

MARKTBERICHT

Immobilienmarkt Köln

Kaufpreise, Mieten, Zinsen und Transaktionen — die wichtigsten Daten für Q1 2026

QUARTAL
Q1 2026

HERAUSGEBER
Vivarhein Hausverwaltung

STAND
März 2026

ANALYSIERT
1.830 Inserate

Marktüberblick auf einen Blick

3,58 %

Bauzins (5–10 J.)
Stabil seit Q3 2025

207,84

vdp-Index Köln (Eigentümer)
+3,6 % gg. Vorjahr

6.109 €/m²

Median Angebotspreis Köln
1.886 Angebote ausgewertet

14,67 €/m²

Median Angebotsmiete Köln
+4,0 % gg. Vorjahr (vdp-Index)

6.315

Transaktionen Köln (2024)
ETW +2 %, EFH -5 %

153,9

Häuserpreisindex DE (Q3 2025)
+3,3 % gg. Vorjahr

1.024.621

Einwohner Köln (2024)
Millionenstadt seit 2010

2588

Baugenehmigungen (2024)
-28 % gg. Vorjahr

Inhalt

01 Executive Summary

02 Bauzinsen

03 Kaufpreise & Angebotspreise

04 Mieten & Mietentwicklung

05 Transaktionsvolumen

06 Fazit & Ausblick

Executive Summary

Der Kölner Immobilienmarkt präsentiert sich im vierten Quartal 2024 in einer stabilen Verfassung, die durch moderat steigende Preise und ein anhaltend hohes Mietniveau geprägt ist. Während der Preisindex für selbstgenutztes Wohneigentum mit 200,69 Punkten einen Zuwachs von rund 2,9 % gg. Vorjahr verzeichnete, kletterten die Bestandsmieten für Mehrfamilienhäuser auf einen neuen Höchststand von 176,40 Punkten im dritten Quartal 2024, was einem Zuwachs von etwa 3,5 % gg. Vorjahr entspricht.

Bauzinsen

Bauzinsen – Köln Q1 2026



3,58 %
5–10 Jahre

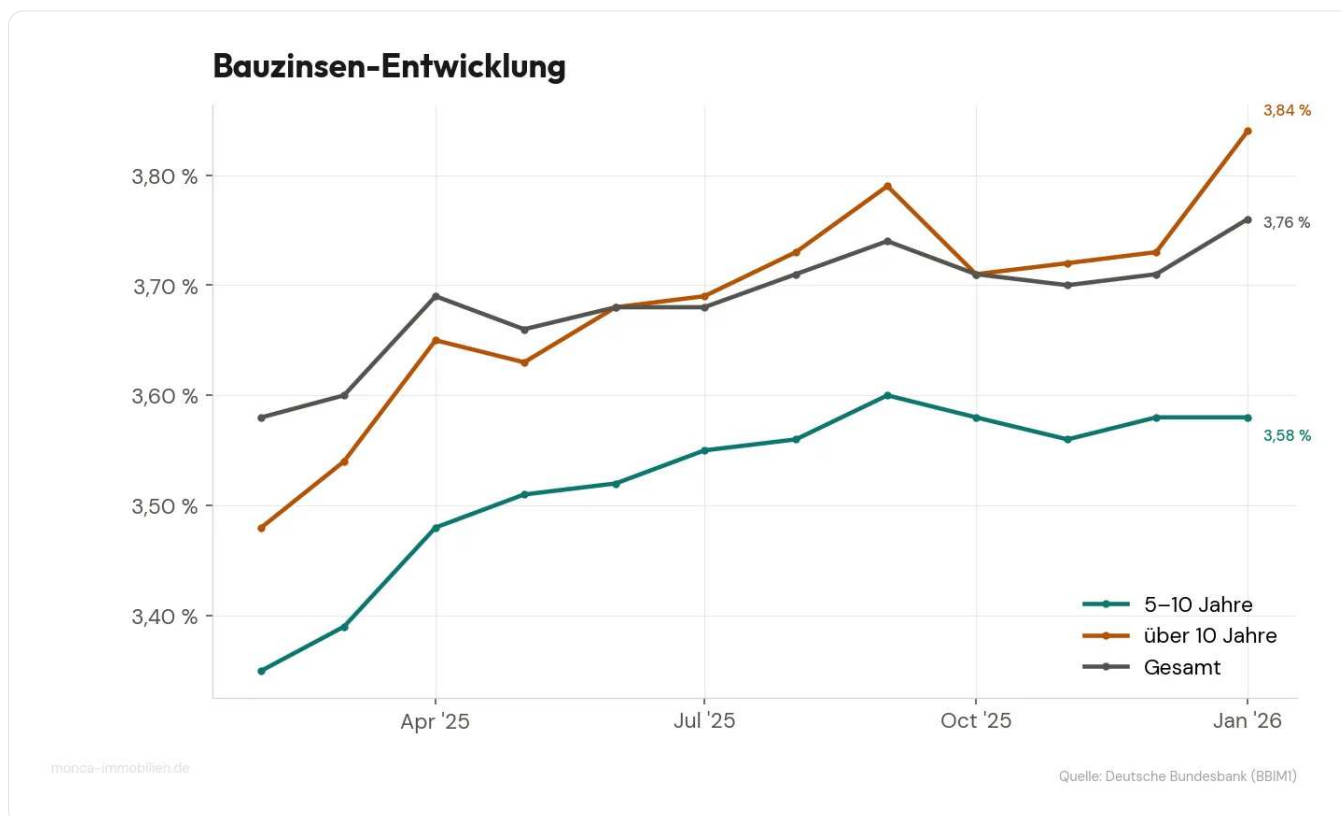


3,76 %
Gesamtzins

+0,28 PP ↑
gg. Vorjahr

Quelle: Bundesbank, Jan 2026

Die Bauzinsen für zehnjährige Darlehen zeigen zum Auftakt des ersten Quartals 2026 eine bemerkenswerte Stabilität auf einem moderaten Niveau. Mit einem Durchschnittswert von 3,58 % im Januar 2026 setzt sich die Seitwärtsbewegung der vorangegangenen Monate fort. Diese Beständigkeit bietet sowohl privaten Käufern als auch institutionellen Investoren eine verlässliche Kalkulationsgrundlage für anstehende Finanzierungsvorhaben (Quelle: Deutsche Bundesbank, Stand: Januar 2026).



Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite | Quelle: Deutsche Bundesbank

Im direkten Vergleich zum Vorquartal bleibt das Zinsniveau nahezu unverändert, während gegenüber dem Vorjahr eine leichte Entspannung spürbar ist. Der Wert von 3,58 % entspricht exakt dem Niveau vom Dezember 2025 und liegt nur minimal über dem Tiefpunkt von 3,32 % aus dem Dezember 2024. Verglichen mit den Schwankungen des Vorjahreszeitraums hat sich die Volatilität deutlich reduziert, was den Markt spürbar beruhigt (Quelle: Deutsche Bundesbank, Stand: Januar 2026).

Für den weiteren Verlauf des Frühjahrs rechnen Marktbeobachter mit einer Fortführung dieser stabilen Zinsphase ohne größere Ausschläge nach oben. Da die Inflation weitgehend unter Kontrolle scheint, ist ein erneuter Anstieg auf die Höchststände der vergangenen Jahre derzeit unwahrscheinlich.

Ausblick Q2 2026

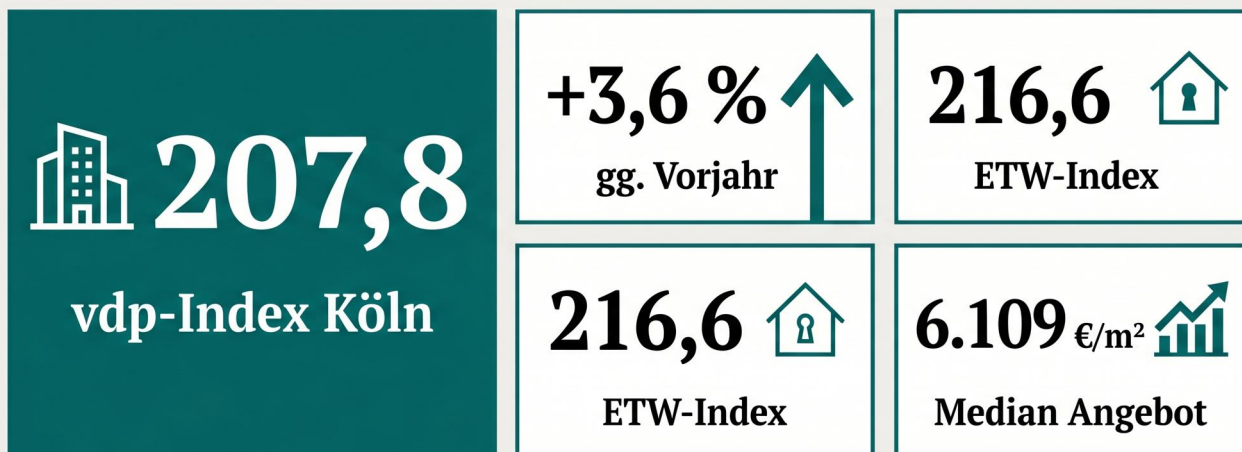
Prognose: 3,55–3,65 % für Q2 2026 (stabile Seitwärtsbewegung)



Kaufpreise & Angebotspreise

Kaufpreise Köln

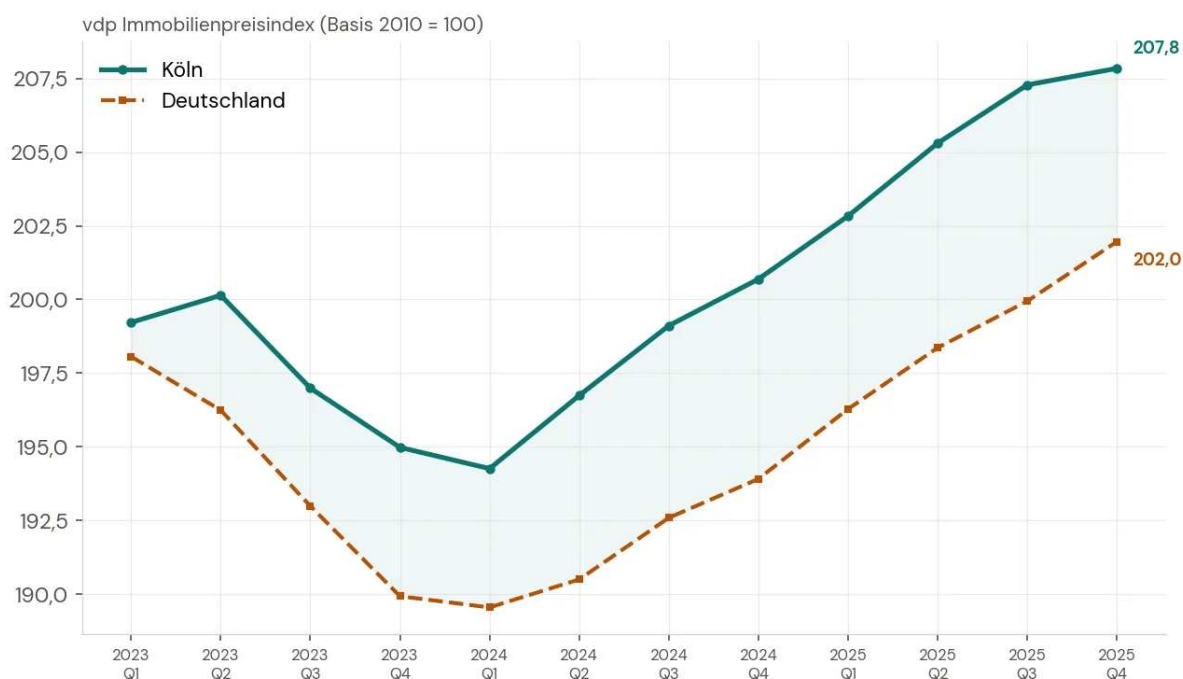
Q1 2026



Quellen: vdp Research, ImmoScout24

Der Kölner Immobilienmarkt zeigt im vierten Quartal 2024 eine stabile Wertentwicklung, wobei der Preisindex für selbstgenutztes Wohneigentum auf 200,69 Punkte gestiegen ist. Dies entspricht einem soliden Zuwachs von rund 2,9 % gg. Während der bundesweite Trend noch von einer vorsichtigen Seitwärtsbewegung geprägt ist, sorgt die anhaltend hohe Nachfrage in Köln für einen kontinuierlichen Aufwärtstrend bei den Sachwerten. (Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp), Stand: 2024-Q4)

Immobilienpreise: Köln vs. Deutschland

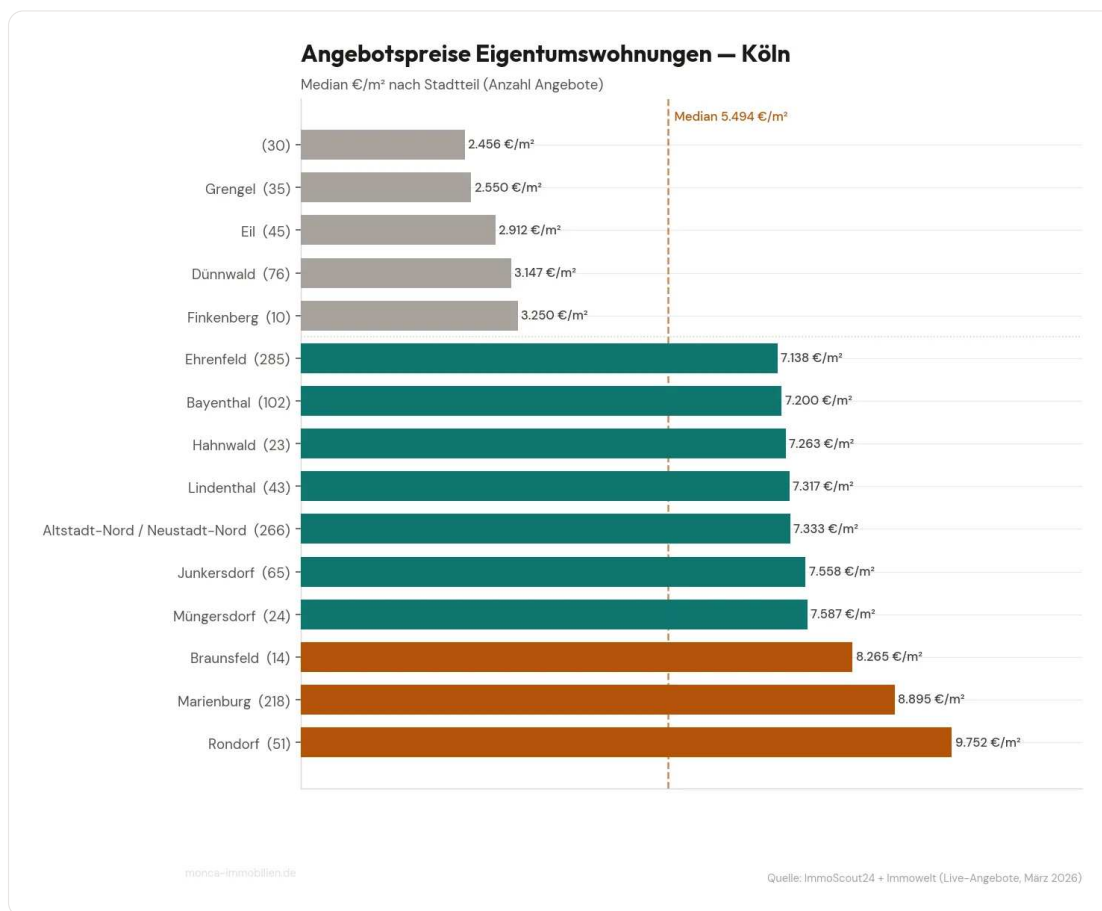


monca-immobilien.de

Quelle: vdp Research / Verband deutscher Pfandbriefbanken

vdp-Index, Basis 2010 = 100 | Quelle: vdp Research

Bei den aktuellen Angebotspreisen für Eigentumswohnungen manifestiert sich ein deutliches Nord-Süd-Gefälle innerhalb des Stadtgebiets. Spitzenreiter im Preisranking ist der Stadtteil Marienburg mit durchschnittlich 8.207,67 Euro pro Quadratmeter, gefolgt von Ehrenfeld mit 7.237,00 Euro und der Altstadt-Nord mit 6.818,67 Euro. Am erschwinglichsten präsentieren sich hingegen Niehl mit 3.875,00 Euro und Nippes mit 3.952,00 Euro pro Quadratmeter, was die enorme preisliche Spannweite des Kölner Marktes unterstreicht. (Quelle: Immowelt, Stand: März 2026)

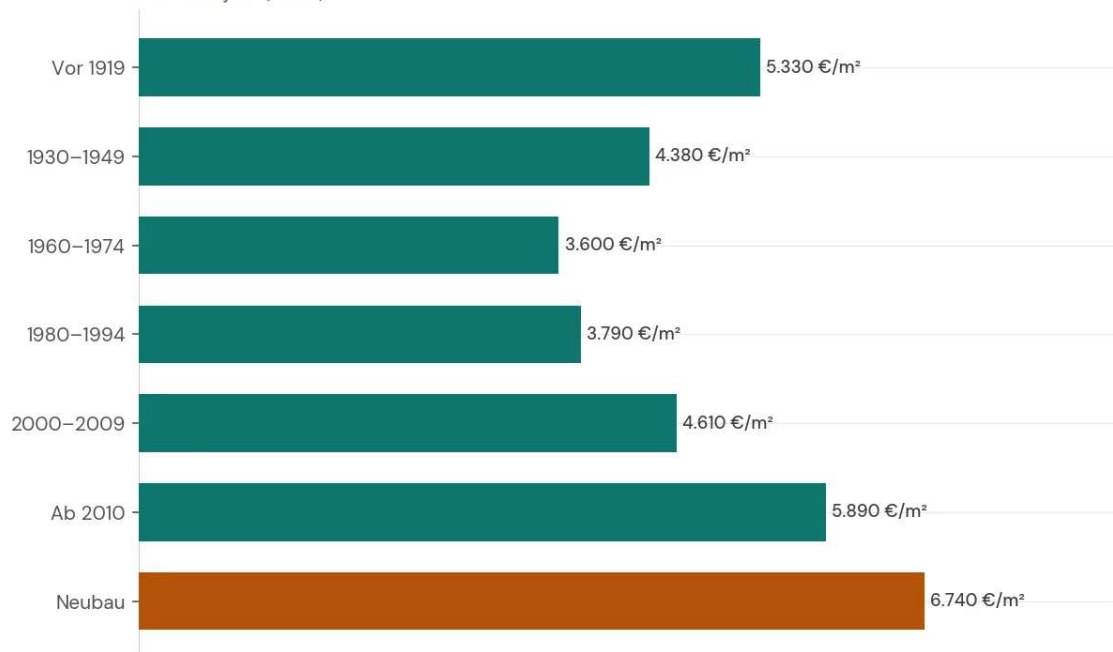


Median €/m², aktuelle Angebote | Quelle: ImmoScout24 + Immowelt

Ein Vergleich zwischen den geforderten Angebotspreisen und den tatsächlich realisierten Transaktionsdaten verdeutlicht eine zunehmende Markteffizienz. Während der Median der Angebotspreise bei 6. dem ersten Angebotspreis üblich sind. Insgesamt wurden im letzten vollständigen Berichtsjahr 4.375 Eigentumswohnungen in Köln beurkundet, was eine stabile Liquidität am Markt belegt. (Quelle: BORIS.NRW/Immowelt, Stand: 2024)

Kaufpreise Eigentumswohnungen – Köln

Nach Baujahr (2024)



monca-immobilien.de

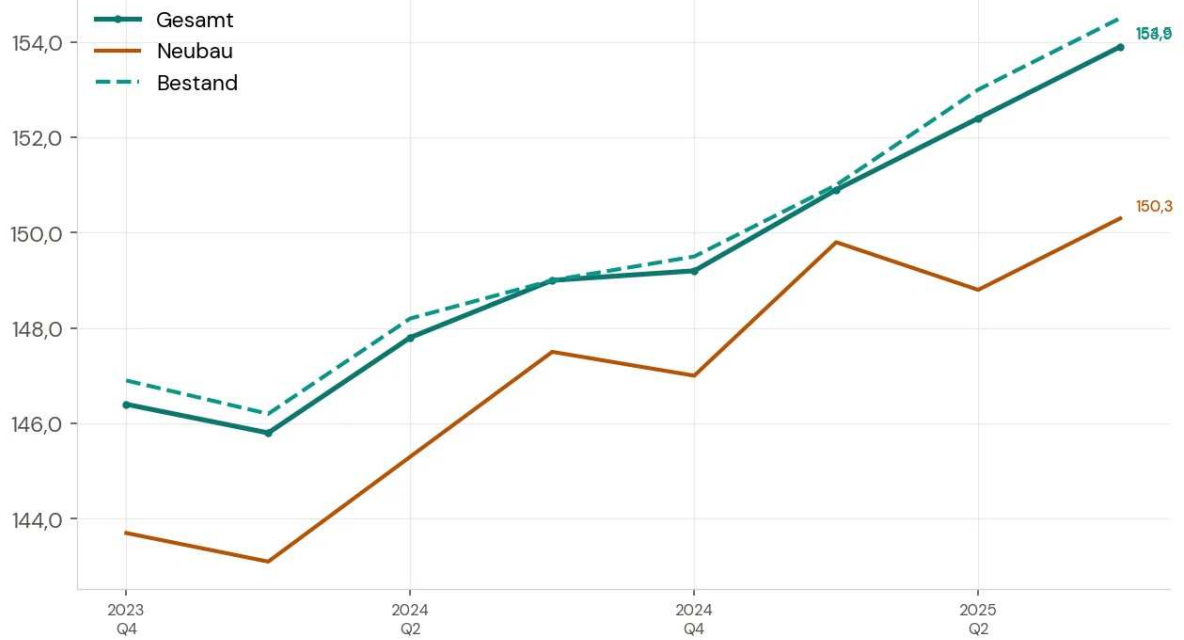
Quelle: BORIS.NRW / Gutachterausschüsse NRW

Median €/m², BORIS.NRW | Quelle: Gutachterausschüsse NRW

Im bundesweiten Kontext folgt der Kölner Häuserpreisindex mit 192,00 Punkten einem moderaten, aber stetigen Wachstumspfad. Im Vergleich zum Vorquartal (192,31 Punkte) konnten Ein- und Zweifamilienhäuser einen Wertzuwachs von etwa -0,2 % verzeichnen, was die Attraktivität dieser Assetklasse unterstreicht. (Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp), Stand: 2024-Q4)

Häuserpreisindex Deutschland

Statistisches Bundesamt (Basis 2015 = 100)



monca-immobilien.de

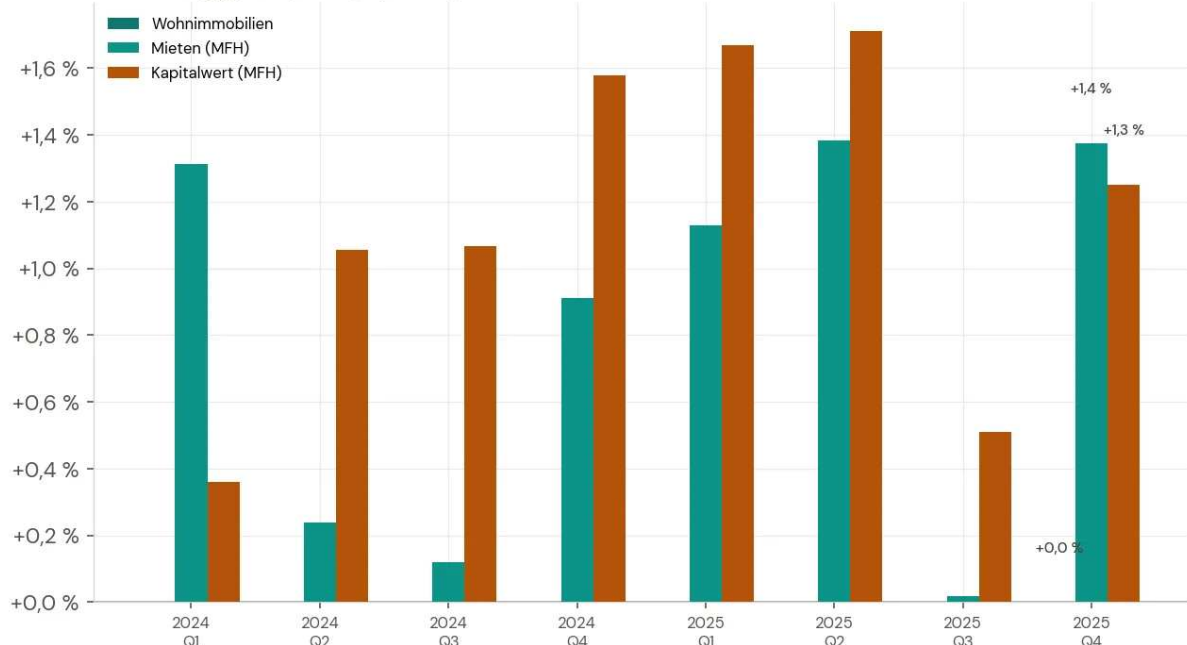
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Tabelle 61262

Basis 2015 = 100 | Quelle: Statistisches Bundesamt

Der Quartalsvergleich zeigt die kurzfristige Dynamik des Kölner Immobilienmarkts auf einen Blick.

Quartalsvergleich – Köln

Veränderung gg. Vorquartal (vdp-Index)



monca-immobilien.de

Quelle: vdp Research / Verband deutscher Pfandbriefbanken

Veränderung gg. Vorquartal, vdp-Index | Quelle: vdp Research

Für den weiteren Jahresverlauf 2026 ist aufgrund der stabilen Zinslage und des knappen Angebots mit einer Fortsetzung der moderaten Preissteigerungen zu rechnen. Die Mietrendite bei Mehrfamilienhäusern hat sich durch die gestiegenen Neuvertragsmieten (Indexstand 177,49) stabilisiert, was Köln für Kapitalanleger wieder zunehmend attraktiv macht. (Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp), Stand: 2024-Q4)

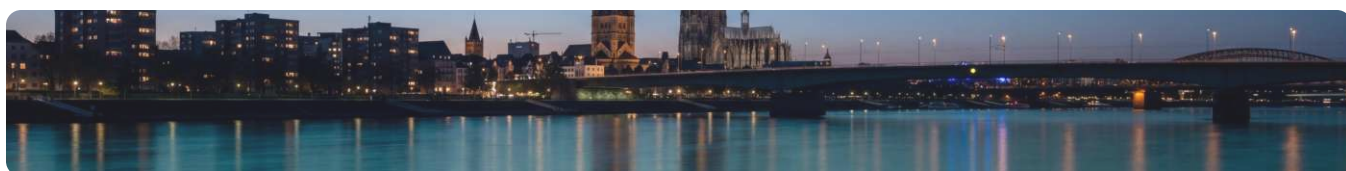
Preisprognose Q2 2026

vdp-Index Köln projiziert auf ca. 209–210 (+0,5–1,0 % gg. Vorquartal)

Was ist Ihre Immobilie aktuell wert?

Kostenlose Marktpreiseinschätzung basierend auf aktuellen Vergleichsdaten für Köln.

→ vivarhein.de/immobilienbewertung



Mieten & Mietentwicklung

Mietmarkt Köln

14,67 €/m²

Median Miete



185,1,1

vdp-Mietindex 

+45 %

gg. Vorjahr

+4,0 % 

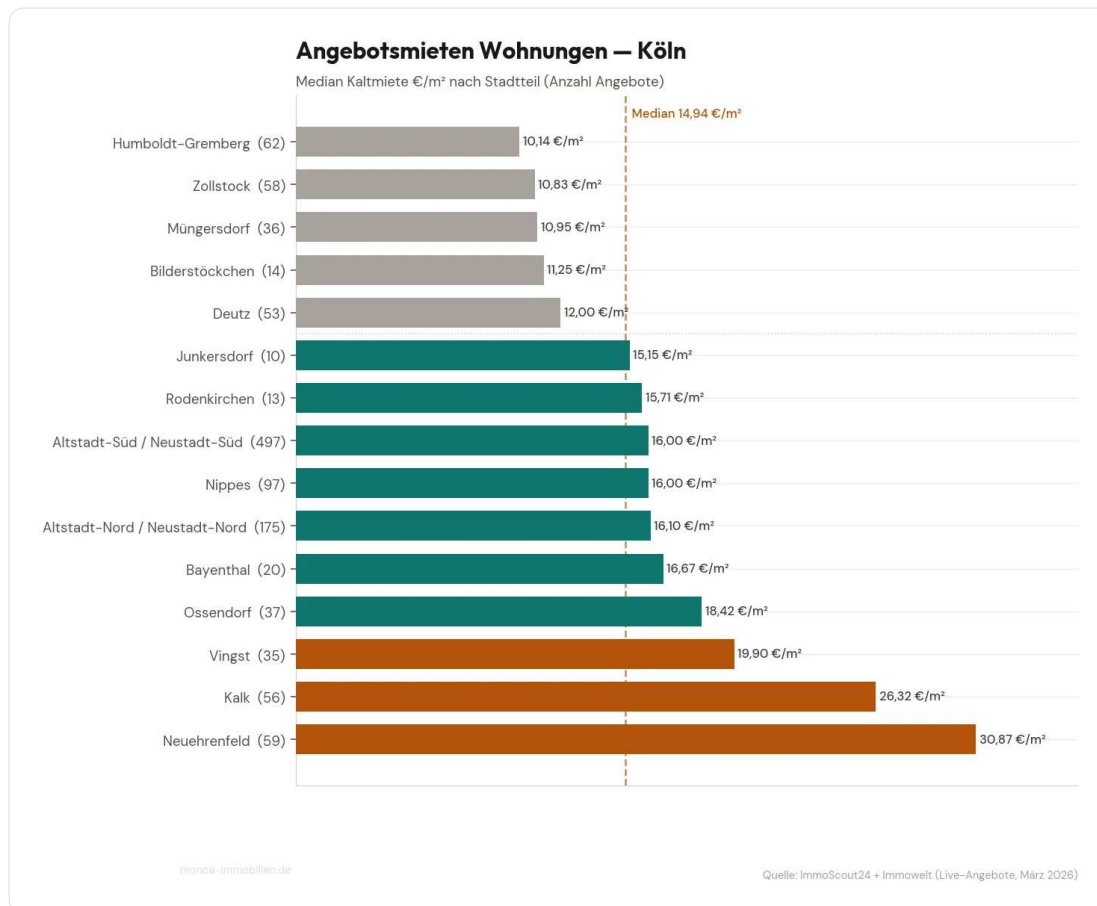
gg. Vorjahr

+36 % 

Köln vs. NRW

Quellen: vdp, ImmoScout24, Immowelt

Die Mietpreisentwicklung für Mehrfamilienhäuser in Köln zeigt im dritten Quartal 2024 eine kontinuierliche Aufwärtsbewegung und erreicht einen neuen Höchststand. Laut dem vdp-Mietindex stiegen die Bestandsmieten auf 176,40 Punkte, was einem Zuwachs von etwa 3,5 % gg. Vorjahr entspricht. Im Vergleich zum Vorquartal (176,19 Punkte im zweiten Quartal 2024) zeigt sich eine leichte Dynamik, die den anhaltenden Druck auf den Kölner Wohnungsmarkt unterstreicht. (Quelle: vdp, Stand: Q3 2024)

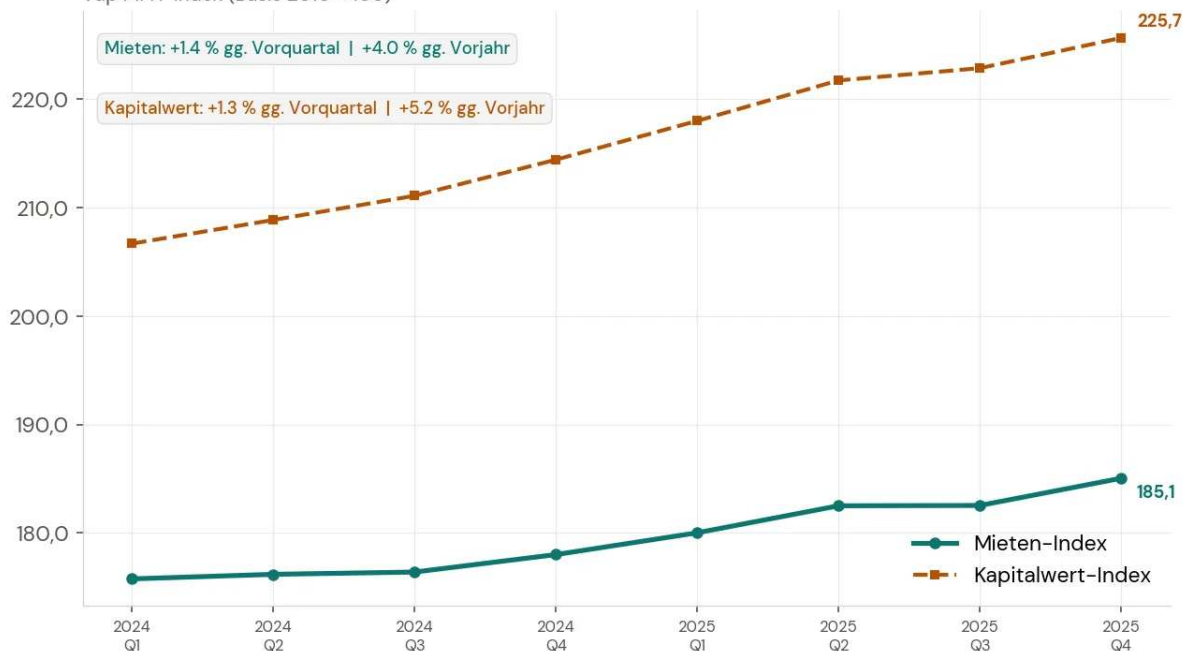


Median Kaltmiete €/m² | Quelle: ImmoScout24 + Immowelt

Bei den aktuellen Neuvermietungen auf dem freien Markt zeigt sich eine weite Preisspanne, wobei der Median der Angebotsmieten in Köln nun bei 16,42 Euro pro Quadratmeter liegt. Besonders in zentralen Lagen wie der Altstadt-Süd werden Spitzenwerte von durchschnittlich 19,88 Euro pro Quadratmeter aufgerufen, während die Neustadt-Süd mit 16,23 Euro pro Quadratmeter näher am städtischen Durchschnitt operiert. Das Angebot bleibt mit lediglich 930 aktiven Inseraten auf den großen Portalen weiterhin knapp, was die Verhandlungsposition der Vermieter stärkt. (Quelle: Immowelt, Stand: 15.03.2026)

Mieten & Kapitalwert – Köln

vdp MFH-Index (Basis 2010 = 100)

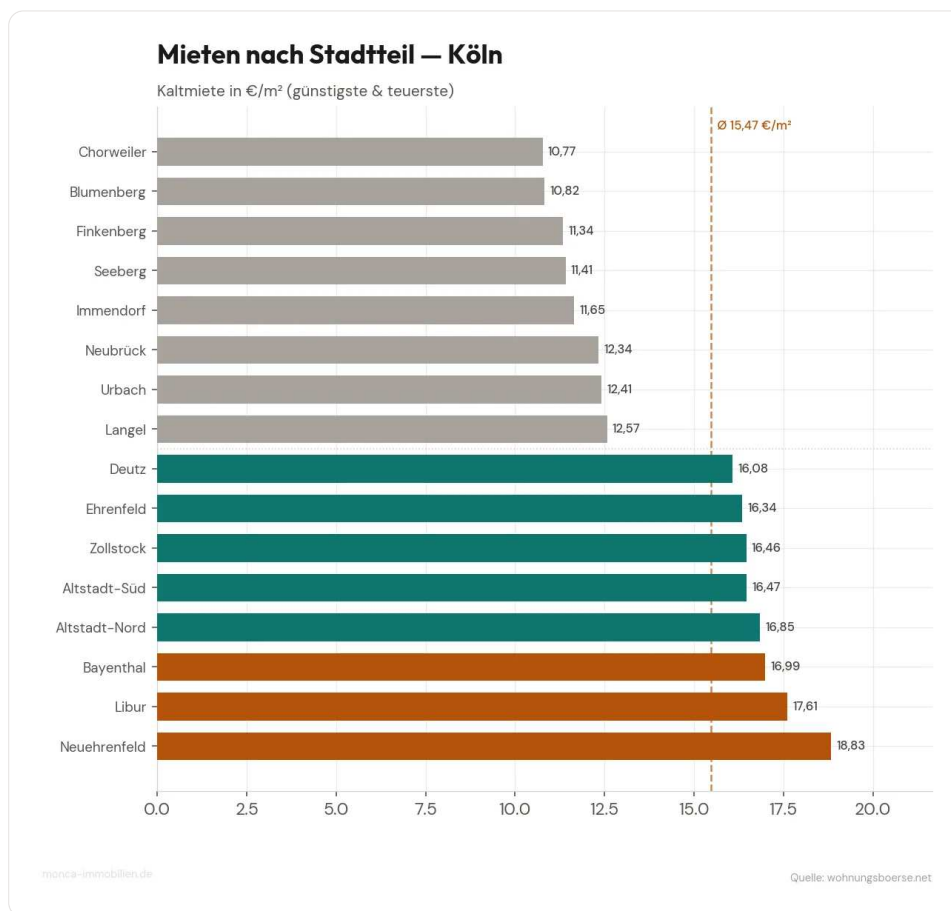


monca-immobilien.de

Quelle: vdp Research / Verband deutscher Pfandbriefbanken

vdp MFH-Index Köln | Quelle: vdp Research

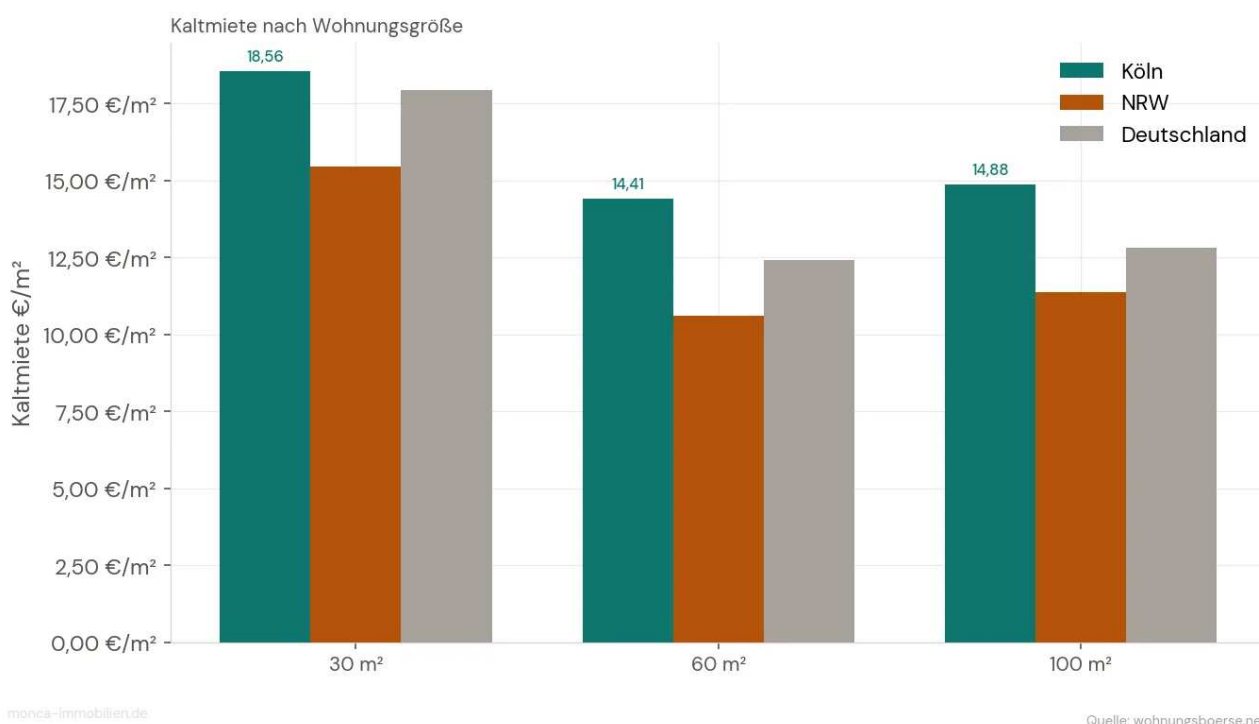
Die Schere zwischen den einzelnen Stadtteilen klafft im ersten Quartal 2026 weiter auseinander, wobei Neuhrenfeld die Liste der teuersten Pflaster anführt. Mit einer durchschnittlichen Bestandsmiete von 18,83 Euro pro Quadratmeter übertrifft Neuhrenfeld sogar klassische Premiumlagen, während Chorweiler mit 10,77 Euro pro Quadratmeter den günstigsten Tiefpunkt im Stadtgebiet markiert. Diese Differenz von rund 75 % verdeutlicht die starke soziale und wirtschaftliche Segmentierung innerhalb der Kölner Stadtgrenzen. (Quelle: wohnungsboerse.net, Stand: Ende Februar 2026)



Günstigste und teuerste Viertel | Quelle: wohnungsboerse.net

Im überregionalen Vergleich festigt Köln seine Position als Hochpreisinsel und liegt signifikant über dem Niveau von Nordrhein-Westfalen und dem Bundesdurchschnitt. Während eine 60-Quadratmeter-Wohnung in Köln im Schnitt 14,41 Euro pro Quadratmeter kostet, liegt der Vergleichswert für ganz Nordrhein-Westfalen bei lediglich 10,62 Euro und deutschlandweit bei 12,41 Euro. Besonders bei kleinen Wohnungen bis 30 Quadratmeter ist der Abstand mit 18,56 Euro in Köln gg. 15,45 Euro im Landesdurchschnitt besonders ausgeprägt. (Quelle: wohnungsboerse.net, Stand: Ende Februar 2026)

Mietpreise im Vergleich: Köln, NRW, Deutschland



Mietpreisvergleich nach Wohnungsgröße | Quelle: wohnungsboerse.net

Basierend auf den aktuellen Daten ist von einer weiteren Spannung auf dem Mietmarkt auszugehen. Da die Mietrendite für Mehrfamilienhäuser zuletzt leicht unter Druck geriet (Rückgang des vdp-Cap-Rate-Index von 84,36 im zweiten Quartal 2024 auf 83,56 im dritten Quartal 2024), werden Eigentümer versuchen, die gestiegenen Finanzierungskosten über moderate Anpassungen bei Neuvermietungen auszugleichen. (Quelle: vdp, Stand: Q3 2024)

Mietausblick Q2 2026

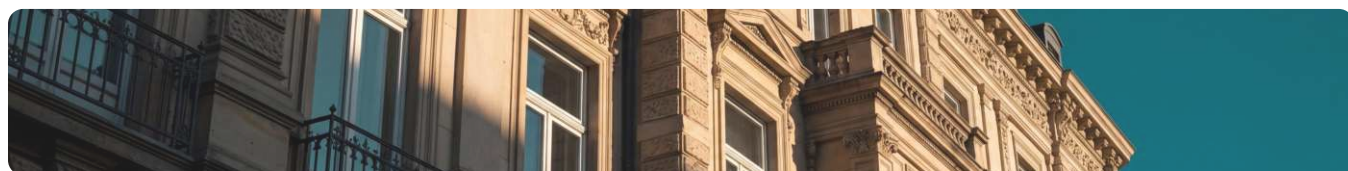
Mietprognose: 15,40–15,60 €/m² (Plateau, minimaler Anstieg)

Stadtteil	Kaltmiete
Neuheitenfeld	18,83 €/m ²
Libur	17,61 €/m ²
Bayenthal	16,99 €/m ²
Altstadt-Nord	16,85 €/m ²
Altstadt-Süd	16,47 €/m ²
Chorweiler	10,77 €/m ²
Blumenberg	10,82 €/m ²
Finkenberg	11,34 €/m ²
Seeberg	11,41 €/m ²
Immendorf	11,65 €/m ²

Professionelle Mietverwaltung

Marktgerechte Mieten, zuverlässige Verwaltung, zufriedene Mieter.

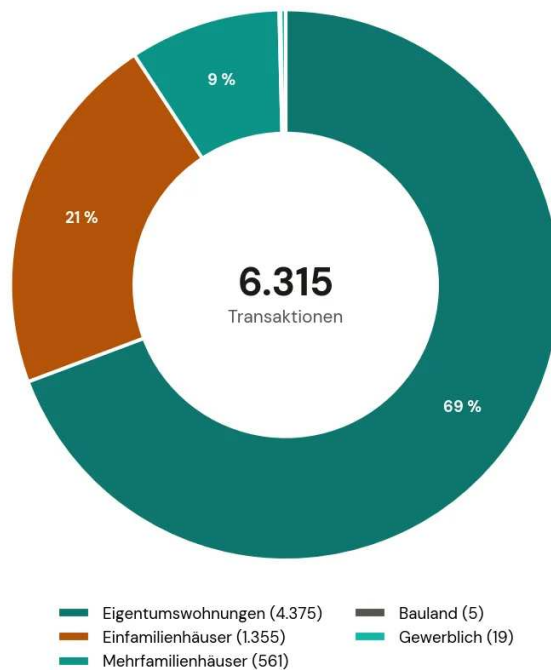
→ vivarhein.de/leistungen/sev-verwaltung



Transaktionsvolumen

Der Kölner Immobilienmarkt verzeichnete im Berichtsjahr 2024 eine differenzierte Verteilung des Transaktionsvolumens über die verschiedenen Objektarten hinweg. Mit insgesamt 4.375 verkauften Eigentumswohnungen bildete dieses Segment den quantitativen Schwerpunkt des Marktgeschehens, gefolgt von 1.355 veräußerten Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Bereich der Anlageimmobilien wurden 561 Mehrfamilienhäuser beurkundet, was die anhaltende Bedeutung des Kölner Mietwohnungsmarktes für Investoren unterstreicht (Quelle: BORIS.NRW, Stand: 2024).

Immobilientransaktionen Köln 2024



monca-immobilien.de

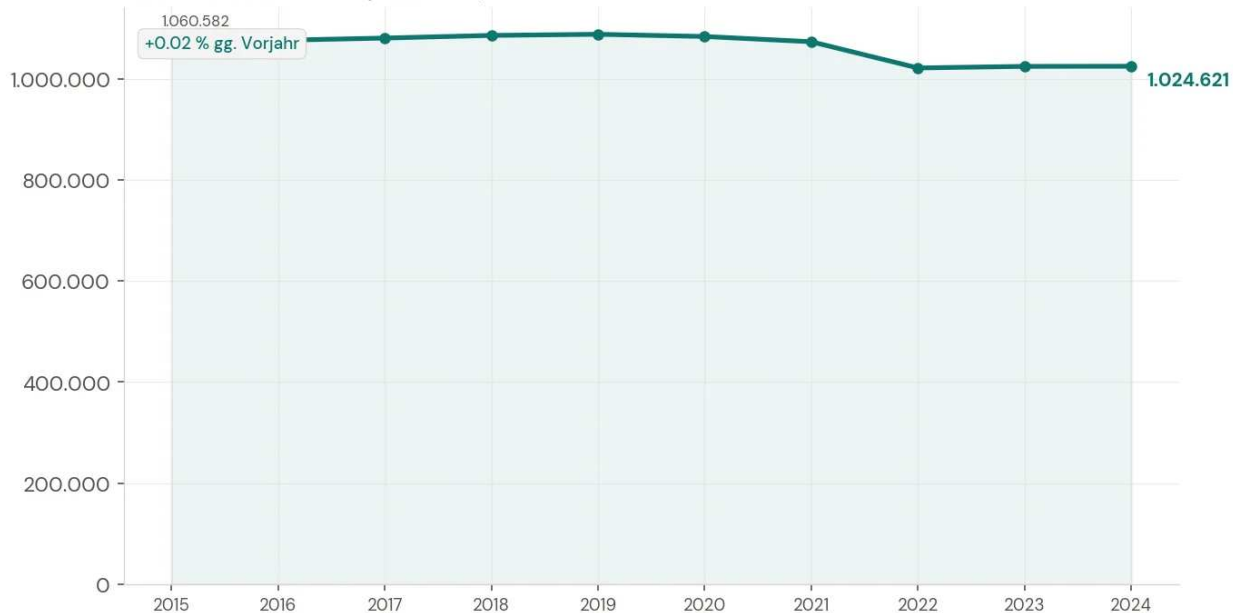
Quelle: BORIS.NRW / Gutachterausschüsse NRW

Immobilientransaktionen nach Objektart | Quelle: BORIS.NRW

Die Preisgestaltung für Bauland und Bestandsimmobilien in Köln offenbart ein deutliches Gefälle zwischen den verschiedenen Lagequalitäten und Nutzungsarten. Während die Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau in guten Lagen bei 1.130 Euro pro Quadratmeter liegen, erreichen Spitzenwerte für Einfamilienhausgrundstücke bis zu 2.160 Euro pro Quadratmeter.NRW, Stand: 2024).

Bevölkerungsentwicklung Köln

IT.NRW / Landesdatenbank (Tabelle 12411)



monca-immobilien.de

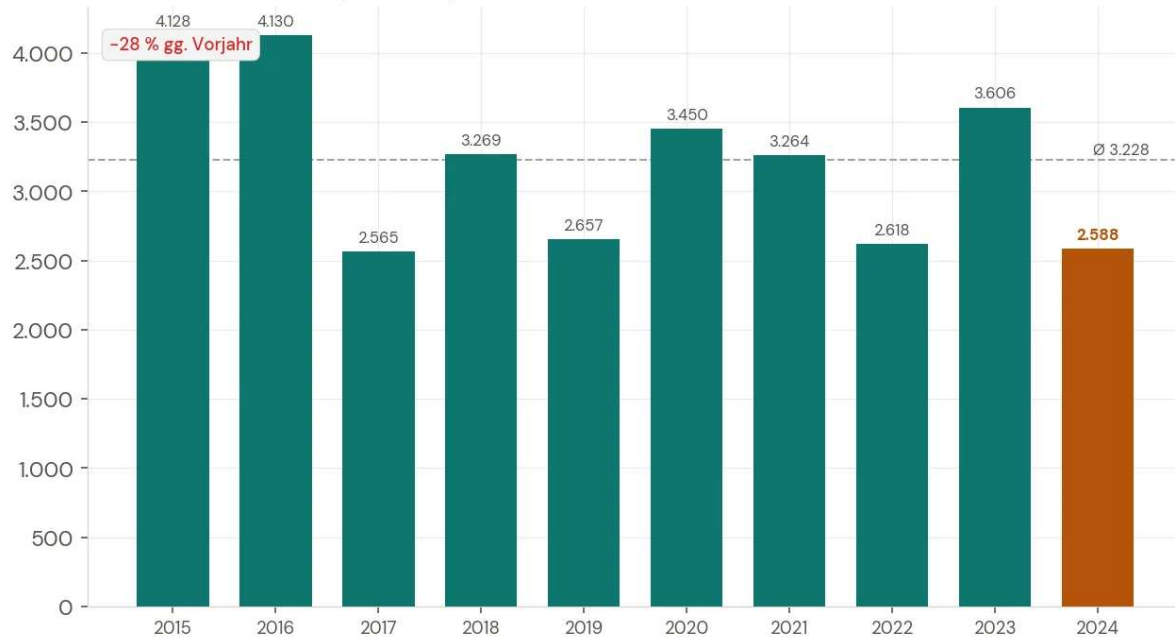
Quelle: IT.NRW / Landesdatenbank NRW

10-Jahres-Trend, IT.NRW | Quelle: IT.NRW / Landesdatenbank NRW

Die Bevölkerungszahl in Köln stabilisiert sich auf einem hohen Niveau und stützt damit die langfristige Nachfrage nach Wohnraum in der Domstadt.

Baugenehmigungen Köln – Wohnungen

IT.NRW / Landesdatenbank (Tabelle 31111)



monca-immobilien.de

Quelle: IT.NRW / Landesdatenbank NRW

Genehmigte Wohnungen pro Jahr | Quelle: IT.NRW / Landesdatenbank NRW

Die Neubautätigkeit in Köln erlebt derzeit einen spürbaren Rückgang, was den Druck auf den bestehenden Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren weiter verschärfen dürfte.

Jahr	Wohnungen	Veränderung
2024	2.588	-28 %
2023	3.606	+38 %
2022	2.618	-20 %
2021	3.264	-5 %
2020	3.450	

Köln in Zahlen

1,02 Mio



Einwohner

539.745



Wohnungen

2.588

↓ -28 %

Baugenehmigungen

178 €/m²



Bauland NRW

Quelle: IT.NRW, Stand 2024

Fazit & Ausblick

Für Kaufinteressenten bietet das aktuelle Marktumfeld durch die Seitwärtsbewegung der Zinsen bei 3,58 % eine verlässliche Kalkulationsgrundlage für langfristige Finanzierungen. Vorquartal leicht nachgegeben hat, ergeben sich punktuell bessere Einstiegschancen als noch im Herbst 2025.

Vermieter können im ersten Quartal 2026 auf eine weiterhin sehr hohe Nachfrage blicken, die die Durchschnittsmiete in Köln auf 15,47 Euro pro Quadratmeter steigen ließ.

Quelle: vdp Research, BORIS.NRW, Wohnungsbörse, IT.NRW, Deutsche Bundesbank. Stand: März 2026.

Persönliche Beratung vereinbaren

Sprechen Sie mit unseren Experten über Ihre Immobilie in Köln.

→ vivarhein.de/kontakt

Haftungsausschluss: Dieser Bericht dient ausschließlich der Information und stellt keine Anlageberatung dar. Die Daten stammen aus öffentlich zugänglichen Quellen. Trotz sorgfältiger Recherche übernehmen wir keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Stand: März 2026

Ihre Immobilie bewerten lassen?

Kostenlose Marktpreiseinschätzung für Ihre Immobilie in Köln und Umgebung.

vivarhein.de/immobilienbewertung



vivarhein GmbH · Lindenstr. 14, 50674 Köln · vivarhein.de