

NEWSLETTER

IMMOBILIEN-RATGEBER-INFORMIERT



Rheinstraße 29a
57632 Flammersfeld
Büro: 02685-6089971
Mail: Kontakt@algor-immobilien.de

Top- Thema



KFW FÖRDERUNGEN

Seit Ende 2025 gibt es wieder eine befristete Förderung für Effizienzhaus 55 im Rahmen des Programms "Klimafreundlicher Neubau"

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN IM ZWEITEN QUARTAL 2026

Der deutsche Immobilienmarkt präsentiert sich im zweiten Quartal 2026 weiterhin in einer stabilen Aufwärtsphase. Wohnimmobilien verzeichnen eine moderate Preissteigerung, angetrieben durch hohe Nachfrage und steigende Baukosten. Gleichzeitig sinken die Mietrenditen, da die Neuvertragsmieten den Kaufpreisanstieg überholen.

www.algor-immobilien.de

Unser TIPP



ZINSNIVEAU, 10 JÄHRIGE ZINSBINDUNG

Sommer 2026 bei rund 3,9 % bis % effektiv.

VERANSTALTUNG



- ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN
- WICHTIGE TIPPS ZUR VERMARKTUNG
- LIVE - FRAGENRUNDE
- IMMOBILIE GEERBT, WAS NUN?

Die Teilnahme ist kostenlos, aber aufgrund von begrenzten Plätzen, ist eine Anmeldung erforderlich!

KONTAKT & ANMELDUNG

☎ 02685 6089971

☎ 0179 4232040

✉ KONTAKT@ALGOR-IMMOBILIEN.DE

📍 RHEINSTRASSE 29A
57632 FLAMMERSFELD

23.09 2026
18:00 UHR



ALGOR IMMOBILIEN



SICHER VERMIETEN- DIE WICHTIGSTEN GRUNDLAGEN

Für eine erfolgreiche und rechtssichere Vermietung solltest du einige Punkte unbedingt beachten:

Ein rechtssicherer Mietvertrag bildet die Basis und schützt sowohl Vermieter als auch Mieter. Vor Vertragsabschluss empfiehlt sich eine Bonitätsprüfung - idealerweise mit Einkommensnachweisen der letzten 3 Monate und einer aktuellen SCHUFA-Auskunft. Die Mietkaution darf gesetzlich max drei Monatsnettokaltmieten betragen. Bei der Wohnungsübergabe ist ein detailliertes Übergabeprotokoll inklusive Fotos unerlässlich. Der Energieausweis ist Pflicht und muss bereits vorliegen.

INDEXMIETE VS. STAFFELMIETE

- Bei der Indexmiete richtet sich die Mieterhöhung nach dem Verbraucherpreisindex. Eine Anpassung ist zulässig ,wenn sich der Index verändert. Voraussetzung ist eine einseitige Erklärung des Vermieters, zwischen zwei Erhöhungen muss mindestens 1 Jahr liegen.
- Beim Staffelmietvertrag werden künftige Mieterhöhungen bereits bei Vertragsabschluss verbindlich festgelegt. Die Miethöhe steigt zu den vereinbarten Zeitpunkten automatisch, ohne dass es einer gesonderten Erklärung bedarf. Während der Laufzeit der Staffeln sind weitere Mieterhöhungen ausgeschlossen.



TOP BEWERTUNG



Weitere Informationen und Kundenrezensionen
finden Sie direkt auf unserem Unternehmensprofil
bei Google





Immobilienmarkt 2026, Finanzierung bleibt die Schlüsselhürde

Der Immobilienmarkt zeigt sich 2026 stabiler, doch die Finanzierung bleibt für viele Kaufinteressenten die größte Herausforderung.

Zinsen: Stabiel, aber kein Comback der Niedrigzinsphase

Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sorgt aktuell für ein relativ konstantes Zinsniveau. Dennoch liegen Bauzinsen weiterhin deutlich über den historischen Tiefständen. Für Käufer bedeutet das : realistische Kalkulation ist wichtiger denn je.

Banken prüfen genauer - Eigenkapital entscheidet

Kreditinstitute vergeben Finanzierungen selektiver. Ein höherer Eigenkapitalanteil und sichere Einkommenverhältnisse sind heute oft Voraussetzung für attraktive Konditionen.

Energieeffizienz wird zum Preistreiber

Immobilien mit guter Energiebilanz profitieren klar- auch bei der Finanzierung. Förderprogramme der **KfW** unterstützen weiterhin energieeffiziente Sanierungen und Neubauten.

Chancen für Käufer: Mehr Verhandlungsspielraum

Durch die verhaltene Nachfrage ergeben sich aktuell wieder bessere Einstiegsmöglichkeiten, insbesondere bei Bestandsimmobilien mit Optimierungspotenzial.

Unser Tipp für Sie

Eine frühzeitige Finanzierungsprüfung schafft Klarheit und stärkt ihre Verhandlungsposition beim Kauf erheblich.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Einschätzung Ihrer individuellen Möglichkeiten.

KfW-Förderung Effizienzhaus 55 (EH55)

Die wichtigsten Vorteile im Überblick:

- niedrigere Heiz / Energiekosten
- Höherer Wohnkomfort durch moderne Dämmung
- zukunftssicher im Hinblick auf steigende Energiekosten

Wie kann man profitieren?

- Förderung voraussichtlich bis 30.06.2026
- Förderkredit bis zu 150,000 Euro je Wohneinheit
- Antragsstellung VOR Baubeginn erforderlich
- ausschließlich mit klimafreundlicher Heiztechnik

Für Käufer / Investor interessant !

- geringere Nebenkosten für Bewohner
- bessere Vermarktungschancen
- langfristig stabilere Betriebskosten



DATEN

Die frühere KfW-55-Förderung wurde zwar eingestellt, ist aber aktuell wieder über das Programm "Klimafreundlicher Neubau" begrenzt verfügbar.

Was steckt dahinter ?

Ein Effizienzhaus 55 benötigt nur 55 % der Primärenergie eines vergleichbaren Standardgebäudes nach GEG. Dadurch sinken Energieverbrauch und laufende Kosten deutlich.



FAKTEN

Typische Merkmale:

- Hochwertige Wärmedämmung
- 3 fach verglaste Fenster
- Wärmepumpe oder erneuerbare Heizsysteme
- moderne Lüftungs und Energietechnik

Fazit:

Die KfW EH55 ist an technische Vorgaben gebunden und muss durch einen Energieberater bestätigt werden. Aufgrund der begrenzten Laufzeit rechnen Experten mit hoher Nachfrage in 2026.





Sanieren oder Renovieren - was steigert den Immobilienwert wirklich?

Viele Eigentümer stellen sich vor dem Verkauf die Frage: Reicht eine Renovierung oder sollte ich doch lieber sanieren?

Renovieren bedeutet:

Optische Verbesserung wie Streichen, neue Böden oder modernere Oberflächen.

Vorteil: Geringe Kosten, schneller Effekt.

Ideal, um den ersten Eindruck deutlich aufzuwerten

Sanieren bedeutet:

Technische oder bauliche Maßnahmen wie neue Leitungen, Dämmung oder ein modernes Bad.

Vorteil: Deutlich höhere Wertsteigerung und bessere Energieeffizienz.

Kleine Renovierungen bringen oft schon 5-10% mehr Verkaufspreis.

Gezielte Sanierungen können den Wert noch stärker steigern, sind aber mit höherem Aufwand verbunden.

Wenn die Immobilie grundsätzlich in einem guten Zustand ist, reicht oft eine Renovierung.

Bei älteren Häusern lohnt sich eine gezielte Sanierung, vor allem in Hinblick auf die Energieeffizienz und Käufernachfrage.

Sind Sie sich unsicher, welche Maßnahme sich bei Ihrer Immobilie lohnt? Wir beraten Sie gerne individuell und unverbindlich.



GEG 2026: Risiko-Check für Öl-Altanlagen

Wer Immobilien mit Ölheizungen (Baujahr ab 1950) besitzt oder kauft, steht seit Februar 2026 vor harten gesetzlichen und finanziellen Fakten.

1. Gesetzlicher Austauschzwang

- 30-Jahre-Frist: Standard-Kessel müssen nach 30 Jahren außer Betrieb genommen werden (§ 72 GEG). Anlagen aus der Nachkriegszeit bis 1996 sind (mit wenigen Ausnahmen für Langzeit-Selbstnutzer) illegal.
- Kauf-Falle: Bei jedem Eigentümerwechsel (Kauf/Erbe) erlischt der Bestandsschutz. Der neue Eigentümer ist verpflichtet, die Anlage innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen.
- Bußgeld: Bei Nichtbeachtung drohen Strafen bis zu 50.000 €.

2. Das Ende reiner Ölheizungen

- 65%-Pflicht: In Kommunen mit abgeschlossener Wärmeplanung dürfen keine reinen Ölheizungen mehr neu installiert werden. Jedes Ersatzsystem muss zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden.
- Hybrid-Zwang: Eine Ölheizung ist nur noch als teure Hybrid-Lösung (z. B. mit Wärmepumpe) zulässig.



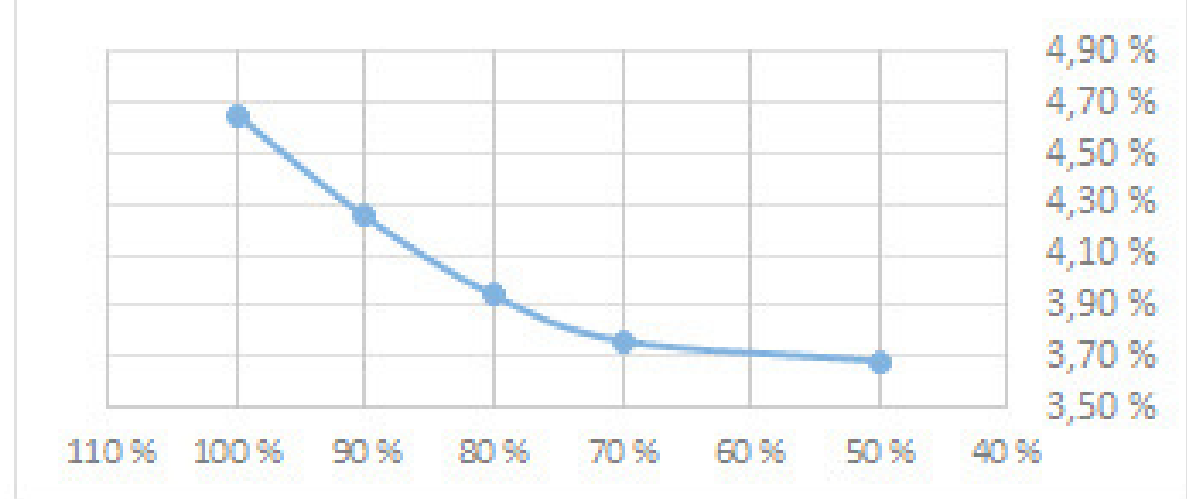
3. Wirtschaftliche Entwertung

- Marktwert: Immobilien mit fossilen Altanlagen erfahren 2026 einen massiven Preisabschlag. Sanierungskosten von 30.000 € bis 50.000 € müssen direkt vom Kaufpreis abgezogen werden.
- Betriebskosten: Durch den steigenden CO2-Preis und die geringe Effizienz alter Kessel sind die Heizkosten ökonomisch nicht mehr darstellbar.
- Ersatzteilstopp: Für Anlagen vor 1990 gibt es kaum noch Ersatzteile. Ein Defekt führt 2026 zum sofortigen, teuren Sanierungszwang unter Zeitdruck.

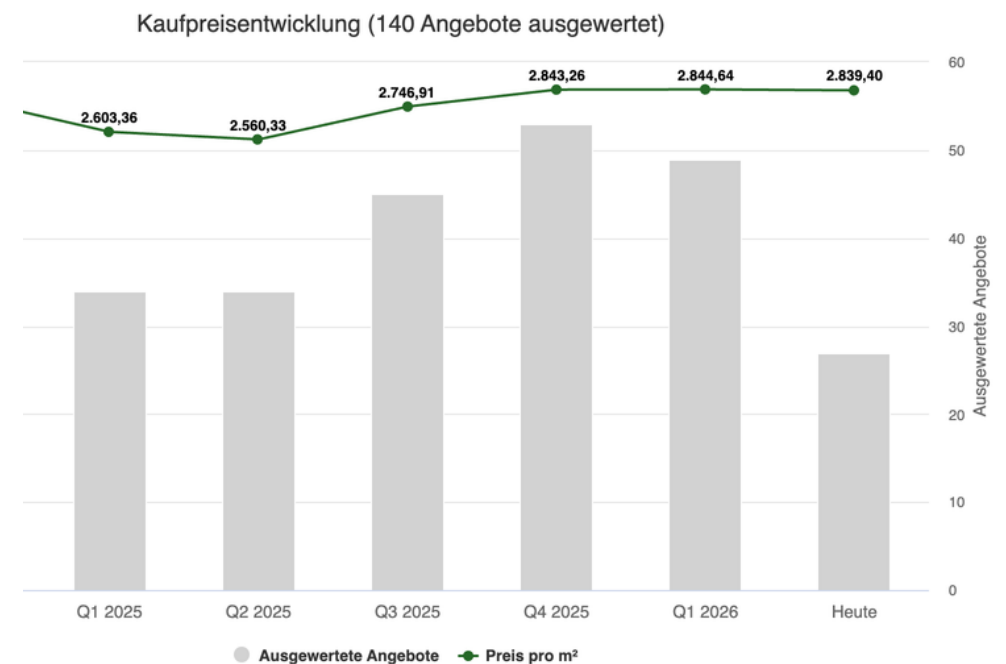
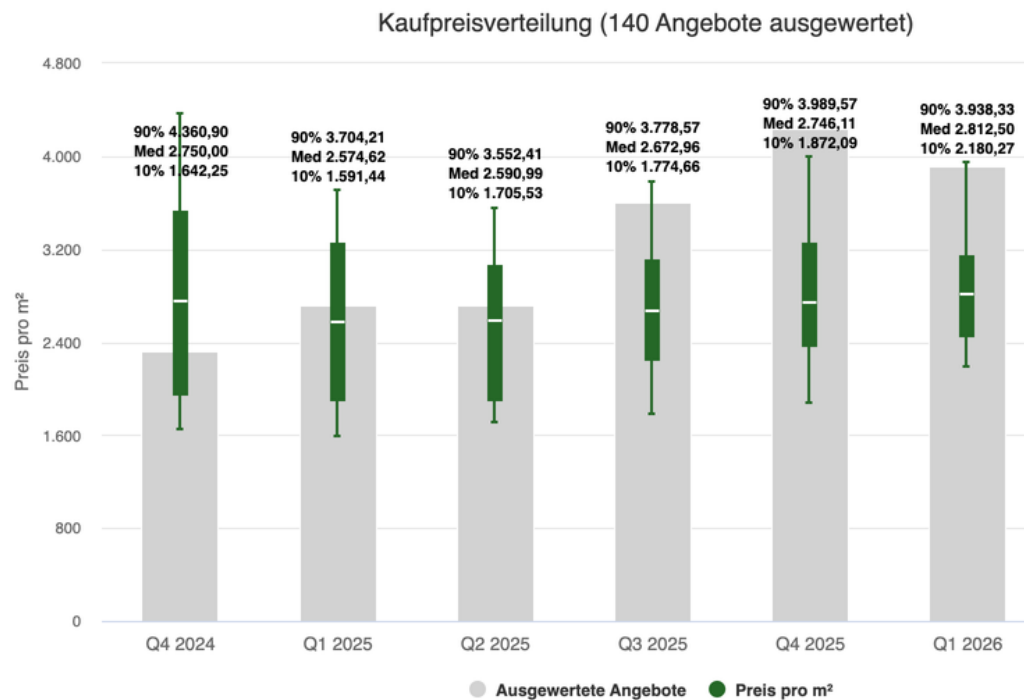
Fazit: Eine Ölheizung der Baujahre 1950–1995 ist 2026 eine Haftungs- und Kostenfalle. Käufer müssen die Sanierung zwingend einpreisen; Eigentümer tragen das volle Risiko eines plötzlichen Betriebsverbots.

100 %	4,65 %
90 %	4,25 %
80 %	3,94 %
70 %	3,76 %
50 %	3,68 %

Basis: Objektw. 250k€, 2% Tilg., 10J Zinsb.
(Effektivzins)



Quartalszahlen Q2/2026



Unsere Immobilienangebote

Windeck-Leuscheid

NEUES ANGEBOT

Wohnen & Gärtnern deluxe: Einzigartiges Anwesen mit Profi-Ausstattung



Fakten auf einen Blick



3 Schlafzimmer



2 Badezimmer



ca. 155qm
Wohnfläche



Windeck-
Leuscheid

 **ALGOR
IMMOBILIEN**

Immobilien&Verwaltung



0179 4232040  algor-immobilien.de

 kontakt@algor-immobilien.de

 Rheinstraße 29a
57632 Flammersfeld

Gülleheim

NEUES ANGEBOT

Familienglück mit XXL-Garten und Grüner OASE



Fakten auf einen Blick



4 Schlafzimmer



21 Badezimmer



ca. 96qm
Wohnfläche



Gülleheim

 **ALGOR
IMMOBILIEN**

Immobilien&Verwaltung



0179 4232040  algor-immobilien.de

 kontakt@algor-immobilien.de

 Rheinstraße 29a
57632 Flammersfeld



Unsere Verkäufe

Puderbach



Dierdorf



Oberlahr-Bürdenbach



Sie möchten auch verkaufen?
Dann vereinbaren Sie jetzt Ihren
persönlichen Beratungstermin.

Unsere Ratgeber



**ALGOR
IMMOBILIEN**

INKL. CHECKLIST

SO FINDEN SIE DEN RICHTIGEN KÄUFER FÜR DEN VERKAUF IHRER IMMOBILIE



IMMOBILIE GEERBT-ABER WAS NUN?

PRIVATER IMMOBILIENVERKAUF
WIE ARBEITET EIGENTLICH EIN PROFESSIONELLE IMMOBILIENMAKLER?

ERSCHAFT MIT VERANTWORTUNG - SO TREFFEN SIE DIE RICHTIGE ENTSCHEIDUNG



**TRENNUNG ODER SCHEIDUNG:
WAS PASSIERT JETZT
MIT DEM EIGENTUM**

**ALGOR
IMMOBILIEN**



**WER WIRD IHRE
IMMOBILIE KAUFEN?**
DEN PERFEKTEN KÄUFER FINDEN



Fordern Sie jetzt Ihren Persönlichen Ratgeber
an
kostenlos und unverbindlich!

Unsere Veranstaltung & mehr



**ALGOR
IMMOBILIEN**

**Kostenlose Abendveranstaltung
"Immobilienverkauf ohne Makler"**

Wie Sie den Optimalen Preis erzielen - mit Strategie für
Ihren Privaten Verkauf

Wie Sie Fallstricke beim Verkauf vermeiden



- ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN
- WICHTIGE TIPPS ZUR VERMARKTUNG
- LIVE - FRAGENRUNDE
- IMMOBILIE GEERBT, WAS NUN?

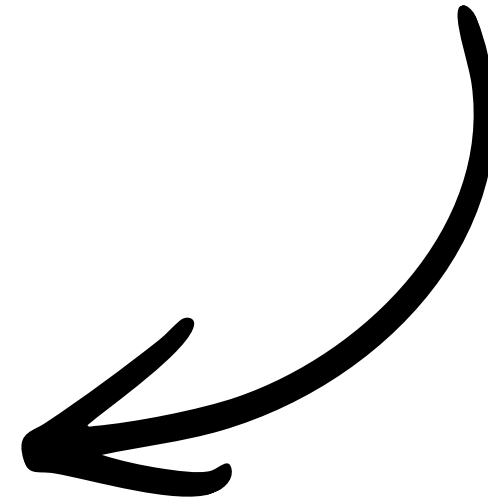
Die Teilnahme ist kostenlos, aber aufgrund von begrenzten
Plätzen, ist eine Anmeldung erforderlich!

KONTAKT & ANMELDUNG

☎ 02685 6089971
📞 0179 4232040
✉ KONTAKT@ALGOR-IMMOBILIEN.DE
📍 RHEINSTRASSE 29A
57632 FLAMMERSFELD

**23.09 2026
18:00 UHR**

SAVE THE DATE
Jetzt anmelden



Unsere Veranstaltung & mehr



Sie wollten schon immer wissen, was Ihre Immobilie wert ist?
Wir haben großartige Neuigkeiten und verbinden Ihre Wertermittlung mit einem guten Zweck!

Vom 4. September bis 11. Dezember 2026 laden wir Sie herzlich zu unserer Spendenaktion ein:

Jeden Freitag zwischen 10:00 und 12:00 Uhr bewerten wir Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich.

Das Beste daran: Für jede durchgeführte Bewertung spenden wir 2 €!
Sie entscheiden direkt vor Ort, welche von drei ausgewählten Organisationen Ihre Spende erhalten soll.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Gewissheit über den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie

- Professionelle Ersteinschätzung ohne Kauf- oder Verkaufszwang

- Direkte Unterstützung einer regionalen/guten Sache

Nutzen Sie die Gelegenheit vor dem Jahresende: Tun Sie sich und anderen etwas Gutes!

Vorbeikommen, weitersagen und teilen wir freuen uns auf Sie!