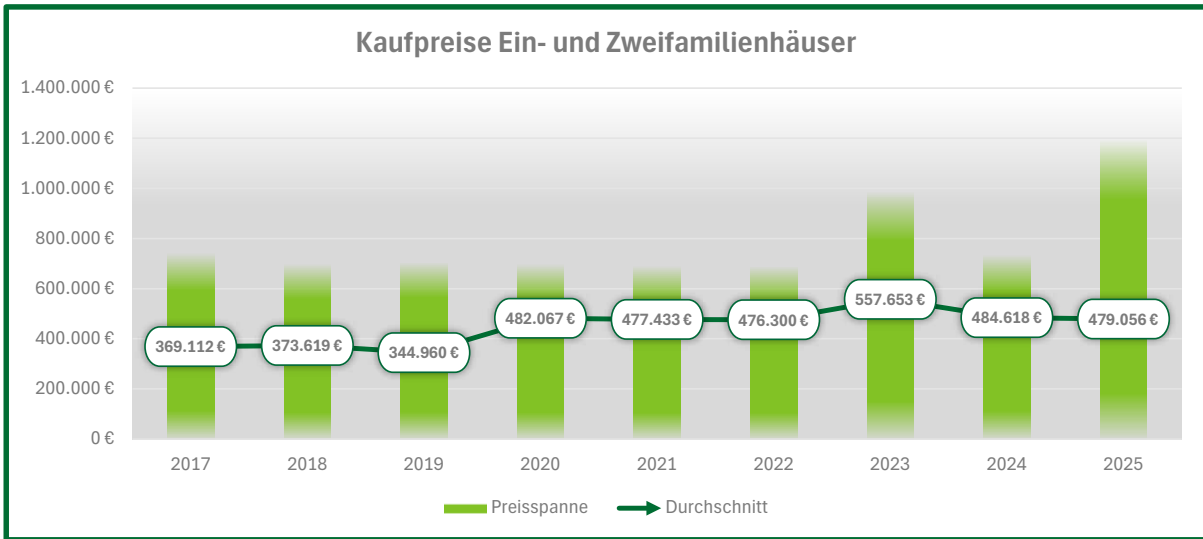
Birlinghovener Str. 31  
53757 Sankt Augustin  
Mail: [info@holzbau-brandhorst.de](mailto:info@holzbau-brandhorst.de)  
Tel.: 02241/3221090

Zimmerei • Holzbau • Ökologisches Bauen



### Dollendorf

mit Niederdollendorf,  
Oberdollendorf  
und Römlinghoven.



# Ehe aus – Immobilie noch da: Was nun?

Während einer Scheidung müssen neben emotionalen Belastungen zahlreiche praktische Fragen geklärt werden, besonders dann, wenn Haus oder Wohnung gemeinsam erworben wurden. Gerade in dieser Situation ist es wichtig, einen klaren Kopf zu bewahren und fundierte Entscheidungen zu treffen. Der Umgang mit der Immobilie kann die finanzielle Zukunft beider Partner maßgeblich beeinflussen und sollte deshalb gut überlegt sein.

## In der Immobilie bleiben oder einen Neuanfang wagen

Zu Beginn steht meist die grundlegende Frage im Raum, ob einer der Ehepartner das Haus oder die Wohnung übernehmen möchte oder ob ein Verkauf sinnvoller ist. Oft spielen emotionale Aspekte eine große Rolle, etwa wenn Kinder im Haushalt leben oder viele persönliche Erinnerungen mit der Immobilie verbunden sind. Daneben zählen jedoch auch nüchterne Faktoren wie die finanzielle Tragfähigkeit, bestehende Kredite und die langfristige Lebensplanung. Kann ein Partner die laufenden Kosten, die Finanzierung und mögliche Modernisierungen allein stemmen, kann die Übernahme eine Option sein. Ist dies nicht realistisch, bietet der Verkauf häufig die sauberste Lösung, um klare Verhältnisse zu schaffen und beiden Seiten einen finanziellen Neustart zu ermöglichen.

## Gemeinsames Eigentum fair trennen

Wenn sich beide Parteien nicht darauf einigen können, wer die Immobilie künftig nutzt, rückt die Frage der Vermögensaufteilung in den Fokus. Eine Möglichkeit besteht darin, dass ein Ehepartner den anderen auszahlt und

alleiniger Eigentümer wird. Dafür ist eine realistische Wertermittlung entscheidend, damit sich niemand benachteiligt fühlt. Gelingt keine Einigung, kann es im schlimmsten Fall zu einer Teilungsversteigerung kommen. Diese wird zwar rechtlich ermöglicht, führt jedoch häufig zu deutlich geringeren Erlösen und zusätzlichem Stress. In vielen Fällen ist daher eine einvernehmliche Lösung, insbesondere ein geordneter Verkauf am freien Markt, wirtschaftlich deutlich sinnvoller.

## Professionelle Begleitung als Schlüssel zu einer sachlichen Lösung

Gerade weil Trennungen emotional aufgeladen sind, fällt es vielen Paaren schwer, sachlich über Immobilienwerte, Preise und Verkaufsstrategien zu sprechen. Ein erfahrener Immobilienmakler kann hier eine vermittelnde Rolle einnehmen. Durch eine objektive Marktanalyse und transparente Kommunikation entsteht eine solide Grundlage für Entscheidungen. Der Makler übernimmt nicht nur die Bewertung und Vermarktung, sondern sorgt auch dafür, dass Gespräche strukturiert und lösungsorientiert bleiben. Das entlastet beide Parteien und reduziert das Risiko, dass

Konflikte weiter eskalieren oder finanzielle Nachteile entstehen.

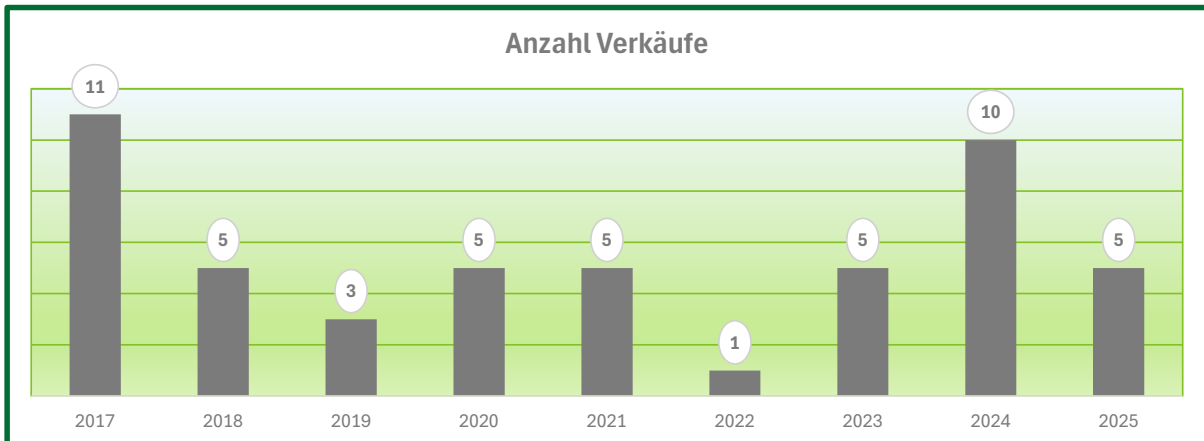
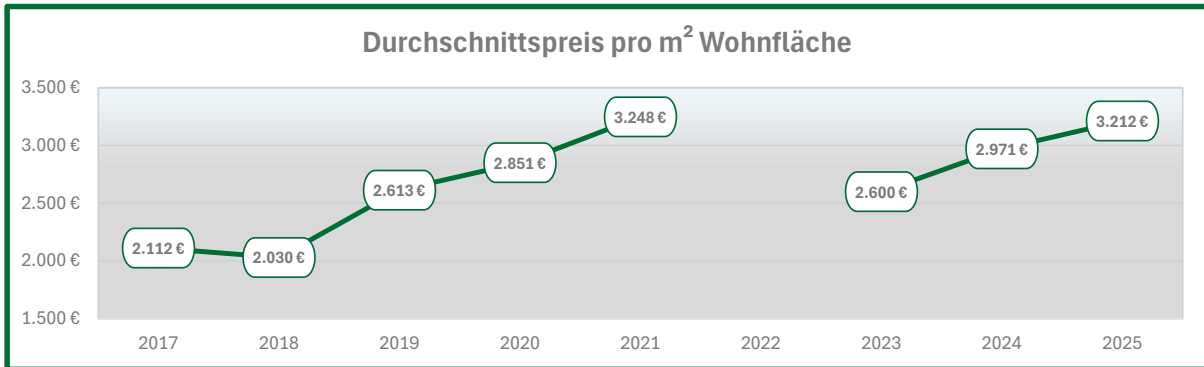
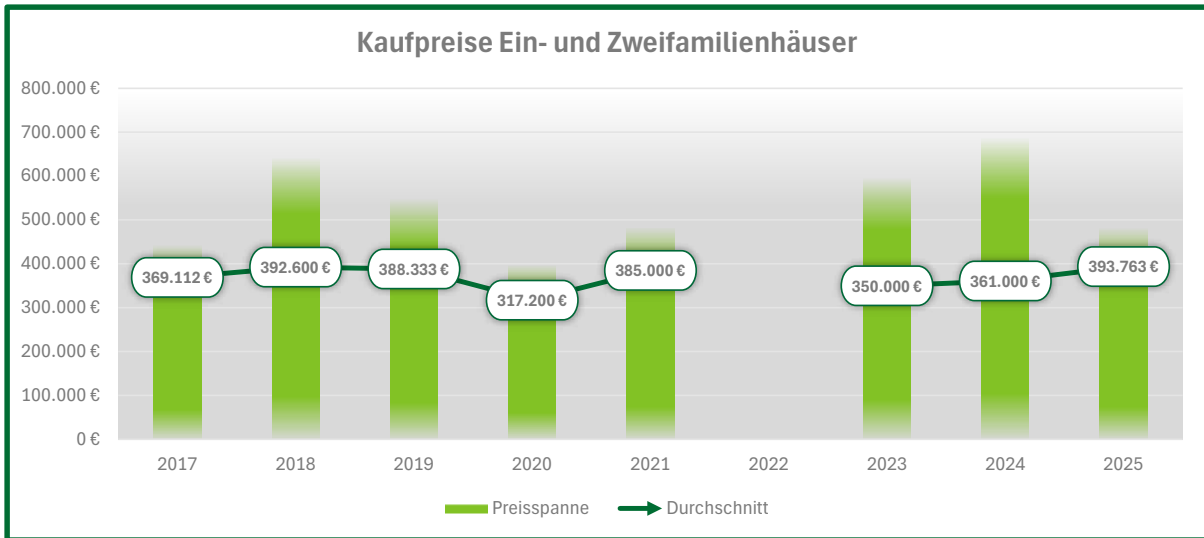
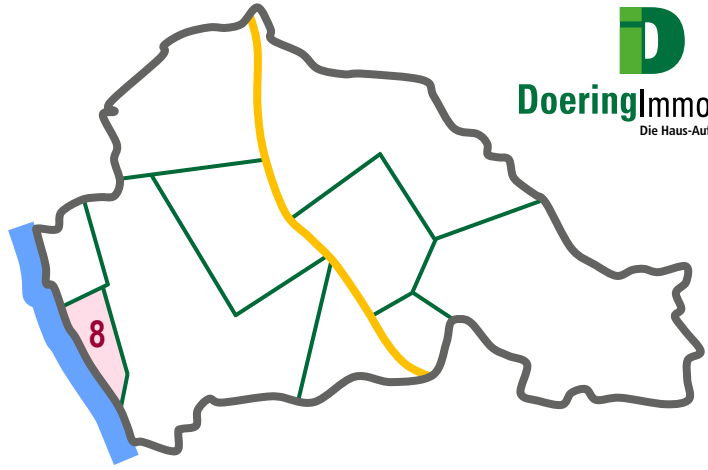
## Fazit: Mit Klarheit und Struktur durch eine schwierige Phase

Eine Scheidung bringt zwangsläufig Veränderungen mit sich, doch sie muss nicht in einem finanziellen oder rechtlichen Desaster enden. Wer sich frühzeitig mit den Möglichkeiten rund um die gemeinsame Immobilie auseinandersetzt, schafft Sicherheit und Handlungsspielraum. Ob Übernahme, Auszahlung oder Verkauf – entscheidend ist, dass die Lösung zur individuellen Situation passt und fair für beide Seiten ist. Mit professioneller Unterstützung lassen sich viele Stolpersteine vermeiden und der Weg in einen neuen Lebensabschnitt wird deutlich einfacher.

**Stehen Sie vor der Frage, was mit Ihrer gemeinsamen Immobilie im Trennungsfall geschehen soll? Wir begleiten Sie neutral und professionell durch den Entscheidungsprozess. Nehmen Sie Kontakt auf und lassen Sie sich unverbindlich beraten.**



### Altstadt



# Fahrradtour

## Hanf im Glück

**Kurzportrait:** Wir sind ja immer wieder beeindruckt, wenn man in diesem stark bebauten und teilweise zersiedelten Rheinland solch grüne Touren findet. Radrouten, die mit stillen Bachtälern und Feldfluren aufwarten, die weite Blicke ins Land erlauben, machen nicht nur Spaß, sie erfreuen die Seele und lassen für Augenblicke den Alltag einfach leichter erscheinen. Die meisten Abschnitte führen über gut befestigte Wald- und Feldwege, nur auf dem Siegtalradweg und im Hanfbachtal sind Abschnitte asphaltiert. Mit dem Pedelec sind die Anstiege kaum merkbar und auch mit dem Gravelbike ist die Tour locker machbar. Es gibt nur einen kleinen Abschnitt, der als Wiesenweg überraschend und holperig ist und vom Hühner Bachtal erst hinauf und dann hinab ins Hanfbachtal führt. Wir sind in Seifen am Spielplatz in der Komper Straße gestartet, da man dort gut parken kann und zur Hälfte der Tour in Hennef immer eine Einkehrmöglichkeit findet. Es ist eine überraschend grüne, waldreiche und abwechslungsreiche Radtour, die einfach Spaß macht; eine Empfehlung!

**Highlights:** Tolle Bachtäler, schöne Weitblicke zum Siebengebirge

**Einkehrmöglichkeiten:** Café Schloss Merten, Hennef-Innenstadt z.B. das Hennefer Wirtshaus mit vielen vegetarischen Gerichten

**Höhenmeter:** 310 m

**Länge:** ca. 36 Kilometer

**Dauer:** ca. 2 Stunden 30 Minuten reine Fahrzeit bei durchschnittlich 15 km/h

**Anreise:** Die Tour beginnt am S-Bahn-Haltepunkt „Im Siegbogen“, Bodenstraße, 53773 Hennef (Sieg). Dort verkehren die S-Bahnlinien S12 und S19 zwischen Köln und Windeck. Zudem stehen dort zahlreiche kostenfreie Parkplätze zur Verfügung.

**Hinweis:** Alle beschriebenen Wege sind für das Radfahren erlaubte Wege! Wir übernehmen keine Gewähr, dass Ihr Euch nicht verirrt und alle Empfehlungen sind rein subjektiv. Wichtig: Die Route ist nicht markiert, nimmt aber einige Abschnitte markierter Wege, daher fährt man leicht in die Irre. Ein Navigationssystem mit den gpx-Daten ist unerlässlich! Bitte haltet euch an die Radeletikette; fahrt keine Abkürzungen und achtet auf Wanderer und besonders im Siegtal auf andere Radler. Danke.

Die Tour ist von der Naturregion Sieg konzipiert, gehört zur Aktion „ich steig raus“ und ist auf vielen Plattformen zu finden, z.B. auch in der Radregion Rheinland.



# Wenn das Zuhause zu groß wird: Wohnlösungen fürs Alter

Auch wenn das vertraute Zuhause eng mit Erinnerungen verbunden ist, ist es dennoch sinnvoll, bereits vor dem Alter die spätere Wohnsituation kritisch zu hinterfragen. Wenn mehrere Zimmer dauerhaft leer stehen, Treppen zunehmend beschwerlich werden oder der Garten mehr Arbeit als Freude bereitet, deutet vieles darauf hin, dass das Haus nicht mehr optimal zur Lebensphase passt. Doch welche Optionen bestehen und warum kann ein Wechsel aus dem großen Haus in eine passendere Wohnform neue Freiräume schaffen?

## Wann das eigene Haus zur Belastung wird

Die Kinder haben längst ihr eigenes Leben aufgebaut, einige Räume werden kaum noch genutzt und der Pflege- sowie Instandhaltungsaufwand wächst. Gleichzeitig verändern sich die eigenen Bedürfnisse: Barrierefreiheit, kurze Wege und eine gute Infrastruktur gewinnen an Bedeutung. Auch steigende Nebenkosten, notwendige Modernisierungen oder die Entfernung zu Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln spielen eine Rolle.

Hinzu kommt der Wunsch nach mehr Komfort und Sicherheit, etwa durch barrierefreie Grundrisse oder Serviceangebote im Alltag. Wer frühzeitig über Veränderungen nachdenkt, kann selbstbestimmt entscheiden und den Übergang in eine neue Wohnform entspannt gestalten, statt erst in einer akuten Situation handeln zu müssen.

## Moderne Wohnformen für mehr Komfort und Gemeinschaft

Die Auswahl an Wohnkonzepten für ältere Menschen ist heute größer als je zuvor. Kleinere Eigentumswohnungen oder barrierearme Mietwohnungen ermöglichen ein selbständiges Leben mit deutlich geringerem Pflegeaufwand. Service-Wohnen kombiniert unabhängiges Wohnen mit optionalen Dienstleistungen wie Hausmeisterservice, Notrufsystemen oder Unterstützung im Alltag. Gemeinschaftliche Wohnmodelle wie Senioren-WGs bieten zusätzlich soziale Nähe und gegenseitige Hilfe, ohne auf Privatsphäre verzichten zu müssen.

Auch generationenübergreifende Projekte gewinnen an Beliebtheit, da sie Austausch fördern und gleichzeitig Sicherheit geben. Entscheidend ist, dass die gewählte Wohnform zu den individuellen Bedürfnissen passt – sowohl heute als auch in den kommenden Jahren. Lage, Erreichbarkeit und Wohnkomfort spielen dabei eine ebenso große Rolle wie die persönliche Lebensplanung.

## Immobilienverkauf als Grundlage für neue Möglichkeiten

Der Verkauf des eigenen Hauses kann finanzielle Spielräume eröffnen und den Wechsel in eine passende Wohnlösung erleichtern. Häufig steckt ein erheblicher Teil des Vermögens in der Immobilie, der durch einen Verkauf verfügbar wird. Mit dem Erlös lassen sich eine barrierefreie Wohnung erwerben, monatliche Kosten reduzieren oder zusätzliche Rücklagen für den Ruhestand schaffen.

Gleichzeitig entfallen Instandhaltungsrisiken und der organisatorische Aufwand rund um ein großes Haus. Ein gut geplanter Verkauf bietet zudem die Möglichkeit, den Umzug

in Ruhe vorzubereiten und den richtigen Zeitpunkt zu wählen. Professionelle Unterstützung hilft dabei, den Marktwert realistisch einzuschätzen und den Übergang strukturiert zu gestalten.

**Denken Sie darüber nach, ob Ihr aktuelles Zuhause noch zu Ihren Bedürfnissen passt? Wir begleiten Sie mit Erfahrung und Fingerspitzengefühl bei allen Überlegungen. Sprechen Sie uns an – gemeinsam finden wir eine Wohnlösung, die zu Ihrem nächsten Lebensabschnitt passt.**



© greenm

# Beurteilung des Marktes für Kapitalanlagen

## Marktüberblick Kapitalanlagen 2019–2025

Der Markt für Kapitalanlagen im Immobilienbereich war im Zeitraum 2019 bis 2025 von einer deutlichen Dynamik geprägt. Nach einer Phase mit steigenden Preisen und sinkenden Renditen (steigende Ertragsfaktoren) bis etwa 2021/2022 ist ab 2023 eine Trendwende zu beobachten: Die Ertragsfaktoren sinken, was auf steigende Renditen und eine leichte Entspannung am Markt hindeutet. Dies ist insbesondere auf die Zinswende und die damit verbundene Zurückhaltung vieler Investoren zurückzuführen.

### Für Investoren bedeutet dies:

- Die Einstiegschancen verbessern sich, insbesondere für Eigenkapitalstarke.
- Die Auswahl an Objekten bleibt groß, aber die Lage und Objektqualität werden wichtiger.
- Die Renditen sind wieder attraktiver, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern und vermieteten Eigentumswohnungen.

## Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum

im gesamten Rhein-Sieg-Kreis *	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Eigentumswohnung bis Baujahr 1989 <sup>(1)</sup>	20,5	21,2	22,8	24,2	24,6	23,7	22,0
Eigentumswohnung, Baujahr 1990 - 1999 <sup>(1)</sup>	24,5	24,8	25,5	26,5	26,3	25,7	24,8
Eigentumswohnung, Baujahr 2000 - 2009 <sup>(1)</sup>	24,7	25,5	28,0	30,1	30,7	28,9	26,7
Eigentumswohnung, Baujahr 2010 - 2019 <sup>(1)</sup>	28,6	28,7	29,2	30,9	28,5	29,2	27,6
Zweifamilienhaus	22,4	22,8	24,5	25,5	25,3	25,8	24,5
Dreifamilienhaus	19,6	21,3	23,1	24,4	24,0	23,7	21,6
Mehrfamilienhaus	19,6	20,6	21,9	22,8	22,1	20,3	19,6
Gemischt genutzte Gebäude	15,9	16,9	17,9	18,0	18,0	17,9	17,5
Geschäfts- und Bürogebäude	13,7	15,2	15,4	18,2	19,1	17,0	k.A.

(1) in Gebäuden bis zu 4 Geschossen

\* die Werte für Königswinter sind fast identisch. Wegen der geringen Datenmenge liefert diese Betrachtung aber zuverlässigere Richtwerte.

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

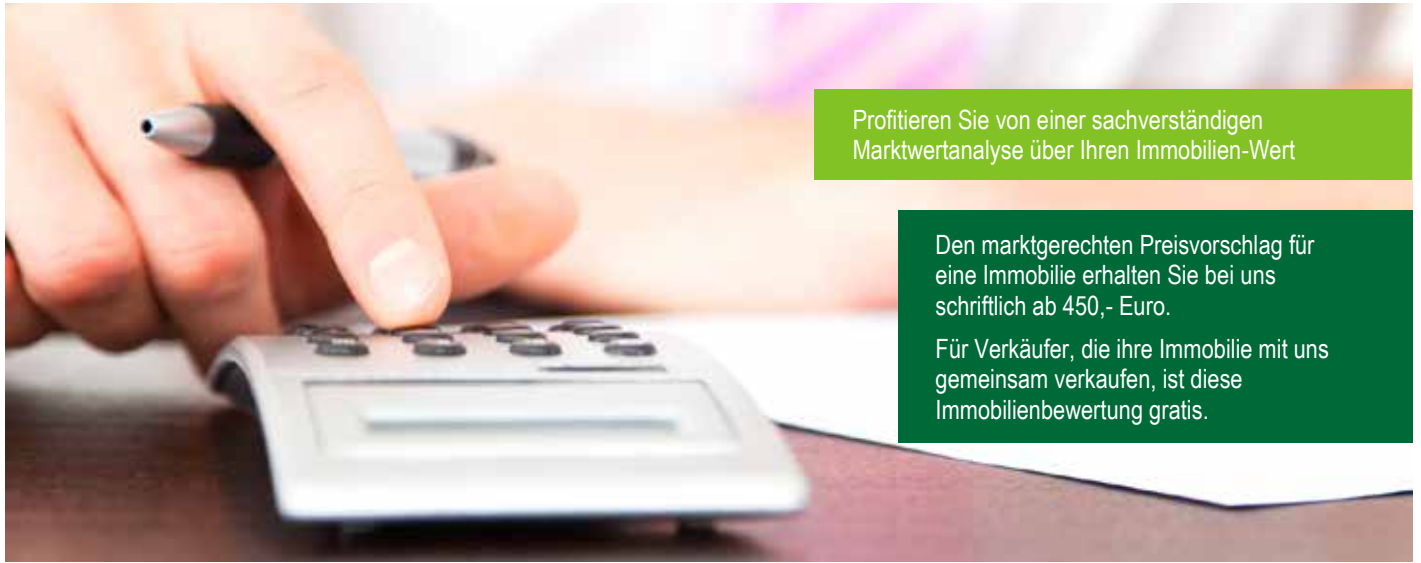


# IMMOBILIENBÖRSE

## BONN/RHEIN-SIEG

# 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 450,- Euro.

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

## AUSGEZEICHNET!

<p><b>18x</b></p> <p>Fachzeitschrift <b>Immobilien-Profi</b></p> <p><b>Top-25-Makler</b> bundesweit</p> <p><b>2009-2026</b></p> <p><b>D</b> DoeringImmobilien</p>	<p><b>Immo-Idee</b> <b>Immonet &amp; AIZ</b></p> <p>Gewinner der <b>Immo-Idee</b></p> <p><b>2011</b></p> <p><b>D</b> DoeringImmobilien</p>	<p>Wirtschaftsmagazin <b>Wirtschaftswoche</b></p> <p><b>Top-1000-Makler</b> bundesweit</p> <p><b>2014</b></p> <p><b>D</b> DoeringImmobilien</p>	<p><b>9x</b></p> <p><b>ProvenExpert.com</b></p> <p><b>Top-Dienstleister</b></p> <p><b>2016-2026</b></p> <p><b>D</b> DoeringImmobilien</p>	<p></p> <p><b>1029 Bewertungen</b></p> <p>Zuverlässigkeit <b>4,86 von 5</b> *****</p> <p>Fachkompetenz <b>4,71 von 5</b> *****</p> <p>Professionalität <b>4,83 von 5</b> *****</p> <p>Gesamtnote: <b>SEHR GUT</b></p> <p>Stand: 22.04.2026</p> <p><b>D</b> DoeringImmobilien</p>
<p><b>ImmoScout24</b></p> <p><b>Silber Partner</b></p> <p><b>2025</b></p> <p><b>D</b> DoeringImmobilien</p>	<p><b>6x</b></p> <p><b>WIB</b></p> <p><b>Top-Immobilienmakler</b></p> <p><b>2021-2026</b></p> <p><b>D</b> DoeringImmobilien</p>	<p><b>5x</b></p> <p><b>IDA</b></p> <p><b>Immobilien Dienst-leister Award</b></p> <p><b>2022-26</b></p> <p><b>D</b> DoeringImmobilien</p>	<p><b>14x</b></p> <p>Wirtschaftsmagazin <b>Focus</b></p> <p><b>Top-1000-Makler</b> bundesweit</p> <p><b>2013-2026</b></p> <p><b>D</b> DoeringImmobilien</p>	

**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 450,- Euro inklusive Ortstermin und Mehrwertsteuer.

**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 2026 | Daten 2025). Sie dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung weiterverwendet oder vervielfältigt werden.

### 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

Gewerbeurteil 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