HEID
Immobilienmakler

Marktbericht

Köln 2026

Inhaltsverzeichnis

1 Köln als Immobilienstandort 2

1.1 Geografische Lage 2
1.2 Wirtschaftliche Eckdaten & Arbeitsmarkt 2
1.3 Demografische Entwicklung 3
1.4 Infrastruktur, Verkehr & Lebensqualität 3

2 Wirtschaftliche Treiber der Immobiliennachfrage 4

2.1 Medien & Kreativwirtschaft 4
2.2 Messe & Kongress 4
2.3 Wissenschaft & Forschung 4
2.4 Industrie & Versicherungen 4

3 Marktüberblick 2025/2026 5

3.1 Transaktionsvolumen & Preisentwicklung 5
3.2 Mietmarkt & Renditen 5
3.3 Kaufpreisentwicklung im Rückblick 6
3.4 Aktuelle Markttrends 7

4 Regionale Preislandschaft 7

4.1 Premiumlagen 7
4.2 Gehobene Lagen 8
4.3 Mittlere und einfache Lagen 8
4.4 Rechtsrheinische Stadtteile & Region Köln/Bonn 9

5 Nachfrage & Käuferstrukturen 9

5.1 Käuferprofile & Zielgruppen 9
5.2 Motive & Investmentstrategien 10
5.3 Rahmenbedingungen für Käufer, Verkäufer & Investoren 10

Inhaltsverzeichnis

6 Neubauprojekte & Stadtentwicklung 11

6.1 Bautätigkeit & Genehmigungslage 11

6.2 Neubauprojekte 12

7 Chancen, Risiken & Prognosen 13

7.1 Chancen für Käufer, Verkäufer & Investoren 13

7.2 Risiken & Marktgrenzen 13

7.3 Prognosen & Markteinschätzung 14

8 Zusammenfassung & Fazit 15

Heid Immobilienmakler 16

Quellen 17

Methodik

Der vorliegende Marktbericht analysiert die aktuellen Entwicklungen des Immobilienmarktes in Köln für den Zeitraum 2025/2026. Transaktions- und Umsatzdaten stammen aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln (Berichtszeitraum: 2024). Dies entspricht dem üblichen Veröffentlichungsrhythmus der Gutachterausschüsse und stellt die aktuellste amtlich verfügbare Grundlage dar. Angebotspreise und Mietdaten basieren ergänzend auf Daten der Immobilienportale ImmoScout24 und immowelt sowie auf Marktberichten von JLL und CBRE. Bevölkerungsdaten werden aus dem kommunalen Einwohnerregister (Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln) sowie der amtlichen Fortschreibung des Statistischen Landesamtes IT.NRW bezogen.

Ziel ist es, eine fundierte Einschätzung von Marktstruktur, Preisentwicklung und Nachfragefaktoren zu geben sowie zentrale Trends des regionalen Immobilienmarktes einzuordnen.

Die Analyse basiert auf einer Kombination aus offiziellen statistischen Daten, Marktberichten institutioneller Marktteilnehmer sowie der Auswertung aktueller Angebots- und Marktdaten. Durch diese mehrdimensionale Datengrundlage entsteht ein möglichst realistisches Bild der aktuellen Marktsituation.

Zu den wichtigsten Datenquellen zählen insbesondere:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln
- Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln
- IT.NRW – Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen – Bevölkerungsfortschreibung und Bautätigkeitsstatistik

Ergänzend wurden aktuelle Marktdaten und Preisentwicklungen führender Immobilienplattformen und Marktberichte ausgewertet, unter anderem von:

- ImmoScout24
- immowelt
- regionalen Marktanalysen und Immobilienreports

Die dargestellten Preisniveaus und Mietwerte spiegeln typische Angebots- und Marktwerte wider und können je nach Lage, Objektzustand, Baujahr, Ausstattung und Vermietungssituation variieren. Angebotspreise liegen methodisch systematisch über tatsächlichen Transaktionspreisen.

Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich die verwendeten Marktdaten überwiegend auf den Zeitraum 2024 bis Anfang 2026. Prognosen und Markteinschätzungen berücksichtigen zusätzlich strukturelle Entwicklungen wie Bevölkerungsentwicklung, Neubautätigkeit, Finanzierungskosten und regulatorische Rahmenbedingungen.

Die dargestellten Werte dienen der allgemeinen Marktübersicht und ersetzen keine individuelle Immobilienbewertung, Vermarktungsstrategie und Beratung im Einzelfall.

1 Köln als Immobilienstandort

1.1 Geografische Lage

Köln ist mit rund **1,025 Millionen Einwohnern** (Stand 31.12.2024) die viertgrößte Stadt Deutschlands und das wirtschaftliche sowie kulturelle Zentrum des Rheinlands. Köln liegt am Rhein im Herzen Nordrhein-Westfalens, eingebettet in eine der bevölkerungsreichsten und wirtschaftsstärksten Metropolregionen Europas. Gemeinsam mit den unmittelbar benachbarten Städten Düsseldorf, Bonn und Leverkusen bildet Köln den Kern einer Agglomeration mit insgesamt rund 10 Millionen Menschen im weiteren Einzugsgebiet.

Das Stadtgebiet umfasst **405 km²** und gliedert sich in **9 Stadtbezirke** mit insgesamt 86 Stadtteilen. Diese Größe und Vielfalt ermöglichen ein breites Immobilienangebot – von der hochpreisigen Villenlage in Hahnwald oder Marienburg bis zum preisgünstigen Segment in Chorweiler und Porz-Süd.

1.2 Wirtschaftliche Eckdaten & Arbeitsmarkt

Köln zählt zu den sogenannten A-Städten Deutschlands – den sieben größten Metropolen mit besonderer Bedeutung für institutionelle Investoren und Kapitalanleger. Mit einem **BIP der Stadt Köln** von rund **79 Milliarden €** (2023) – je Einwohner rund 68.000 € und damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt – zählt Köln zu den wirtschaftsstärksten Städten Deutschlands. Die außergewöhnlich breite und diversifizierte Wirtschaftsstruktur macht Köln resilient gegenüber sektoralen Konjunkturschwankungen und sichert die langfristige Stabilität der Immobiliennachfrage.

Der Kölner Arbeitsmarkt ist trotz gesamtwirtschaftlicher Herausforderungen strukturell robust. Die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** erreichte im September 2024 mit rund **633.900** einen neuen Rekordstand. Gleichzeitig lag die **Arbeitslosenquote** im Jahresdurchschnitt 2024 bei **8,9 %.** Der scheinbare Widerspruch aus gleichzeitig steigender Beschäftigung und Arbeitslosigkeit erklärt sich durch starken Bevölkerungszuzug: Köln zieht kontinuierlich qualifizierte Fachkräfte an, während ein Teil der ansässigen Bevölkerung aufgrund fehlender Qualifikationspassung schwer vermittelbar bleibt.

Für den Immobilienmarkt ist die hohe Beschäftigtenzahl von entscheidender Bedeutung: Sie bildet eine breite und stabile Nachfragebasis für Wohnraum auf allen Preissegmenten. Die Konzentration auf Wachstumsbranchen – Medien, IT, Unternehmensdienstleistungen und Gesundheit – stützt insbesondere die Nachfrage nach gut ausgestatteten Wohnungen in zentrumsnahen und gut erschlossenen Lagen.

Wichtige Kennzahlen

1,025 Mio.
Einwohner Stadt (12/2024)

405 km²
Fläche

68.000 €
BIP pro Kopf

79 Mrd. €
BIP Stadt Köln (2023)

633.900
sv-pflichtig Beschäftigte

8,9 %
Arbeitslosenquote

1.3 Demografische Entwicklung

Nach der Neubasierung auf den Zensus 2022 beläuft sich die **amtliche Einwohnerzahl Kölns auf 1.024.621** (Stand 31.12.2024). Das Bevölkerungswachstum resultiert 2024 ausschließlich aus einem positiven Wanderungssaldo: Von 59.244 Zuzügen standen 56.426 Fortzüge gegenüber (Saldo: +2.818).

Besonders prägend für den Wohnungsmarkt ist die Zuzugsstruktur: Vor allem die Gruppe der 18- bis unter 30-Jährigen zog 2024 mit einem Saldo von plus 9.233 Personen stark nach Köln – junge Menschen, die für Studium und Berufseinstieg in die Stadt kommen und zunächst Mietwohnungen nachfragen.

Die Altersstruktur Kölns ist demnach vergleichsweise jung: Das Durchschnittsalter liegt bei 42,5 Jahren, unter dem NRW-Schnitt.

Diese demografische Dynamik erzeugt erheblichen Druck auf den Wohnungsmarkt. Die Zahl der Haushalte wächst überproportional, da insbesondere Einpersonenhaushalte zunehmen. Nach Schätzung der Stadt Köln entstehen pro Jahr rund 6.000 neue Haushalte. Langfristig wird für Köln bis 2050 ein weiteres Bevölkerungswachstum von rund 5 % prognostiziert.

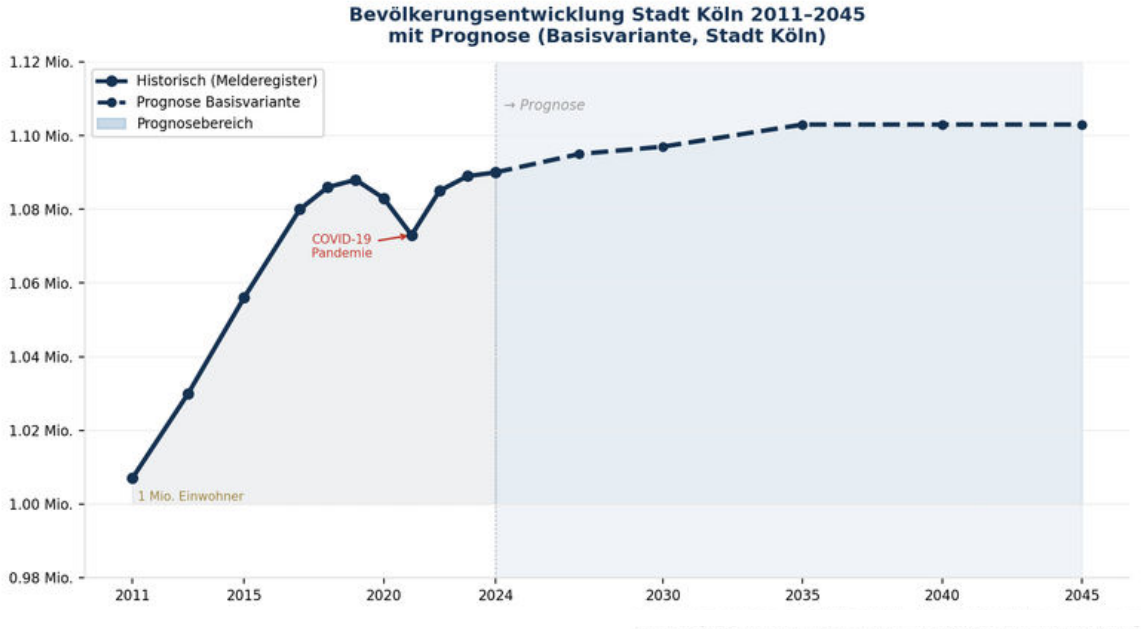

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Köln 2011–2045 (Quellen: Melderegister Hauptwohnsitz, mit Prognose Basisvariante, Stadt Köln KSN 12/2025, Wegweiser Kommune)

1.4 Infrastruktur, Verkehr & Lebensqualität

Die **Verkehrsinfrastruktur** Kölns ist herausragend: Als Kreuzungspunkt der Autobahnen A1, A3, A4, A57 und A559 ist Köln optimal in das europäische Fernstraßennetz eingebunden. Das städtische ÖPNV-Netz sowie das regionale S-Bahn-Netz erschließen sämtliche 86 Stadtteile und ermöglichen kurze Pendelzeiten aus nahezu allen Wohnlagen. Diese Erreichbarkeit ist ein wesentlicher Treiber der Immobiliennachfrage – sowohl für Eigennutzer, die kurze Pendelzeiten schätzen, als auch für institutionelle Investoren, die internationale Anbindung und Marktliquidität benötigen.

Neben der Verkehrsinfrastruktur bietet Köln eine außergewöhnliche **Lebensqualität.** Über 30 Museen, eine Philharmonie, zahlreiche Theater und eine lebendige Gastro- und Kulturszene prägen das Stadtbild. Der Dom, seit 1996 UNESCO-Weltkulturerbe, zieht jährlich Millionen Besucher in die Innenstadt.

Das **Grünflächenangebot** mit dem Stadtwald, dem Grüngürtel und dem Rheinufer ergänzt die urbane Dichte. Diese Kombination aus Wirtschaftsstärke, kultureller Dichte und Lebensqualität macht Köln zu einem der begehrtesten Wohn- und Investitionsstandorte Deutschlands – mit entsprechend robuster und stabiler Immobiliennachfrage.

2 Wirtschaftliche Treiber der Immobiliennachfrage

Kölns Immobilienmarkt profitiert von einer außergewöhnlich breiten Wirtschaftsbasis. Vier Cluster erzeugen dabei strukturell stabile und wachsende Nachfrage – unabhängig voneinander und damit konjunkturell resilient.

2.1 Medien & Kreativwirtschaft

Köln ist die Medienhauptstadt Deutschlands. Mit dem WDR, RTL Deutschland, VOX, UFA und über 5.000 Medienunternehmen arbeiten rund 75.000 Beschäftigte in der Kölner Medien- und Kreativwirtschaft. Diese Konzentration gut verdienender Fachkräfte treibt die Mietnachfrage in urbanen Lagen wie Ehrenfeld, Nippes und dem Belgischen Viertel strukturell an.

Die Branche zieht zudem kontinuierlich junge Talente aus dem In- und Ausland an, die als Einsteiger zunächst Mietwohnungen nachfragen und langfristig als kaufkräftige Eigennutzer auf dem Markt auftreten. Dieser Pipeline-Effekt – Zuzug, Mietphase, Eigentumsübergang – ist ein wichtiger Stabilitätsfaktor des Kölner Wohnungsmarktes.

2.2 Messe & Kongress

Die Koelnmesse zählt mit über 284.000 m² Ausstellungsfläche zu den bedeutendsten Messeplätzen weltweit. Veranstaltungen wie Gamescom, dmexco und Anuga generieren nach Angaben der Koelnmesse einen jährlichen Wirtschaftseffekt von rund 2,7 Milliarden Euro für die Region und stützen dauerhaft die Nachfrage nach möblierten Wohnungen und Kurzzeitvermietungen – insbesondere in messenahen Lagen wie Deutz.

2.3 Wissenschaft & Forschung

Mit rund 100.000 Studierenden an 30 Hochschulen – darunter die Universität zu Köln und die TH Köln – zählt Köln zu den größten Hochschulstandorten Deutschlands.

Diese Studierendenkonzentration hat tiefgreifende Auswirkungen auf den Mietmarkt: Studierende und Absolventen bilden eine kontinuierliche Nachfragebasis für kleine Wohnungen und WG-Zimmer in zentralen Lagen. Absolventen, die in der Stadt verbleiben, stützen langfristig alle Marktsegmente.

2.4 Industrie & Versicherungen

Die Ford-Werke Köln gehören zu den größten Industriearbeitgebern der Region. Der Spezialchemiekonzern LANXESS hat seinen Hauptsitz in Köln; im weiteren Chemie- und Pharmabereich ist die Region durch Bayer (Leverkusen) eng verflochten. Im Versicherungssektor sind bedeutende Unternehmen wie die Gothaer Versicherung, AXA Deutschland und die Deutsche Krankenversicherung (DKV) in Köln ansässig. Diese breite industrielle und unternehmerische Basis schafft Arbeitsplätze auf allen Qualifikationsniveaus und sorgt für ein stabiles Nachfragespektrum auf dem Immobilienmarkt.

Quelle: Adobe Stock, lizenziert

3 Marktüberblick 2025/2026

3.1 Transaktionsvolumen & Preisentwicklung

Der Kölner Immobilienmarkt hat nach der Korrekturphase 2022/2023 im Jahr 2024 eine deutliche Stabilisierung erfahren. Die EZB hat die Leitzinsen seit Juni 2024 schrittweise gesenkt, was die Finanzierungsbedingungen verbessert und die Nachfrage nach Wohneigentum belebt.

Laut dem Gutachterausschuss wurden in Köln im Jahr 2024 insgesamt **7.333 Kaufverträge** registriert – ein Anstieg von 22 % gegenüber dem Rekordtief von 6.013 Verträgen im Jahr 2023. Der **Gesamtgeldumsatz** stieg auf rund **4,8 Milliarden Euro**. Trotz des Zuwachses bleibt das Transaktionsniveau historisch niedrig – 2024 war dennoch erst das drittniedrigste Jahr seit Aufzeichnung.

Die Kaufpreise sind 2024 nochmals leicht gesunken. Laut Gutachterausschuss lag der **durchschnittliche Transaktionspreis** für Bestandseigentumswohnungen 2024 bei rund **4.127 €/m²** (−1,4 % gegenüber 2023). Angebotspreise auf Portalen wie ImmoScout24 liegen mit rund 4.400 bis 4.800 €/m² höher – diese Differenz spiegelt die Verhandlungsspanne und die Selektion ausgewählter Objekte wider. Neubauwohnungen kosteten 2024 laut Gutachterausschuss durchschnittlich 7.026 €/m².

Immobilientyp	Ø Preis €/m²	Spanne €/m²	Veränderung ggü. Vorjahr (2023)
Eigentumswohnung (Bestand)	4.127	2.500 - 7.500	- 1 ,4 %
Eigentumswohnung (Neubau)	7.026	5.000 - 10.000	- 0, 6 %
Einfamilienhaus (Bestand)	4.800	3.200 - 8.000	+ 1,8 %
Einfamilienhaus (Neubau)	5.500	4.200 - 9.000	+ 1,2 %
Mehrfamilienhaus	3.500	2.200 - 5.500	+ 2,5 %
Wohnbauland	750	350 - 2.500	stabil

Abbildung 2: Preisniveau nach Immobilientyp in Köln, Transaktionspreise 2024 (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Köln 2025)

3.2 Mietmarkt & Renditen

Der Kölner Mietmarkt steht unter Druck. Die Angebotsmieten sind seit 2020 deutlich gestiegen und befinden sich auf historischem Höchststand. Der durchschnittliche **Angebotsmietpreis** lag 2025 bei rund **14,50 bis 17,00 €/m²** (Kaltmiete).

Der Kölner Mietspiegel 2025 weist eine ortsübliche **Vergleichsmiete** von durchschnittlich rund **11,50 €/m²** aus – deutlich unter den aktuellen Angebotsmieten von 14,50 bis 17,00 €/m².

Diese Differenz spiegelt den Lock-in-Effekt wider: Bestandsmieter in Langzeitmietverhältnissen zahlen deutlich weniger als der aktuelle Markt bei Neuvermietung verlangt. Für Investoren bedeutet dies: Der tatsächlich erzielbare Mietertrag bei Neuvermietung liegt signifikant über dem Bestandsdurchschnitt.

Die erzielbaren Bruttorenditen liegen je nach Lage zwischen 3,0 und 5,2 %. Für Mehrfamilienhäuser weist der Gutachterausschuss Köln für 2024 einen durchschnittlichen Rohertragsvervielfältiger von 22 aus – gegenüber 27 im Jahr 2022. Dieser Rückgang spiegelt die Preiskorrektur der vergangenen Jahre wider und verbessert die Einstiegssituation für Investoren spürbar.

In mittleren und einfachen Lagen sind Vervielfältiger von 18 bis 20 erzielbar, was bei stabiler Vermietung solide Renditen ermöglicht. Premiumlagen bewegen sich dagegen weiterhin bei 25 und darüber – dort steht Wertstabilität klar vor Rendite.

Lage/Segment	Ø Angebotsmiete €/m²	Bruttorendite
Toplage	16 - 22	3 - 3,5 %
Gute Lage	14 - 17	3,5 - 4 %
Mittlere Lage	11,5 - 14	4 - 4,8 %
Einfache Lage	9,5 - 11,5	4,5 - 5,2 %
Neubau	18 - 24	2,8 - 3,5 %

Abbildung 3: Mietpreise und Bruttorendite nach Lage (Quellen: ImmoScout 24, Mietspiegel Köln)

3.3 Kaufpreisentwicklung im Rückblick

Der Kölner Wohnimmobilienmarkt durchlief zwischen 2019 und 2024 zwei klar unterscheidbare Phasen. In der Boomphase 2019 bis 2022 stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen um rund 45 % – von durchschnittlich ca. 3.400 €/m² auf den Höchststand von rund 5.000 €/m² im Jahr 2022. Getrieben wurde dieser Anstieg durch Niedrigzinsen, starke Nachfrage und ein strukturell knappes Angebot.

Mit der Zinswende ab Mitte 2022 setzte eine Korrekturphase ein. Die Transaktionspreise sanken bis Ende 2024 auf durchschnittlich rund 4.127 €/m² – ein Rückgang von ca. 17 % gegenüber dem Höchststand.

Die Korrektur verlief dabei in Köln moderater als in anderen A-Städten, was die strukturelle Stärke des Kölner Marktes unterstreicht. Seit Mitte 2024 zeigen die Angebotspreise erste Stabilisierungstendenzen, und der Anstieg der Kaufvertragszahlen (+22 % in 2024) deutet auf eine nachhaltige Trendwende hin.

Kaufpreisentwicklung auf einen Blick

Ø Kaufpreis 2019

~ 3.400 €/m²

Höchststand 2022

~5.000 €/m²

Ø Transaktionspreis 2024

4.127 €/m²

3.4 Aktuelle Markttrends

Der Kölner Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase der Stabilisierung und vorsichtigen Erholung. **Fünf zentrale Trends** prägen den Markt 2026:

Normalisierung der Kaufnachfrage

Sinkende Bauzinsen und steigende Realeinkommen verbessern die Finanzierungsbedingungen. Die Nachfrage im Eigennutzersegment zieht wieder an, besonders bei Familien mit mittlerem bis hohem Einkommen.

Nachhaltigkeit als Wertfaktor

Energetisch hochwertige Objekte (Energieausweis A/B) erzielen Preisaufschläge von 5 - 15 %. Energetisch schlechte Gebäude geraten unter Preisdruck.

Rechtsrheinische Aufwertung

Stadtteile östlich des Rheins (Deutz, Mülheim, Kalk) holen preislich auf. Infrastrukturprojekte und neue Stadtentwicklungsvorhaben beschleunigen diesen Trend.

Mietmarkt unter Extremdruck

Die Leerstandsquote liegt in Köln unter einem Prozent. Inserate werden im Durchschnitt innerhalb weniger Tage vergeben. Vermieter können gestiegene Bewirtschaftungskosten zunehmend auf Neumieter überwälzen.

Angebotsmangel als Preistreiber

Köln leidet unter einem strukturellen Wohnungsmangel. Die Fertigstellungen lagen 2024 bei 1.819 Einheiten, weit unter dem jährlichen Bedarf von rund 6.000 Einheiten. Dies stützt Kauf- und Mietpreise nachhaltig.

4 Regionale Preislandschaft

Der Kölner Immobilienmarkt weist große Preisunterschiede zwischen den neun Stadtbezirken und 86 Stadtteilen auf. Die Lagequalität wird von Faktoren wie Rhein- oder Grünnähe, ÖPNV-Anbindung, Sozialstruktur und urbanem Charakter bestimmt.

4.1 Premiumlagen

Die exklusivsten Lagen konzentrieren sich auf den Süden der Stadt sowie auf grüne Villenquartiere westlich des Zentrums. **Hahnwald** gilt als teuerste Adresse Kölns mit einem hohen Anteil an Villen; Kaufpreise für hochwertige Objekte übersteigen regelmäßig **7.500 €/m²**, Einzelobjekte deutlich mehr. **Marienburg** – traditionell bevorzugtes Wohnviertel des Kölner Bürgertums – besticht durch großzügige Villen und Parknähe.

Lindenthal bietet Altbaucharme, Universitätsnähe und gehobene Infrastruktur; Eigentumswohnungen erzielen hier **4.500 - 6.500 €/m².**

Käuferprofil: Eigennutzer mit sehr hohem Einkommen, Unternehmer, Family Offices, internationale Käufer. Hohe Wertstabilität bei geringer Transaktionshäufigkeit.

4.2 Gehobene Lagen

Ehrenfeld hat sich zu einem der begehrtesten Stadtteile Kölns entwickelt. Die Mischung aus Gründerzeitarchitektur, kreativer Szene und sehr guter ÖPNV-Anbindung zieht Young Professionals und Familien an. Eigentumswohnungen werden für **4.500 - 6.500 €/m²** gehandelt. Nippes, Bayenthal und Sülz bieten ähnliche Qualitäten: urbanes Flair, gute Schulinfrastruktur und wachsende Nachfrage. Deutz profitiert von seiner Lage direkt gegenüber der Innenstadt und der Nähe zur Koelnmesse.

Käuferprofil: Familien, junge Berufstätige, Kapitalanleger mit mittelhohem Budget. Steigende Aufwertung, stabiles Mietpreiswachstum.

4.3 Mittlere und einfache Lagen

Mülheim, Kalk und Höhenberg bieten moderate Einstiegspreise von **3.800 - 4.500 €/m²** bei gleichzeitiger Aufwertungsdynamik. Stadtentwicklungsinvestitionen und eine zunehmend jüngere Bevölkerungsstruktur machen diese Stadtteile zu aussichtsreichen Anlagezielen. Die nördlichen Stadtteile Chorweiler und Seeberg sowie Teile von Porz-Süd weisen die günstigsten Einstiegspreise auf (ab 2.700 €/m²), bieten die höchsten Bruttorenditen, erfordern aber sorgfältige Objektprüfung.

Käuferprofil: Renditeorientierte Kapitalanleger, Erstkäufer mit begrenztem Budget, Investoren mit Fokus auf Aufwertungspotenzial. Höchste Bruttorenditen im Stadtgebiet, langfristiges Entwicklungspotenzial.

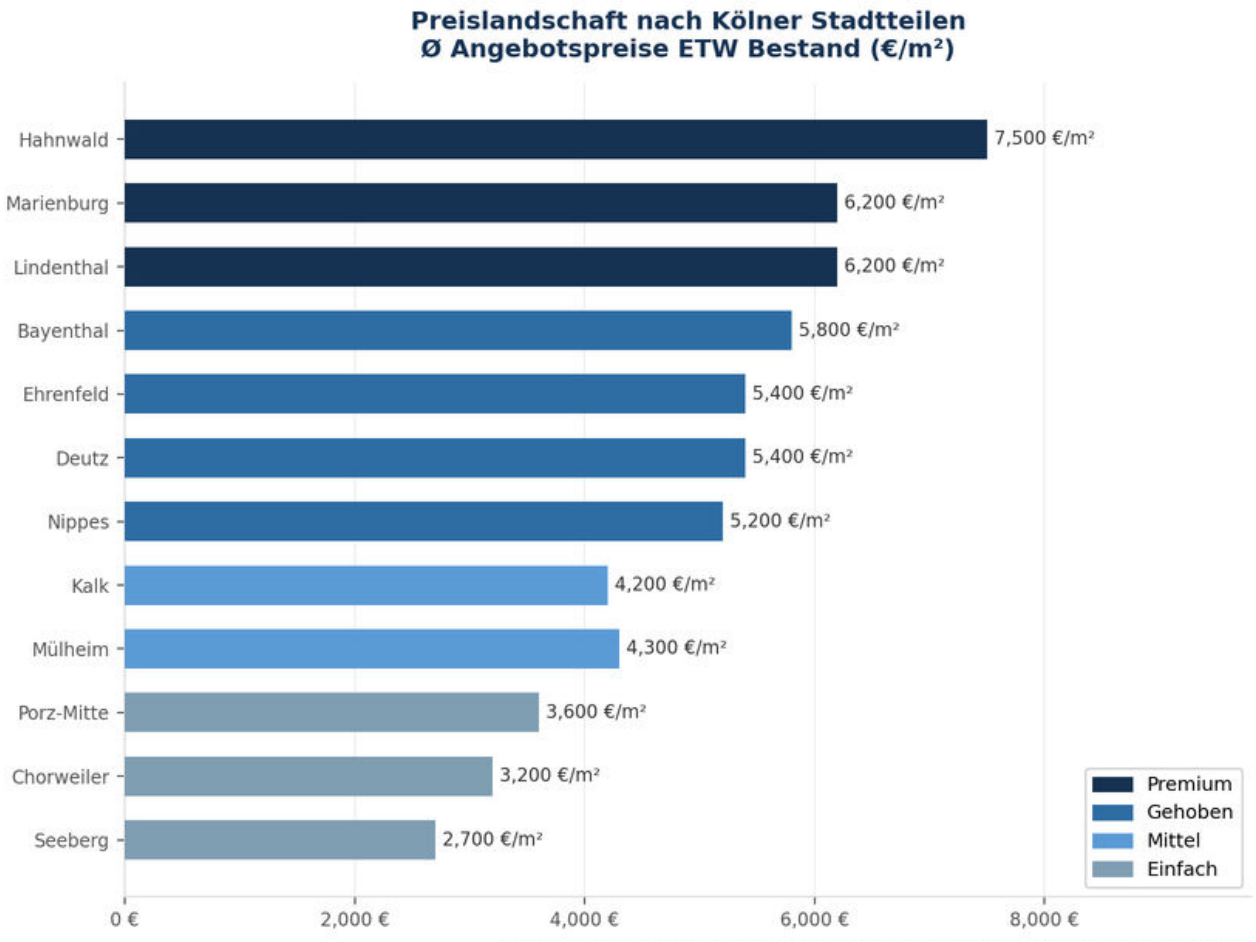

Abbildung 4: Preislandschaft nach Kölner Stadtteilen – Ø Angebotspreise ETW Bestand (Quelle: ImmoScout24: Preisatlas 2025, immowelt 2025)

4.4 Rechtsrheinische Stadtteile & Region Köln/Bonn

Die **rechtsrheinischen Stadtteile** östlich des Rheins holen preislich auf. Deutz entwickelt sich durch das Projekt Deutzer Hafen zu einem neuen urbanen Zentrum. Poll und Westhoven bieten noch moderate Preise bei guter Anbindung.

Während linksrheinische Toplagen kaum noch Aufwertungspotenzial bieten, verzeichnen Deutz, Kalk und Mülheim zweistellige Preissteigerungen seit 2020. Institutionelle Investoren haben diese Entwicklung erkannt – der Anteil professioneller Käufer in diesen Stadtteilen ist seit 2022 messbar gestiegen.

Die **Region Köln/Bonn** zählt mit rund 3,6 Millionen Einwohnern zu den größten Ballungsräumen Deutschlands. Für den Immobilienmarkt ist sie aus zwei Gründen relevant: Erstens weichen preissensible Käufer zunehmend ins Umland aus – Städte wie Troisdorf, Bergheim, Frechen, Hürth und Leverkusen bieten mit S-Bahn-Anbindung Einfamilienhäuser ab 350.000 Euro und Eigentumswohnungen ab 2.500 €/m².

Zweitens profitiert Köln als Oberzentrum von der Kaufkraft der gesamten Region: Gut verdienende Pendler aus dem Umland bleiben als Nachfrager auf dem Kölner Markt aktiv – insbesondere im gehobenen Miet- und Eigentumssegment. Die Verflechtung mit Bonn als zweitem Oberzentrum stärkt zusätzlich die strukturelle Nachfrage nach hochwertigen Wohn- und Investitionsobjekten im südlichen Kölner Stadtgebiet.

5 Nachfrage & Käuferstrukturen

5.1 Käuferprofile & Zielgruppen

Der Kölner Immobilienmarkt zeichnet sich durch eine **breite und diversifizierte Käuferstruktur** aus, die den Markt auch in konjunkturell schwierigen Phasen stabil hält. Keine einzelne Käufergruppe dominiert so stark, dass ihr Rückzug den Markt destabilisieren könnte – ein wesentlicher Unterschied zu spekulativ getriebenen Märkten.

Eigennutzer bilden weiterhin die größte Nachfragegruppe – besonders aktiv sind Paare und Familien im Alter von 28 bis 45 Jahren, die nach verbesserter Finanzierungslage den Eigentumssprung wagen. Diese Gruppe konzentriert sich auf 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen in gut angebundenen Stadtteilen wie Ehrenfeld, Nippes, Sülz und Lindenthal. Nach der Zurückhaltung in den Hochzinsjahren 2022/2023 ist die Kaufbereitschaft dieser Gruppe seit Mitte 2024 spürbar zurückgekehrt. Besonders gefragt sind energetisch modernisierte Bestandswohnungen sowie Neubauten mit geringen Betriebskosten.

Kapitalanleger stellen eine wachsende und zunehmend professionalisierte Gruppe dar. Angesichts einer Leerstandsquote unter einem Prozent und kontinuierlich steigender Angebotsmieten bietet Köln verlässliche Bruttorenditen zwischen 3,5 und 5,2 %. Der Fokus liegt auf Objekten in aufwertenden Stadtteilen mit mittlerem Einstiegspreis – insbesondere Kalk, Mülheim und Deutz – wo das Verhältnis aus Kaufpreis, erzielbarer Miete und Aufwertungspotenzial besonders attraktiv ist.

Institutionelle Investoren und Family Offices sind verstärkt im Mehrfamilienhaus-Segment aktiv. Der Kölner Zinshausmarkt ist aufgrund der Angebotsknappheit und der robusten Vermietungssituation ein begehrtes Anlageziel mit langen Halteperioden. Gesucht werden vor allem Objekte mit 8 bis 20 Einheiten in stabilen bis aufwertenden Lagen, die bei überschaubarem Verwaltungsaufwand verlässliche Erträge generieren.

5.2 Motive & Investmentstrategien

Drei Strategietypen dominieren das Kölner Investitionsgeschehen.

Buy-and-Hold-Strategie: Anleger erwerben Bestands- oder Neubauwohnungen zur langfristigen Vermietung und setzen auf die Kombination aus laufenden Mieteinnahmen und strukturell bedingter Wertsteigerung. Diese Strategie ist besonders in gehobenen und mittleren Lagen mit Aufwertungspotenzial verbreitet.

Konversion von Büro- und Gewerbeflächen in Wohnraum: Insbesondere in Mülheim und Kalk, wo ehemalige Industrie- und Gewerbeflächen zu gemischt genutzten Quartieren umgebaut werden. Diese Objekte verbinden urbanen Charakter mit modernem Standard und sprechen eine wachsende Käuferschicht an.

Sanierungsstrategie: Energetisch veraltete Bestandsobjekte der Baujahre 1950 bis 1980 werden zu vergleichsweise günstigen Einstiegspreisen erworben, modernisiert und anschließend zu deutlich höheren Mieten neu vermietet. Kölns umfangreicher Nachkriegsbestand bietet hierfür erhebliches Potenzial. Die Kombination aus Sanierungsabschreibungen, KfW-Förderung und höheren Neuvermietungsmieten macht diese Strategie steuerlich und renditetechnisch besonders attraktiv.

5.3 Rahmenbedingungen für Käufer, Verkäufer & Investoren

Jeder Immobilienerwerb in Deutschland erfordert einen notariell beurkundeten Kaufvertrag und die Eintragung im Grundbuch. Für Käufer und Investoren in Köln sind insbesondere die folgenden Rahmenbedingungen relevant:

Die **Kaufnebenkosten in NRW** setzen sich wie folgt zusammen: Grunderwerbsteuer NRW 6,5 %, Notar- und Grundbuchkosten ca. 1,5–2,0 %, Maklerprovision ca. 3,57 % je Partei. Die Gesamtnebenkosten liegen damit je nach Maklerbeteiligung bei **8 bis 12 % des Kaufpreises** – ein nicht unerheblicher Kostenfaktor, der bei der Renditeberechnung von Anfang an einzukalkulieren ist.

Für private Verkäufer ist die **zehnjährige Spekulationsfrist** zentral: Nach Ablauf bleibt der Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf einer vermieteten Immobilie steuerfrei. Eigennutzer sind bereits nach zwei Jahren Selbstbewohnung im Verkaufsjahr und den beiden vorangegangenen Jahren von der Spekulationssteuer befreit. Wer den Verkauf seiner Immobilie plant, sollte den optimalen Zeitpunkt steuerlich prüfen und den realistischen Marktwert kennen.

Für Kapitalanleger bieten sich attraktive steuerliche Möglichkeiten: Die **lineare Abschreibung (AfA)** beträgt für Gebäude, die nach dem 1. Januar 2023 fertiggestellt wurden, 3 % jährlich; für ältere Bestandsgebäude gilt weiterhin der Satz von 2 %. Ergänzend steht seit 2023 für neu errichtete Mietwohngebäude eine degressive AfA von 5 % jährlich zur Verfügung, die insbesondere bei Neubauinvestitionen steuerlich attraktiv ist.

Zu beachten ist zudem: Köln liegt vollständig im Geltungsbereich der Mietpreisbremse. Bei Neuvermietungen darf die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete laut Mietspiegel grundsätzlich nicht um mehr als 10 Prozent übersteigen. Für Investoren, die auf Neuvermietungsrenditen kalkulieren, ist die Kenntnis des aktuellen Mietspiegels daher wichtig.

6 Neubauprojekte & Stadtentwicklung

6.1 Bautätigkeit & Genehmigungslage

Die Neubautätigkeit in Köln ist seit dem Zinsanstieg 2022 erheblich unter Druck geraten. Die **Baugenehmigungen** lagen **2021** bei rund **3.330 Einheiten** und sind bis 2024 auf 2.931 zurückgegangen (−8,7 % gegenüber 2023). Bei den Fertigstellungen zeigt sich eine volatile Entwicklung: Nach einem starken Jahr 2023 mit 3.533 fertiggestellten Einheiten brachen die Fertigstellungen 2024 auf nur noch **1.819 Wohnungen** ein – der niedrigste Wert seit Jahren und weit unter dem politischen Zielwert des Kölner Wohnbündnisses von bis zu 6.000 Wohnungen jährlich.

Gestiegene Baukosten (plus rund 20 % seit 2021), erhöhte Finanzierungskosten und regulatorische Anforderungen (GEG) belasten die Wirtschaftlichkeit von Neubauprojekten erheblich. Gleichzeitig hat Nachhaltigkeit einen fundamentalen Wandel im Neubausegment ausgelöst:

KfW-40- und Passivhausstandard sind bei neuen Kölner Wohnprojekten zunehmend die Norm. Photovoltaik, Wärmepumpen, Gründächer und E-Ladeinfrastruktur gelten als Qualitätsmerkmal und werden von Käufern und Mietern aktiv nachgefragt. Objekte mit Energieausweis A oder B erzielen Preisaufschläge von 5 bis 15 % gegenüber vergleichbaren Objekten schlechterer Effizienzklasse. Die Stadt Köln reagiert auf den Neubaurückgang mit vereinfachten Genehmigungsverfahren und einer Wohnungsbau-Beschleunigungsinitiative.

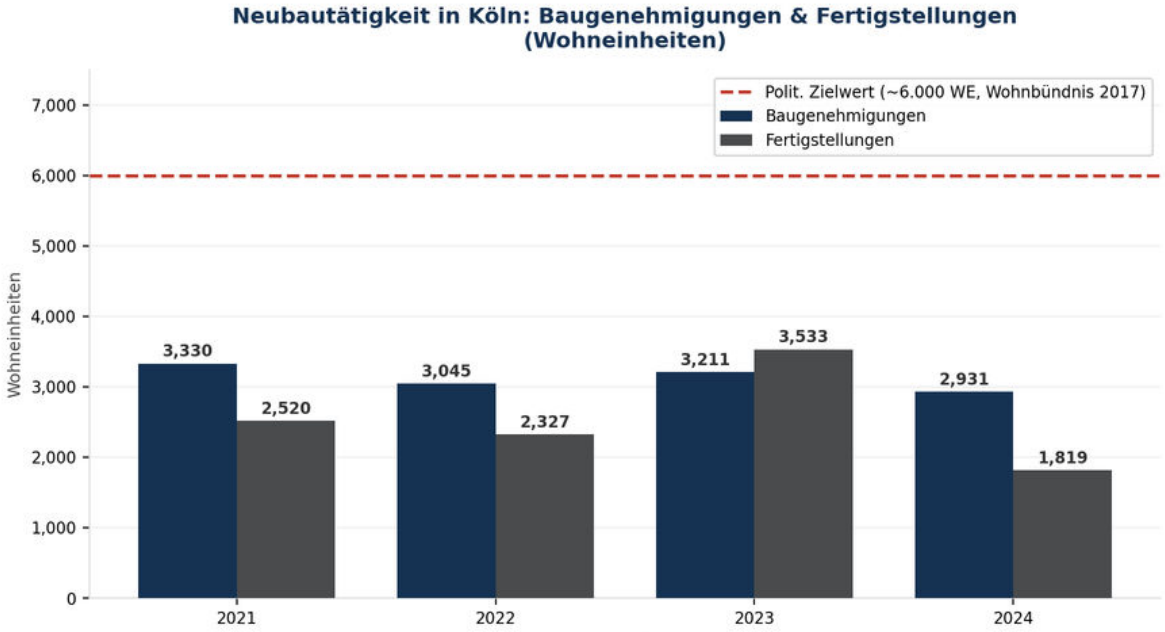

Abbildung 5: Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Köln 2021–2024 inkl. jährlicher Bedarfslinie (Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik: Wohnungsbau in Köln 2024)

6.2 Neubauprojekte

Köln verfügt über eine Reihe bedeutender Stadtentwicklungsprojekte, die den Wohnungsmarkt langfristig prägen werden. Die beiden größten laufenden Vorhaben sind:

Deutzer Hafen (Köln-Deutz)

Auf ca. 38 Hektar am rechten Rheinufer – davon 8 Hektar Wasserfläche – entsteht eines der größten innerstädtischen Stadtentwicklungsprojekte Deutschlands. Geplant sind rund 3.000 Wohnungen für ca. 6.900 Bewohner, 6.000 neue Arbeitsplätze sowie Kitas, Schule, Gastronomie und Freizeitangebote. Der erste Bebauungsplan wurde im Februar 2023 vom Kölner Rat beschlossen, erste Baufelder befinden sich im Wettbewerbsverfahren. **Fertigstellung des Gesamtprojekts ist bis ca. 2038 geplant.**

Quelle: stadt-koeln.de

Quelle: die-welle-koeln.de

Die Welle Köln (Köln-Marienburg/Südstadt)

Auf dem ehemaligen Gelände der Deutschen Welle entstehen 752 Mietwohnungen in drei Baufeldern, ergänzt durch rund 6.100 m² Gewerbeflächen und eine Kita mit sechs Gruppen. 70 der Wohnungen sind öffentlich gefördert. Baufeld A (257 WE) schloss den Rohbau im August 2024 ab und befindet sich im Innenausbau; Baufeld B (249 WE) und Baufeld C (246 WE) befinden sich seit September 2024 im Bau. Das Projekt ist an das Fernwärmenetz angeschlossen und folgt den städtischen Klimaleitlinien. **Fertigstellung aller Bauabschnitte voraussichtlich bis 2027.**

Darüber hinaus befinden sich **zwei weitere Großprojekte** in der Planungs- und Entwicklungsphase, die den Kölner Wohnungsmarkt langfristig entlasten sollen: Im Norden der Stadt entsteht mit Kreuzfeld auf rund 80 Hektar ein neuer Stadtteil mit mindestens 3.000 Wohneinheiten, eingebettet in ein nachhaltiges Mobilitäts- und Nutzungskonzept.

Im Süden plant die Stadt mit der Parkstadt Süd auf 115 Hektar die Entwicklung von rund 3.500 Wohnungen sowie 4.000 Arbeitsplätzen – ergänzt durch eine 36 Hektar große neue Grünanlage, die den bestehenden Grüngürtel bis zum Rhein verlängern soll. Beide Projekte befinden sich noch in frühen Planungsphasen; realisierungsrelevante Fertigstellungen sind frühestens ab 2030 zu erwarten.

7 Chancen, Risiken & Prognosen

7.1 Chancen für Käufer, Verkäufer & Investoren

Die Kombination aus abgeschlossener Preiskorrektur, verbessertem Finanzierungsumfeld und strukturell robuster Nachfrage schafft 2026 eine günstige Ausgangslage für Verkäufer, Käufer und Investoren. Wer langfristig denkt und Lagen mit Entwicklungspotenzial identifiziert, findet in Köln derzeit bessere Einstiegskonditionen als in den Boomjahren 2020/2021 — und Eigentümer treffen auf eine wieder zunehmende Zahl finanzierungsfähiger Kaufinteressenten.

Preiskorrektur als Einstiegschance

Die Preiskorrektur 2022/2023 hat in einzelnen Segmenten Einstiegsfenster geöffnet. Insbesondere in mittleren Lagen mit Aufwertungspotenzial (Kalk, Mülheim, Deutz) sind günstigere Konditionen als in den Boomjahren verfügbar.

Stadtentwicklung als Werttreiber

Objekte im Umfeld von Deutzer Hafen, Kreuzfeld und Parkstadt Süd profitieren langfristig von steigender Lagequalität und wachsender Infrastruktur.

Sanierungspotenzial

Kölns Gründerzeitbestand und Nachkriegsbauten bieten erhebliches Modernisierungspotenzial. Energetische Sanierungen heben Mietpreise, generieren Steuervorteile und steigern den Wiederverkaufswert.

Robuste Mietrenditen

Leerstandsquote unter einem Prozent und unzureichendes Neubauvolumen sichern dauerhaft steigende Mietpreise. Bruttorenditen von 3,5 bis 5,2 % im mittleren und einfachen Lagesegment.

Verbessertes Finanzierungsumfeld

Die schrittweise EZB-Zinssenkung seit Juni 2024 verbessert die Finanzierungskonditionen, erhöht die Kaufkraft potenzieller Erwerber und stärkt damit auch die Verhandlungsposition von Verkäufern.

7.2 Risiken & Marktgrenzen

Neben den strukturellen Chancen bestehen relevante Risikofaktoren, die Käufer und Investoren bei ihrer Entscheidung berücksichtigen sollten. Regulatorische Eingriffe, hohe Erwerbsnebenkosten und gestiegene Bewirtschaftungskosten können die kalkulierte Rendite empfindlich schmälern.

Baukosteninflation

Baukosten liegen noch rund 20 % über dem Niveau von 2021. Neubau und Sanierung bleiben teuer; eine vollständige Normalisierung ist kurzfristig nicht zu erwarten.

Hohe Einstiegspreise

In Premiumlagen drücken die Einstiegspreise die Bruttorenditen unter 3,5 %; bei hohem Fremdkapitalanteil ist die Rentabilität eingeschränkt.

Demografische Risiken im Umland

Einzelne Umlandkommunen abseits guter ÖPNV-Anbindung zeigen rückläufige Bevölkerungsentwicklungen, was zu Leerstand und Wertverlusten führen kann.

Regulatorische Risiken

Köln liegt vollständig im Geltungsbereich der Mietpreisbremse. Verschärfte Energieeffizienzanforderungen und mögliche weitere Mietpreisregulierungen können die Investitionsrentabilität beeinträchtigen.

Grunderwerbsteuer NRW:

Mit 6,5 % liegt NRW im bundesweiten Spitzenfeld, was die Erwerbsnebenkosten auf bis zu 12,5 % des Kaufpreises treibt und die Anfangsrendite belastet.

Chancen und Risiken für Käufer, Verkäufer und Investoren auf einen Blick:

Chancen	Risiken
Angebotsknappheit stützt Preise und Mieten dauerhaft	Mietpreisbremse begrenzt Neuvermietungsrenditen
Sinkende Zinsen beleben Kaufnachfrage und Verhandlungsspielraum	Hohe Baukosten belasten Neubau-Wirtschaftlichkeit
Sanierungspotenzial mit steuerlichen Vorteilen	Regulatorische Unsicherheit bei Energiesanierungspflichten
Stadtentwicklungsprojekte als langfristige Werttreiber	Hohe Einstiegspreise in Premiumlagen drücken Renditen
Diversifizierte Wirtschaftsbasis sichert stabile Nachfrage	Demografische Verlangsamung in einzelnen Umlandkommunen

7.3 Prognosen & Markteinschätzung

Für den Zeitraum 2025 bis 2027 bleibt der Kölner Wohnimmobilienmarkt von struktureller Angebotsknappheit geprägt. Fertigstellungen und Baugenehmigungen werden trotz politischer Bemühungen kurzfristig die Bedarfslücke nicht schließen. Dies stützt Kauf- und Mietpreise nachhaltig.

Kaufpreise dürften bis 2027 moderat um zwei bis vier Prozent jährlich steigen, getragen von sinkenden Zinsen, wachsendem Eigennutzerinteresse und stabilem Bevölkerungswachstum. Im Mietmarkt sind Steigerungsraten von drei bis fünf Prozent jährlich zu erwarten. Besondere Dynamik ist in aufwertenden Stadtteilen östlich des Rheins sowie in der Umgebung der großen Stadtentwicklungsprojekte zu erwarten.

Mittelfristig – also für den Zeitraum 2027 bis 2030 – hängt die Marktentwicklung stark von zwei Variablen ab: erstens der Geschwindigkeit, mit der neue Wohneinheiten fertiggestellt werden, insbesondere aus dem aktuellen Bauüberhang von über 10.000 Wohnungen; zweitens der weiteren Zinsentwicklung der EZB. Sollten beide Faktoren günstig verlaufen – steigende Fertigstellungen und weiter sinkende Zinsen – ist eine spürbare Belebung des Transaktionsmarktes und eine moderate Preiserholung in allen Segmenten zu erwarten. Das Grundszenario für Köln bleibt jedoch auch unter ungünstigen Rahmenbedingungen positiv: Die strukturelle Angebotsknappheit und das stabile Bevölkerungswachstum bilden ein Fundament, das den Markt auch in turbulenten Phasen stützt.

Prognose auf einen Blick

- Kaufpreise ETW: Ø +2 bis +3 % pro Jahr
- Kaufpreise Häuser: Ø +1,5 bis +2,5 % pro Jahr
- Neubaupreise: Ø stabil bis +2 % pro Jahr
- Angebotsmieten: Ø +3 bis +4 % pro Jahr
- Transaktionsvolumen: Erholung Richtung 8.000+ pro Jahr bis 2026/27
- Risikoindex: Moderat

8 Zusammenfassung & Fazit

Köln ist und bleibt einer der attraktivsten Immobilienstandorte Deutschlands. Die Stadt gehört dabei zu den wenigen deutschen Großstädten, die trotz der Zinswende 2022 keine strukturelle Nachfrageschwäche erlitten haben – ein Beleg für die fundamentale Stärke des Standorts. Köln vereint die Vorzüge einer A-Metropole – Wirtschaftsstärke, Bevölkerungswachstum, internationale Vernetzung, kulturelle Dichte – mit einer außergewöhnlich diversifizierten Wirtschaftsstruktur, die breite und stabile Nachfrage auf allen Preissegmenten garantiert.

Der Markt 2025/2026 wird von drei dominierenden Kräften geprägt: erstens einer strukturellen Angebotsknappheit, die kurzfristig nicht zu beheben ist; zweitens einer Erholung der Kaufnachfrage nach der Korrekturphase 2022/2023; drittens einem Mietmarkt unter historisch hohem Druck, der Kapitalanlegern verlässliche und steigende Renditen verspricht.

Besondere Chancen bieten sich in aufwertenden Lagen östlich des Rheins (Deutz, Kalk, Mülheim), im Umfeld der großen Stadtentwicklungsprojekte sowie bei sanierungsfähigen Bestandsobjekten mit energetischem Aufholbedarf. In Premiumlagen hingegen sind die Einstiegspreise hoch und Renditen niedrig – diese Lagen bieten vor allem Wertstabilität und langfristigen Kapitalerhalt.

Dabei sollten Investoren differenziert vorgehen: Premiumlagen bieten Wertstabilität und Kapitalerhalt, erfordern aber hohe Eigenkapitalquoten und akzeptieren niedrige laufende Renditen. Mittlere und aufwertende Lagen bieten das bessere Rendite-Risiko-Profil für ertragsorientierte Investoren – vorausgesetzt, die Objektqualität und die Lageentwicklung werden sorgfältig analysiert.

Für langfristig orientierte Investoren und Eigennutzer bleibt Köln ein fundamentell attraktiver Standort: Bevölkerungswachstum, Wirtschaftsvielfalt und einzigartige Standortqualität schaffen die strukturellen Voraussetzungen für eine nachhaltig positive Immobilienmarktentwicklung.

Für Verkäufer schafft das aktuelle Marktumfeld — sinkende Zinsen, zurückkehrende Kaufnachfrage und strukturelle Angebotsknappheit — gute Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermarktung. Wer den richtigen Zeitpunkt und die richtige Preisstrategie wählt, kann von der aktuellen Marktphase deutlich profitieren.

Heid Immobilienmakler

Heid Immobilienmakler ist einer der führenden Immobilienvermittler in Deutschland. Mit über 220 Maklern und zertifizierten Sachverständigen begleiten wir Eigentümer, Käufer und Investoren beim **Kauf, Verkauf und der Vermietung von Immobilien** auf höchstem fachlichem Niveau – in Köln und bundesweit.

Unser Anspruch: Ein erfolgreicher Immobilienverkauf ist kein Zufall, sondern das Ergebnis aus **fundierter Marktkenntnis, klarer Vermarktungsstrategie** und **professioneller Verhandlungsführung.** Bei Bedarf erstellen unsere zertifizierten Sachverständigen zu Beginn der Vermarktung ein belastbares Kurzgutachten als fundierte Grundlage für Preisstrategie und Verhandlung. Dabei legen wir großen Wert auf Transparenz, persönliche Betreuung und einen reibungslosen Prozess – vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe.

Mit über **6.500 verkauften Gutachten und Immobilien pro Jahr** sowie zahlreichen Standorten in ganz Deutschland stehen wir Ihnen als verlässlicher Partner zur Seite – mit dem klaren Ziel, das Beste für Sie herauszuholen.

Unser Leistungsspektrum umfasst:

- **Immobilienverkauf**
  Marktorientierte Preisstrategie, professionelles Exposé, hochwertige Fotografie und gezielte Vermarktung auf allen relevanten Portalen – für einen schnellen Verkauf zum bestmöglichen Preis.
- **Vermietung**
  Mietersuche, Bonitätsprüfung und rechtssichere Vertragsgestaltung mit marktgerechter Mietpreisermittlung
- **Rundum-Betreuung**
  Wir übernehmen den gesamten Prozess – von der Besichtigung über die Preisverhandlung bis zur Begleitung beim Notartermin.
- **Gutachten inklusive**
  Bei einer Vertragslaufzeit von 12 Monaten erstellen unsere zertifizierten Sachverständigen ein Kurzgutachten – fundiert, marktgerecht und Teil der Zusammenarbeit.

Heid Immobilien GmbH
Hauptstr. 21, 69190 Walldorf
kontakt@heid-immobilienmakler.de
Tel.: +49 158 88491668
www.heid-immobilienmakler.de

HEID Immobilienmakler

Quellen

Statistiken & Institutionen

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln: Grundstücksmarktberichte 2023, 2024 und 2025
- IT.NRW – Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen: Bevölkerungsstatistik, Bautätigkeitsstatistik, Einwohnerzahlen NRW 2024/2025
- Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik: Bevölkerungsbewegungen 2024, Bevölkerungsvorausberechnung 2025–2045, Wohnungsbau in Köln 2024, Bautätigkeitsstatistik 2021
- Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt Köln
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: Wohnungsmarktprognose und Bauzahlen 2025
- Stadt Köln – Bevölkerungsbericht 2024
- Statistisches Bundesamt (Destatis): Baupreisindex für Wohngebäude 2021–2025

Immobilien- und Marktreports

- JLL: Wohnmarktbericht Köln 2024
- CBRE: Marktbericht Wohnimmobilien Deutschland 2025
- Koelnmesse GmbH: Wirtschaftsdaten und Veranstaltungsstatistik 2024

Online-Portale & Immobilienplattformen

- ImmoScout24 – Wohnbarometer und Angebotspreisstatistiken Köln 2024/2025
- Immowelt – Miet- und Kaufpreisatlas Köln 2025

Weitere Fachquellen

- Europäische Zentralbank (EZB): Leitzinsentwicklung und geldpolitische Beschlüsse 2022–2025
- Deutsche Bundesbank: Zins- und Finanzierungsentwicklung Deutschland 2022–2025
- Stadt Köln: Kölner Mietspiegel 2025