

MARKTBERICHT

Immobilienmarkt Köln

Kaufpreise, Mieten, Zinsen und Transaktionen — die wichtigsten Daten für Q3 2026

QUARTAL
Q3 2026

HERAUSGEBER
Vivarhein Hausverwaltung

STAND
Oktober 2026

ANALYSIERT
3.210 Inserate

Marktüberblick auf einen Blick

3,81 %

Bauzins (5–10 J.)

+0,8 % gg. Vormonat

99,70

vdp-Index Köln (2026–Q2)

+1,7 % gg. Vorjahr

5.246 €/m²

Median Angebotspreis Köln

915 Immowelt-Angebote ausgewertet

14,29 €/m²

Median Angebotsmiete Köln

2.024 Immowelt-Angebote ausgewertet

4.774

Transaktionen ETW Köln (2025)

100,6

Häuserpreisindex DE (2026–Q2)

+0,6 % gg. Vorjahr

1.025.523

Einwohner Köln (2025)

+0,1 % gg. Vorjahr

2.689

Baugenehmigungen (2025)

+3,9 % gg. Vorjahr

Inhalt

01 Executive Summary

02 Bauzinsen

03 Kaufpreise & Angebotspreise

04 Mieten & Mietentwicklung

05 Transaktionsvolumen

06 Fazit & Ausblick

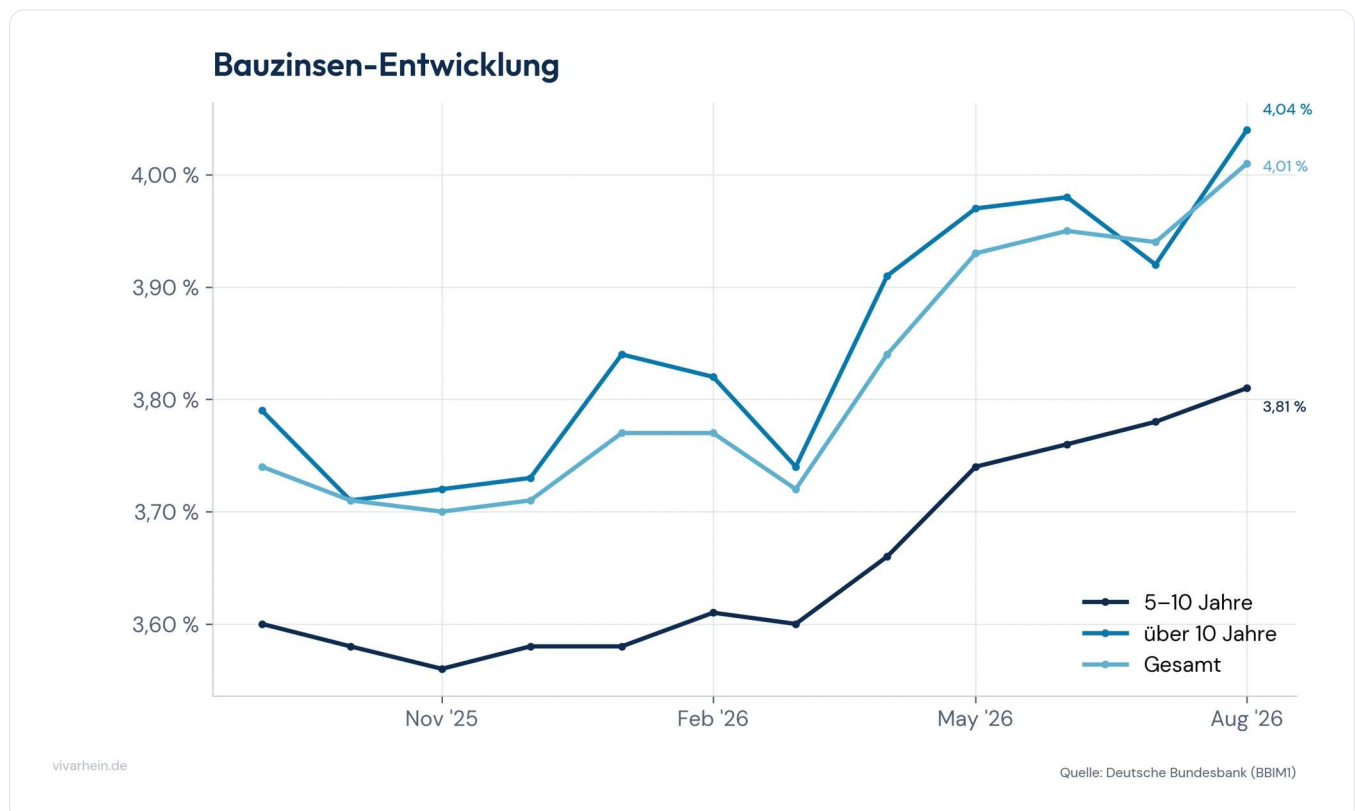
Executive Summary

Der Kölner Immobilienmarkt präsentiert sich im zweiten Quartal 2026 in einer Phase der Konsolidierung, die von stabilen Kaufpreisen bei gleichzeitig steigenden Mietkosten geprägt ist. Während der vdp-Index für Wohneigentum im zweiten Quartal 2026 mit 99,7 Punkten auf dem Niveau des Vorquartals verharrte, stieg er im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 % an. Parallel dazu kletterten di

Bauzinsen



Die Bauzinsen für Immobilienfinanzierungen setzten ihren moderaten Aufwärtstrend im dritten Quartal 2026 fort und erreichten im August einen Wert von 3,81 %. Nach einer Phase relativer Stabilität im Frühjahr zeigt die Kurve seit Mai eine kontinuierliche Steigerung, was die Finanzierungskosten für private und institutionelle Käufer leicht verteuert. Diese Entwicklung spiegelt die Erwartungen der Marktteilnehmer an die langfristige Geldpolitik der Zentralbanken wider.



Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite | Quelle: Deutsche Bundesbank

Im Vergleich zum Ende des Vorquartals im Juni 2026 stiegen die Zinsen um 0,05 Prozentpunkte an, was einer Zunahme von rund 1,33 % gegenüber dem Vorquartal entspricht. Betrachtet man den Zeitraum seit März 2026, als der Zinssatz noch bei 3,60 % lag, zeigt sich eine deutliche Verteuerung der Darlehenskonditionen innerhalb weniger Monate. Gegenüber dem Vorjahr stabilisiert sich das Zinsniveau jedoch auf einem Plateau, das weit unter den historischen Höchstständen früherer Jahrzehnte verbleibt.

Für das kommende vierte Quartal 2026 rechnen Experten mit einer Seitwärtsbewegung der Zinsen, sofern keine unvorhergesehenen wirtschaftlichen Impulse die Finanzmärkte erschüttern. Die Nachfrage nach Immobilienkrediten bleibt trotz der leichten Steigerungen stabil, da viele Käufer versuchen, sich das aktuelle Zinsniveau vor weiteren möglichen Erhöhungen zu sichern. Eine Rückkehr zum Tiefpunkt der vergangenen Jahre ist kurzfristig nicht absehbar, was die Bedeutung einer soliden Eigenkapitalquote bei Neufinanzierungen unterstreicht.



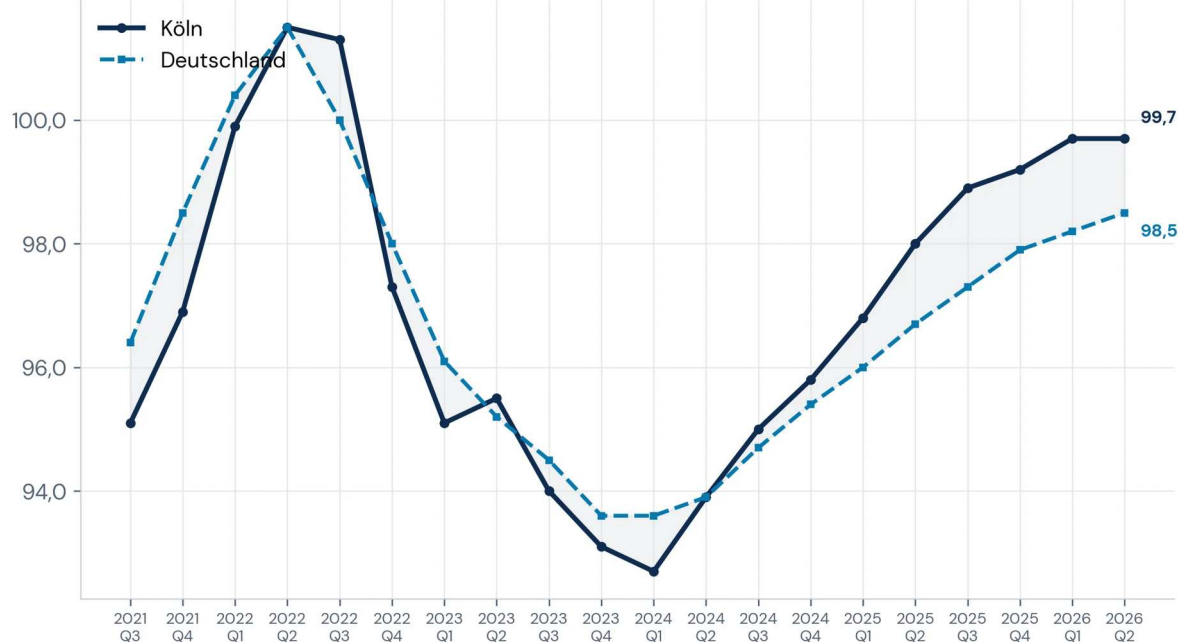
Kaufpreise & Angebotspreise

Kaufpreise & Angebotspreise			Auf einen Blick
99,70 vdp-Index Köln (2026-Q2) +1,7 % gg. Vorjahr	5.246 €/m² Median Angebotspreis Köln 915 Immowelt-Angebote ausgewertet	100,6 Häuserpreisindex DE (2026-Q2) +0,6 % gg. Vorjahr	

Der vdp-Immobilienpreisindex für selbstgenutztes Wohneigentum in Köln zeigt im zweiten Quartal 2026 eine Stabilisierung auf hohem Niveau bei einem Indexwert von 99,7 Punkten. Im Vergleich zum Vorquartal blieben die Preise damit unverändert, während gegenüber dem Vorjahr (98,0 Punkte im zweiten Quartal 2025) ein moderater Zuwachs von 1,7 % zu verzeichnen ist. Besonders Eigentumswohnungen stützten den Markt mit einem Wert von 100,5 Punkten, was die ungebrochene Attraktivität des Kölner Stadtgebiets unterstreicht. Quelle: vdp, Stand: Oktober 2026.

Immobilienpreise: Köln vs. Deutschland

vdp Immobilienpreisindex (Basis 2022 = 100)

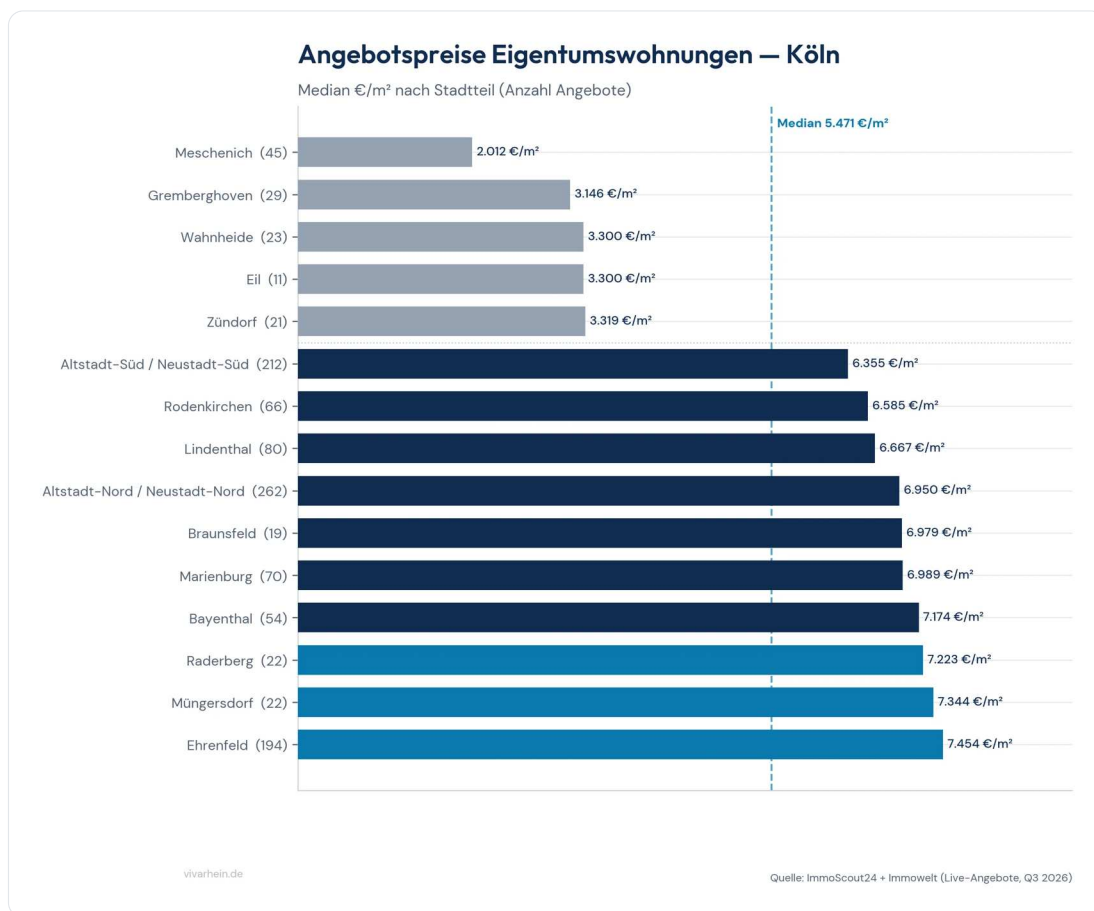


vivarhein.de

Quelle: vdp Research / Verband deutscher Pfandbriefbanken

vdp-Index | Quelle: vdp Research

Bei den aktuellen Angebotspreisen führen Ehrenfeld, Marienburg und die Altstadt-Nord die Preisskala im Kölner Stadtgebiet deutlich an. In Ehrenfeld liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 7.204,57 Euro, gefolgt von Marienburg mit 7.023,07 Euro und der Altstadt-Nord mit 7.016,11 Euro. Am erschwinglichsten präsentieren sich hingegen Mülheim mit 5.773,45 Euro und Weiden mit 4.649,82 Euro pro Quadratmeter. Quelle: ImmoScout24/Immowelt, Stand: September 2026.



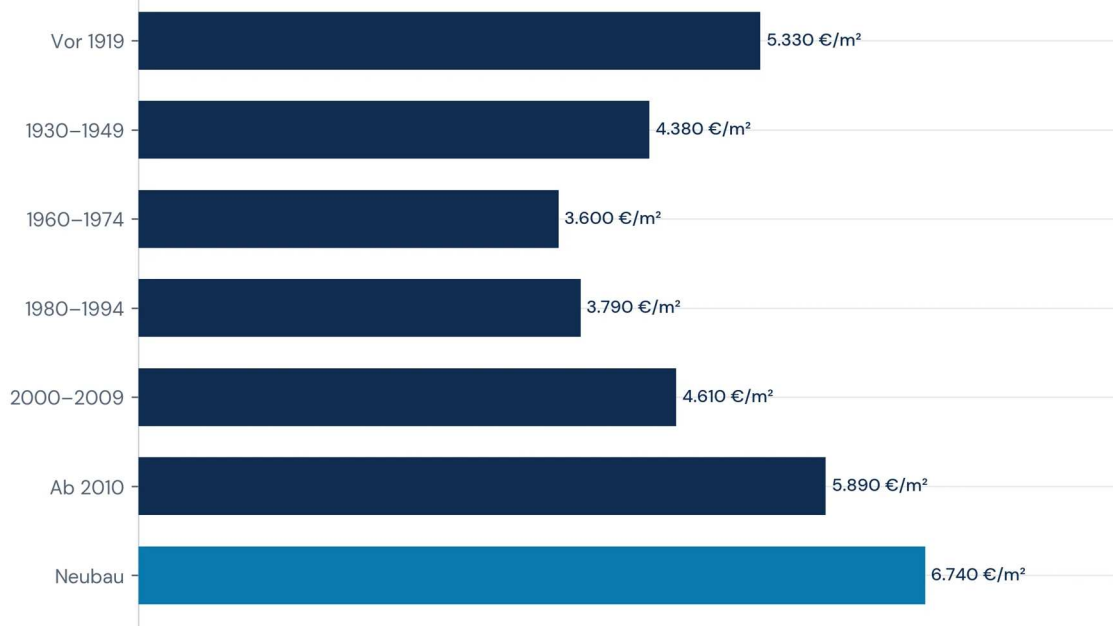
Median €/m², aktuelle Angebote | Quelle: ImmoScout24 + Immowelt

Die Schere zwischen den geforderten Angebotspreisen von durchschnittlich 5.483,36 Euro pro Quadratmeter und den tatsächlich realisierten Transaktionspreisen bleibt auch im zweiten Quartal 2026 bestehen.

Während Verkäufer in Top-Lagen wie der Neustadt-Nord oft über 6.800 Euro pro Quadratmeter aufrufen, zeigen die Daten des Gutachterausschusses, dass Käufer bei Bestandsimmobilien verstärkt Preisabschlüsse verhandeln. Dieser Trend wird durch das gestiegene Angebot von insgesamt 915 aktiven Inseraten verstärkt, was die Verhandlungsposition der Interessenten gegenüber dem Vorjahr verbessert hat. Quelle: BORIS.NRW, Stand: Oktober 2026.

Kaufpreise Eigentumswohnungen — Köln

Nach Baujahr (2024)



vivarhein.de

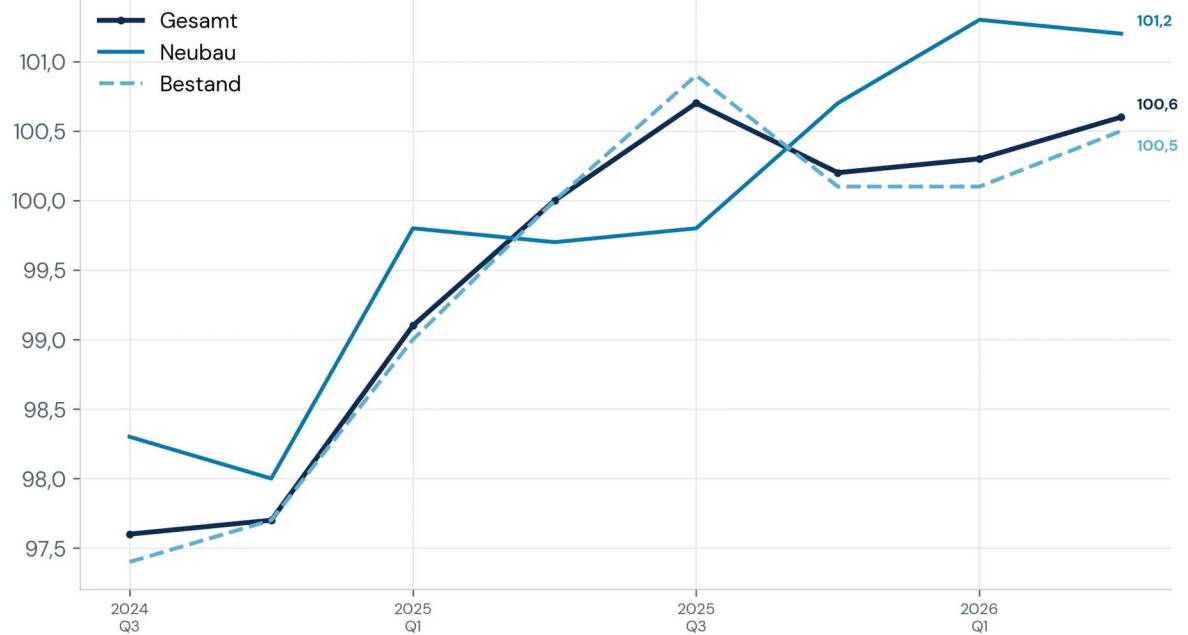
Quelle: BORIS.NRW / Gutachterausschüsse NRW

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

Der bundesweite Häuserpreisindex verdeutlicht, dass Köln im Vergleich zum ländlichen Raum eine überdurchschnittliche Preisstabilität aufweist. Während die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Köln mit einem Indexwert von 98,8 Punkten nahezu stabil zum Vorquartal (98,7 Punkte) blieben, ist im Umland ein leichter Rückgang der Nachfrage spürbar. Die hohe Bodenwertentwicklung in guten Lagen, die laut Gutachterausschuss bei bis zu 2.210 Euro pro Quadratmeter liegt, wirkt hierbei als wesentlicher Preisanker für den städtischen Markt. Quelle: vdp/BORIS.NRW, Stand: September 2026.

Häuserpreisindex Deutschland

Statistisches Bundesamt (Basis 2025 = 100)



vivarhein.de

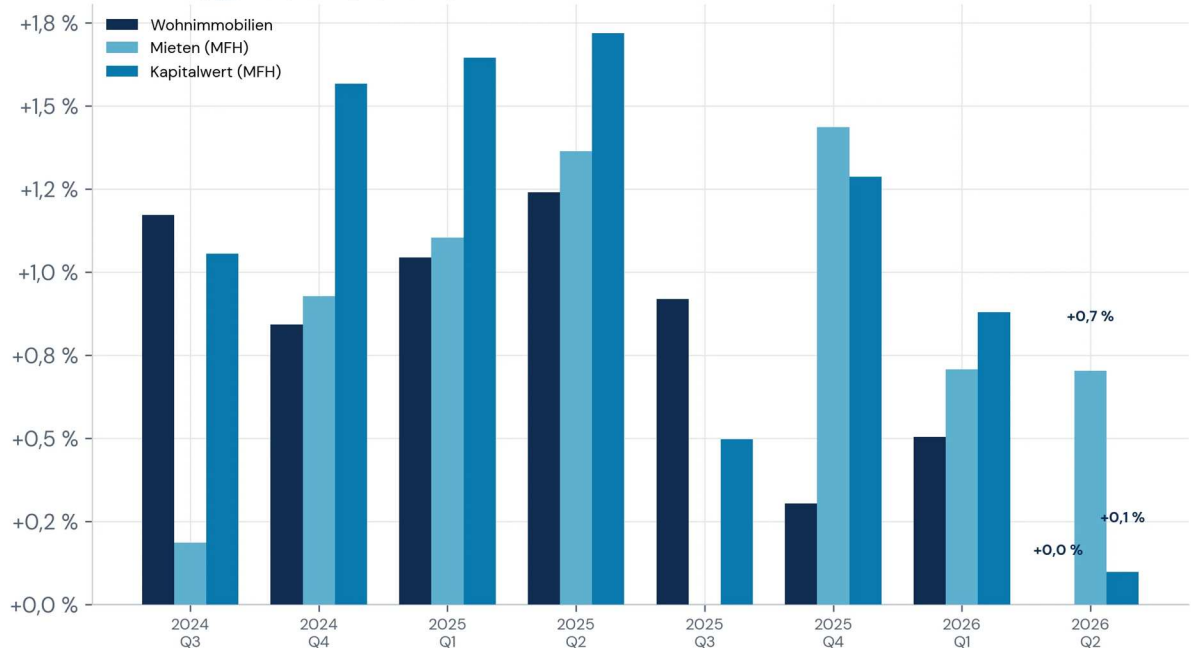
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Tabelle 61262

Basis 2025 = 100 | Quelle: Statistisches Bundesamt

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

Quartalsvergleich – Köln

Veränderung gg. Vorquartal (vdp-Index)



vivarhein.de

Quelle: vdp Research / Verband deutscher Pfandbriefbanken

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

Für das vierte Quartal 2026 ist aufgrund der leicht steigenden Bauzinsen von 3,81 % mit einer Fortsetzung der Seitwärtsbewegung bei den Kaufpreisen zu rechnen. Da die Mietniveaus durch steigende Neuvertragsmieten (Indexwert 114,7 Punkte) attraktiver werden, dürften Kapitalanleger verstärkt als Käufer auftreten und den Markt am Tiefpunkt der Preisentwicklung absichern. Eine kurzfristige Rückkehr zu den Höchstständen der vergangenen Jahre ist jedoch ohne eine deutliche Zinssenkung nicht zu erwarten. Quelle: Bundesbank/vdp, Stand: Oktober 2026.

Was ist Ihre Immobilie aktuell wert?

Kostenlose Marktpreiseinschätzung basierend auf aktuellen Vergleichsdaten für Köln.

→ vivarhein.de/immobilienbewertung



Mieten & Mietentwicklung

Mieten & Mietentwicklung

Auf einen Blick

14,29 €/m²

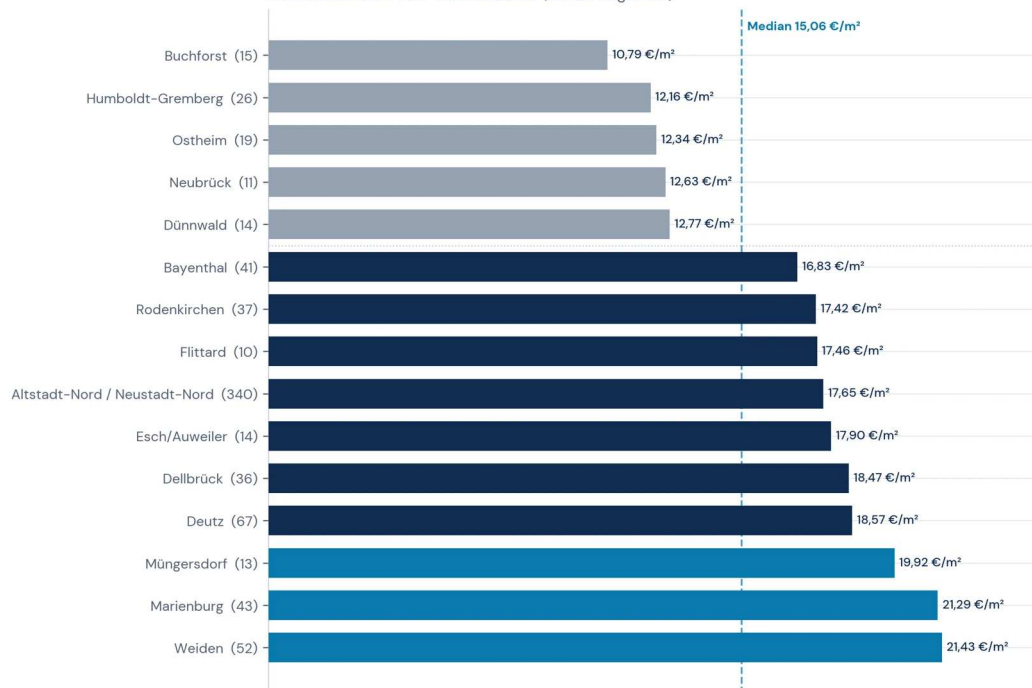
Median Angebotsmiete Köln

2.024 Immowelt-Angebote ausgewertet

Die Neuvertragsmieten für Mehrfamilienhäuser in Köln verzeichnen laut vdp-Mietindex im zweiten Quartal 2026 einen weiteren Anstieg auf 114,7 Punkte. Dies entspricht einer Steigerung von 0,7 % gegenüber dem Vorquartal und einem deutlichen Zuwachs von 2,9 % gegenüber dem Vorjahr, als der Index noch bei 111,5 Punkten lag (Stand: Juni 2026, Quelle: vdp Research). Die Mietrendite stabilisierte sich dabei zuletzt bei einem Indexwert von 110,9 Punkten, was auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Mietwachstum und Immobilienwerten hindeutet.

Angebotsmieten Wohnungen — Köln

Median Kaltmiete €/m² nach Stadtteil (Anzahl Angebote)



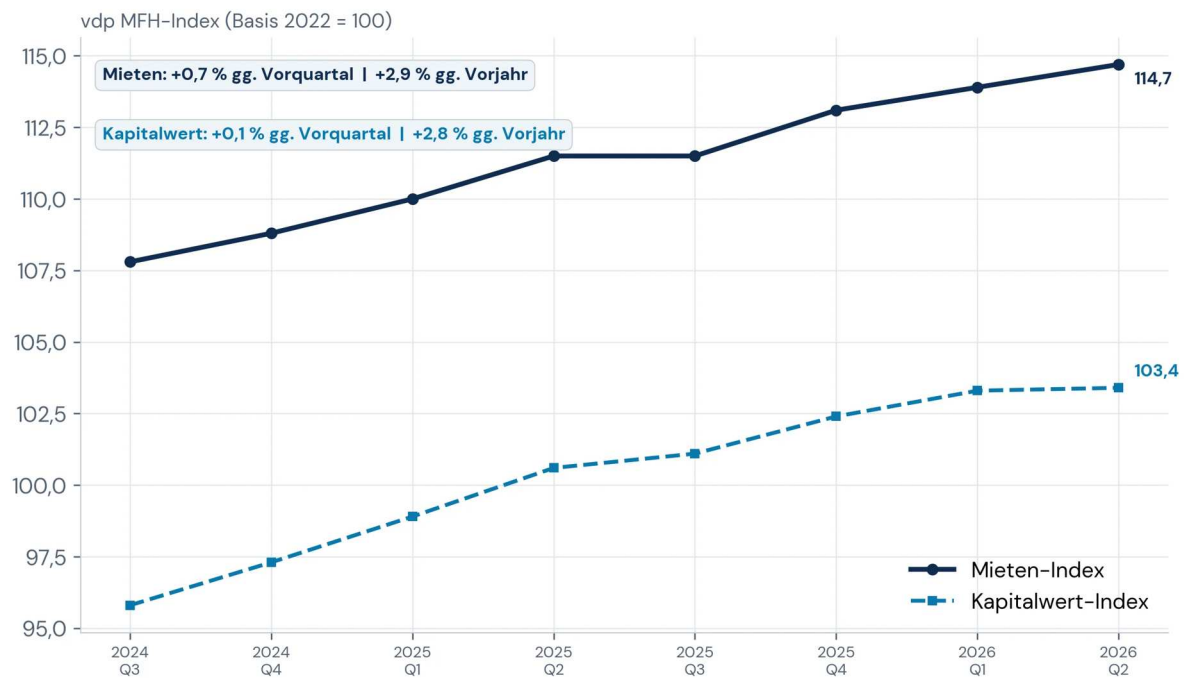
vivarhein.de

Quelle: ImmoScout24 + Immowelt (Live-Angebote, Q3 2026)

Median Kaltmiete €/m² | Quelle: ImmoScout24 + Immowelt

Die aktuellen Angebotsmieten im Kölner Stadtgebiet erreichen im Durchschnitt einen Wert von 15,15 Euro pro Quadratmeter, wobei der Median bei 14,29 Euro liegt. Das Angebot umfasst derzeit rund 2.103 inserierte Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 59,7 Quadratmetern (Stand: September 2026, Quelle: ImmoScout24/Immowelt). Besonders auffällig ist die Preisspanne in den Inseraten, die im Mittel zu einem monatlichen Gesamtpreis von 879,00 Euro führt.

Mieten & Kapitalwert — Köln

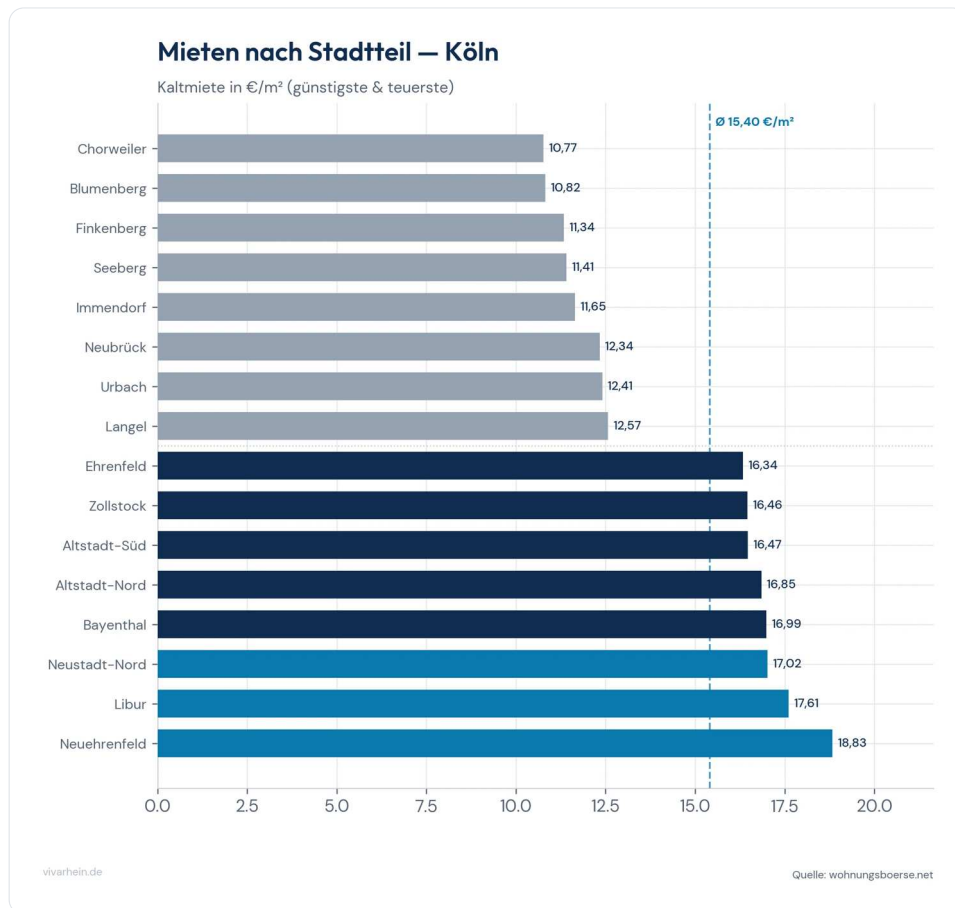


vivarhein.de

Quelle: vdp Research / Verband deutscher Pfandbriefbanken

vdp MFH-Index Köln | Quelle: vdp Research

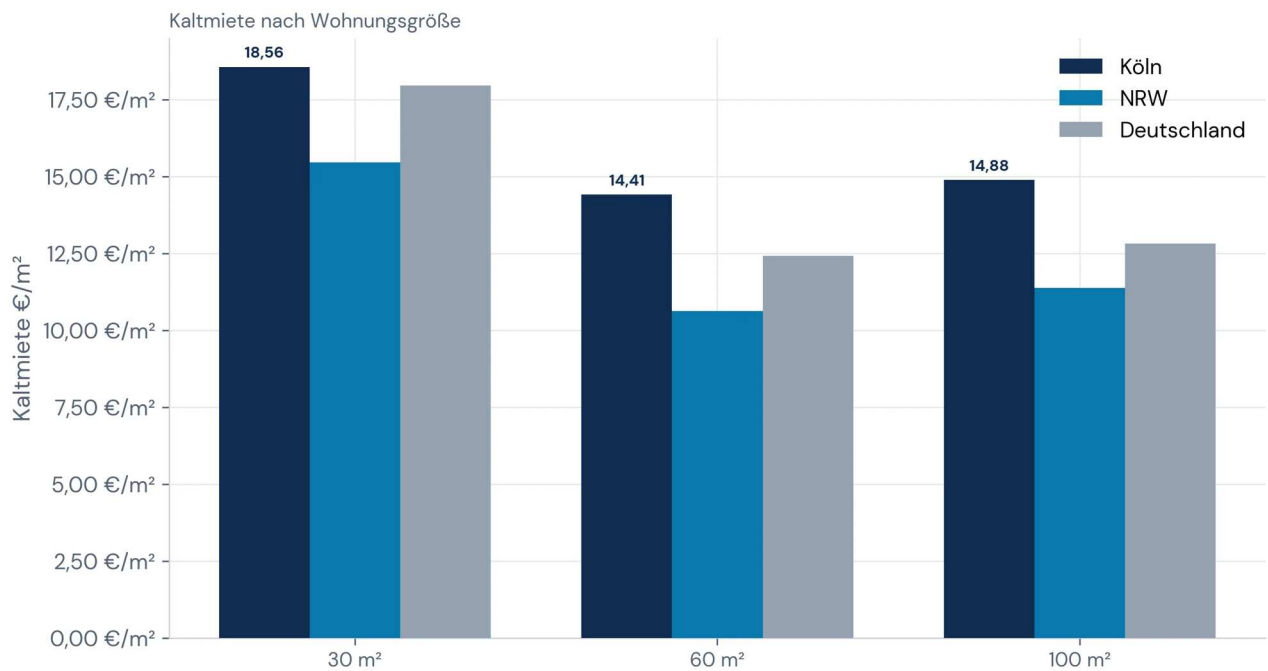
Innerhalb der Stadtteile zeigen sich signifikante Unterschiede, wobei Ehrenfeld mit durchschnittlich 18,59 Euro pro Quadratmeter die Spitzenposition bei den Preisen einnimmt. Im Gegensatz dazu bietet Weidenpesch mit 13,60 Euro pro Quadratmeter deutlich günstigere Einstiegsmöglichkeiten für Mieter, was einer Differenz von rund 27 % gegenüber den teuersten Lagen entspricht. Auch die Altstadt-Nord und die Neustadt-Nord liegen mit Werten von 16,49 Euro beziehungsweise 17,95 Euro pro Quadratmeter deutlich über dem städtischen Gesamtdurchschnitt.



Günstigste und teuerste Viertel | Quelle: wohnungsboerse.net

Im überregionalen Vergleich behauptet Köln seine Stellung als einer der teuersten Mietmärkte in Nordrhein-Westfalen und liegt kontinuierlich über dem bundesweiten Durchschnitt. Während die Mieten im ländlichen Raum von Nordrhein-Westfalen aufgrund des höheren Angebots moderater steigen, sorgt der anhaltende Zuzug in die Domstadt für einen permanenten Nachfrageüberhang. Diese Divergenz zwischen der Metropole und ihrem Umland hat sich gegenüber dem Vorjahr weiter gefestigt, da die Neubautätigkeit hinter den Zielzahlen zurückbleibt.

Mietpreise im Vergleich: Köln, NRW, Deutschland



vivarhein.de

Quelle: wohnungsboerse.net

Mietpreisvergleich nach Wohnungsgröße | Quelle: wohnungsboerse.net

Für das kommende vierte Quartal 2026 ist aufgrund der saisonal bedingt hohen Nachfrage zum Semesterstart mit einer weiteren Festigung des Mietniveaus zu rechnen. Da die Finanzierungskosten für Wohneigentum zuletzt auf 3,81 % gestiegen sind, weichen viele potenzielle Käufer weiterhin auf den Mietmarkt aus, was den Druck auf die Preise verstärkt. Experten erwarten daher bis zum Jahresende einen weiteren Zuwachs der Angebotsmieten um etwa 0,5 % bis 1,0 % gegenüber dem aktuellen Quartal.

Professionelle Mietverwaltung

Marktgerechte Mieten, zuverlässige Verwaltung, zufriedene Mieter.

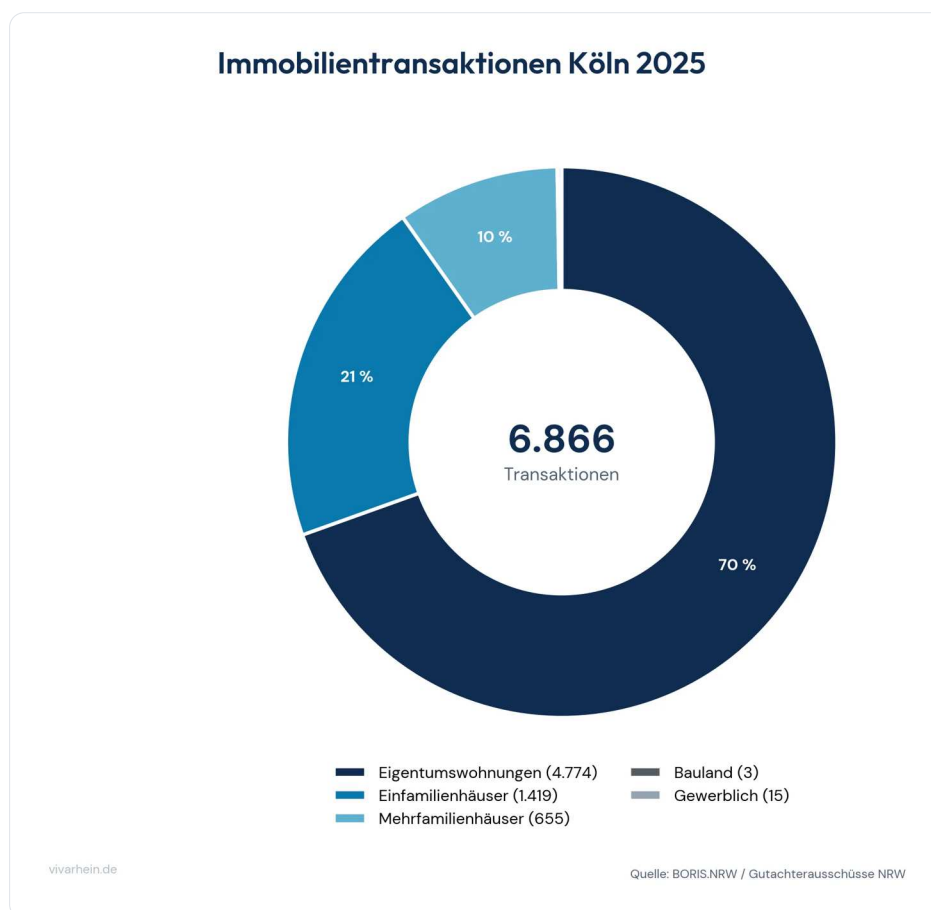
→ vivarhein.de/leistungen/sev-verwaltung



Transaktionsvolumen



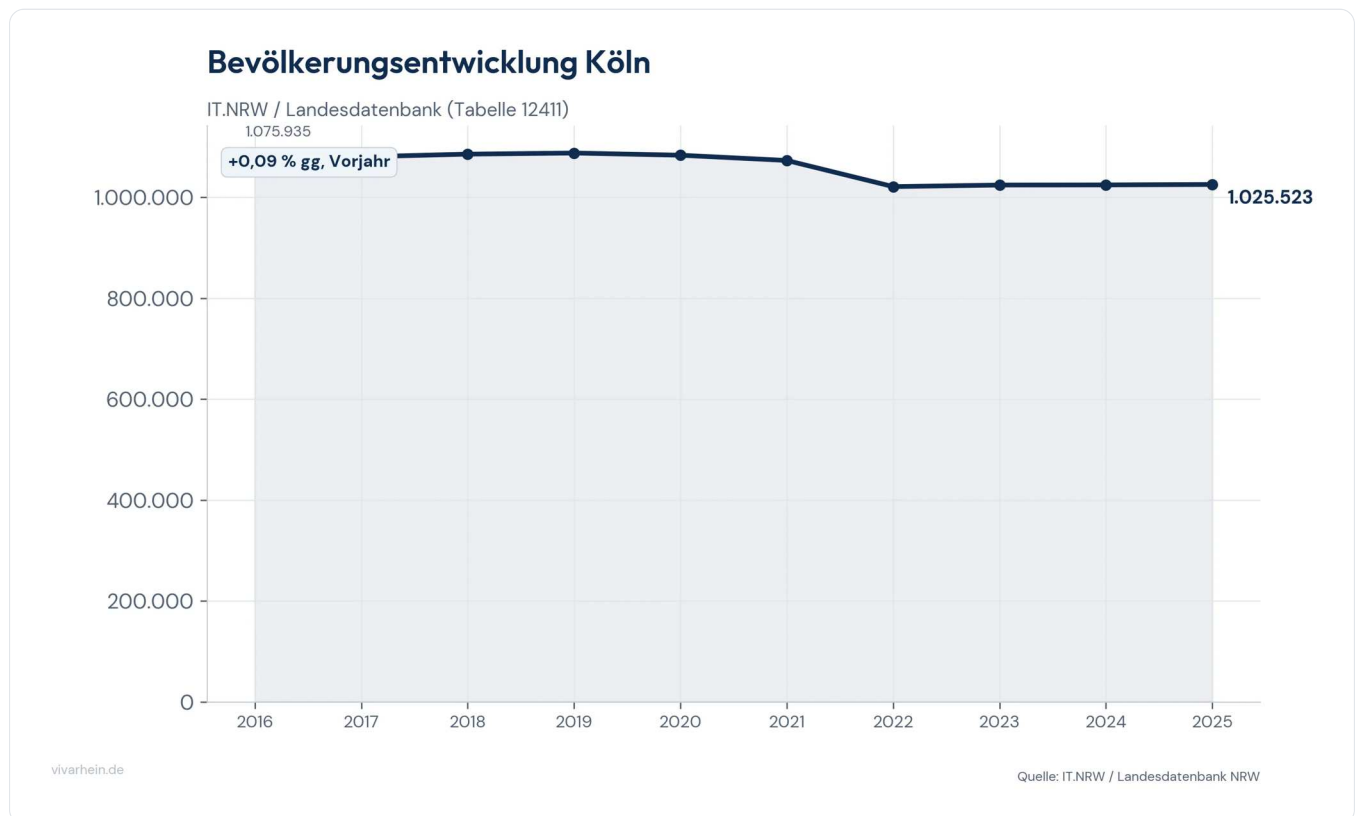
Der Kölner Immobilienmarkt verzeichnete im Berichtsjahr 2025 eine deutliche Konzentration der Marktaktivität auf den Bereich des Wohneigentums mit insgesamt 4.774 verkauften Eigentumswohnungen. Im Segment der Zinshäuser wurden 655 Mehrfamilienhäuser beurkundet, während der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 1.419 Transaktionen eine stabile Säule des Kölner Marktes bildete. Diese Zahlen unterstreichen die anhaltende Bedeutung von Bestandsimmobilien für den lokalen Transaktionsmarkt, während gewerbliche Verkäufe mit lediglich 24 Objekten im Bereich der Geschäftshäuser vergleichsweise gering ausfielen (Quelle: BORIS-NRW, Stand: Oktober 2026).



Immobilientransaktionen nach Objektart | Quelle: BORIS.NRW

Die Bodenrichtwerte für Bauland in Köln zeigen eine enorme Spreizung, wobei Spitzenlagen für Einfamilienhäuser Preise von bis zu 2.210 Euro pro Quadratmeter erreichen. Im mittleren Segment bewegen sich die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau bei etwa 840 Euro pro Quadratmeter, was deutlich über dem landesweiten Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen liegt, der im Vorjahr bei 177,69 Euro pro Quadratmeter

notierte. Diese hohen Grundstückskosten wirken als natürlicher Preistreiber für den Neubau und festigen das hohe Bewertungsniveau im gesamten Stadtgebiet (Quelle: BORIS-NRW / IT.NRW, Stand: Oktober 2026).

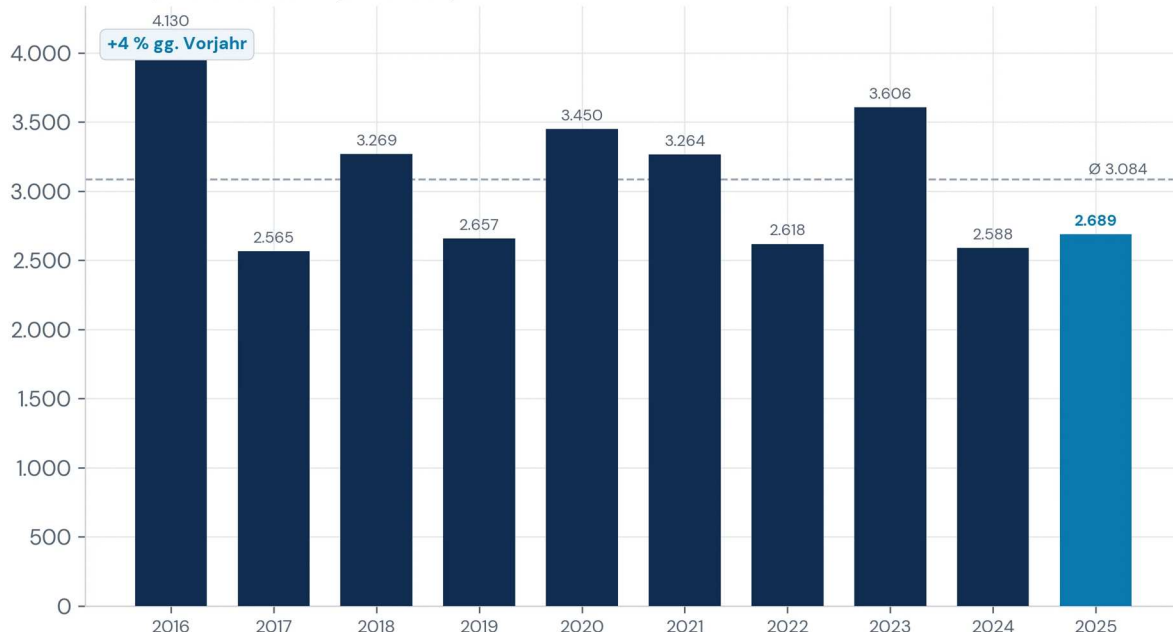


10-Jahres-Trend, IT.NRW | Quelle: IT.NRW / Landesdatenbank NRW

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Domstadt wird durch ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum gestützt, wobei die Einwohnerzahl im Jahr 2025 auf 1.025.523 Personen anstieg. Dies entspricht einem Zuwachs von 0,09 % gegenüber dem Vorjahr und verdeutlicht den anhaltenden Zuzugsdruck auf den Kölner Wohnungsmarkt bei einem Gesamtbestand von 539.745 Wohnungen. Da das Angebot an verfügbarem Wohnraum langsamer wächst als die Zahl der Haushalte, bleibt der Druck auf die Kauf- und Mietpreise trotz der gestiegenen Finanzierungskosten hoch (Quelle: IT.NRW, Stand: Oktober 2026).

Baugenehmigungen Köln – Wohnungen

IT.NRW / Landesdatenbank (Tabelle 31111)



vivarhein.de

Quelle: IT.NRW / Landesdatenbank NRW

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

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen im Baugewerbe stieg die Zahl der Baugenehmigungen im Jahr 2025 leicht auf 2.689 Wohnungen an. Im Vergleich zum Vorjahr, in dem 2.588 Einheiten genehmigt wurden, stellt dies eine moderate Steigerung dar, die jedoch weiterhin hinter dem tatsächlichen Bedarf der wachsenden Metropole zurückbleibt. Die Diskrepanz zwischen den wenigen neu erschlossenen Baugrundstücken – im Berichtsjahr wurden lediglich 3 voll erschlossene Baulandflächen veräußert – und dem Genehmigungsniveau verdeutlicht den Fokus der Projektentwickler auf die Nachverdichtung im Bestand (Quelle: IT.NRW / BORIS-NRW, Stand: Oktober 2026).

Jahr	Wohnungen	Veränderung
2025	2.689	+4 %
2024	2.588	-28 %
2023	3.606	+38 %
2022	2.618	-20 %
2021	3.264	

Fazit & Ausblick

Für Verkäufer bietet das aktuelle Marktumfeld im zweiten Quartal 2026 trotz der Seitwärtsbewegung bei den Kaufpreisen eine gute Gelegenheit zur Veräußerung, bevor die steigenden Bauzinsen die Nachfrage weiter dämpfen. Da der vdp-Index für Wohneigentum mit 99,7 Punkten stagniert und die Zinsen im August auf 3,81 % ge-

klettert sind, sollten Eigentümer ihre Preisvorstellungen realistisch am Marktwert orientieren. Besonders im Segment der Eigentumswohnungen, das mit 4.774 Verkäufen im Vorjahr die höchste Liquidität aufwies, lassen sich derzeit noch stabile Abschlüsse erzielen.

Kaufinteressenten sollten die aktuelle Atempause bei der Preisentwicklung nutzen, um Finanzierungen zeitnah abzusichern, da die Zinsen gegenüber dem Juni-Wert von 3,76 % bereits spürbar angezogen haben. Da die Preise für Mehrfamilienhäuser laut Kapitalwertindex mit 103,4 Punkten gegenüber dem Vorjahr (100,6 Punkte) gestiegen sind, wird das Zeitfenster für attraktive Mietrenditen kleiner. Ein Vergleich der Bodenrichtwerte, die in guten Lagen Kölns für Mehrfamilienhäuser bis zu 1.130 Euro pro Quadratmeter erreichen, bleibt für eine fundierte Kaufentscheidung unerlässlich.

Vermieter profitieren weiterhin von einem äußerst robusten Mietwachstum, da der vdp-Mietindex mit 114,7 Punkten einen neuen Höchststand markiert und das Angebot knapp bleibt. Die Steigerung von 2,9 % gegenüber dem Vorjahr zeigt, dass der Druck auf den Wohnungsmarkt trotz der 2.689 neuen Baugenehmigungen hoch bleibt, da die Bevölkerung auf 1.025.523 Einwohner angewachsen ist. Investitionen in den Bestand sind aufgrund der stabilen Mietrendite und der kontinuierlich steigenden Neuvertragsmieten weiterhin wirtschaftlich attraktiv.

Quelle: vdp, IT.NRW, BORIS.NRW, Bundesbank. Stand: 16.10.2026

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: Q3 2026

Ihre Immobilie bewerten lassen?

Kostenlose Marktpreiseinschätzung für Ihre Immobilie in Köln und Umgebung.

vivarhein.de/immobilienbewertung



vivarhein GmbH · Lindenstraße 14 · 50674 Köln · vivarhein.de/kontakt