

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Köln



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Köln

Die Stadt



Köln, eine der dynamischsten Metropolen Deutschlands, ist bekannt für ihre reiche Geschichte, kulturelle Vielfalt und wirtschaftliche Stärke. Mit über 1 Million Einwohnern zählt Köln zu den größten Städten des Landes und bietet eine hohe Lebensqualität. Die Stadt zeichnet sich durch ihren urbanen Charakter und eine starke Wirtschaft aus, die von den Bereichen Medien, Handel und Dienstleistungen geprägt ist. Kölns Immobilienmarkt profitiert von der konstanten Nachfrage, die durch die Vielfalt an Arbeitsplätzen und Bildungsangeboten angeheizt wird.

Köln auf einen Blick



Einwohner: **1.087.353**
Bevölkerungsdichte: **2.675 / km²**



Kaufpreisfaktor
22,7



Fläche
406,52 km²



Durchschnittsalter
42,2 Jahre



Wohneigentumsquote
27,4 %



Wohnungsquote
67,1 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Der Kaufpreisfaktor von 22,7 und die Mietrendite von 4,4 % bieten solide Voraussetzungen für Investoren, während die niedrige Wohneigentumsquote von 27,4 % attraktive Möglichkeiten für Mietinvestitionen bietet. Die Mischung aus Mehrparteienhäusern und Eigenheimen sorgt für ein ausgewogenes Angebot, das sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger anspricht. Kölns stetige Bevölkerungsentwicklung und gut ausgebaute Infrastruktur machen die Stadt zu einem verlässlichen Immobilienstandort mit Potenzial für weiteres Wachstum.

Wohneigentumsquote Köln



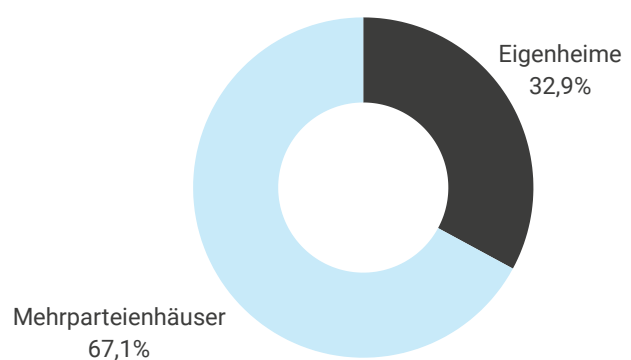
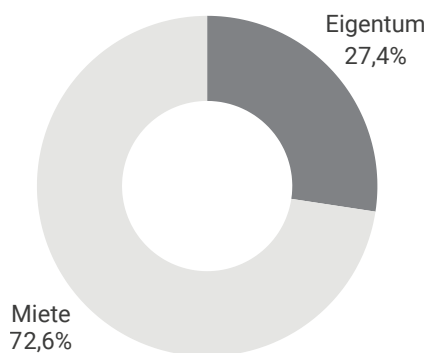
Mit einer Wohneigentumsquote von nur 27,4 % dominiert der Mietmarkt in Köln. Dies bietet Chancen für Kapitalanleger, da eine hohe Nachfrage nach Mietobjekten besteht. Der Markt wird durch Mehrparteienhäuser geprägt, die 67,1 % der Immobilien ausmachen. Diese Struktur ermöglicht sowohl Investoren als auch Eigennutzern vielfältige Optionen. Das Nachfragepotenzial bleibt hoch, da Kölns stetige Bevölkerungsentwicklung den urbanen Charakter der Stadt weiter stärkt.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

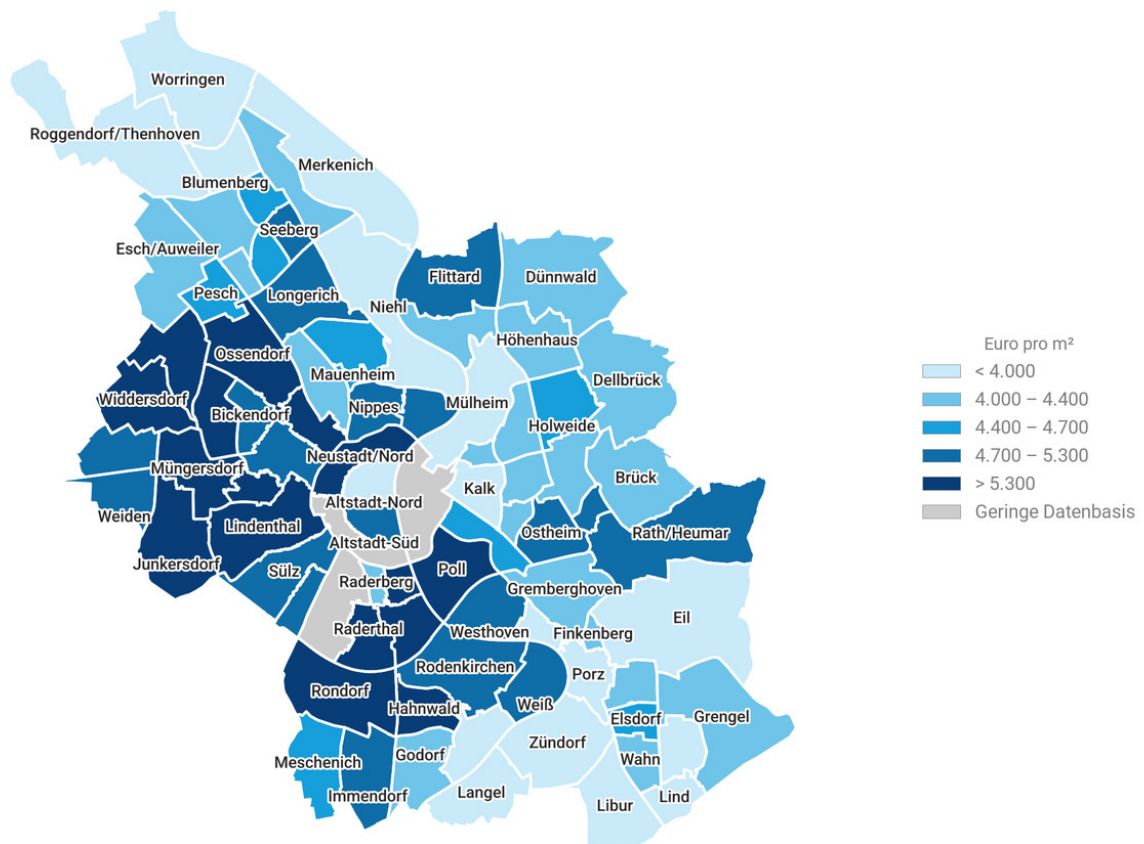


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Köln liegt Ende 2025 bei 4.796 €/m² und damit im oberen Bereich der deutschen Städte. Der Trend 2026 zeigt eine moderat positive Entwicklung mit einem Anstieg von 2,9 %. Diese Preise spiegeln die Attraktivität Kölns wider, das mit wirtschaftlicher Stärke und kultureller Vielfalt besticht. Zentrale Stadtteile verzeichnen höhere Preise, während in Randlagen günstigere Optionen bestehen. Der urbane Charakter Kölns und die starke Nachfrage treiben die Preise weiter an. Die unterschiedlichen Preisniveaus zwischen den Stadtteilen bieten sowohl Eigennutzern als auch Investoren interessante Möglichkeiten.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	4.796 €/m²
Trend 2026	+2,9 %

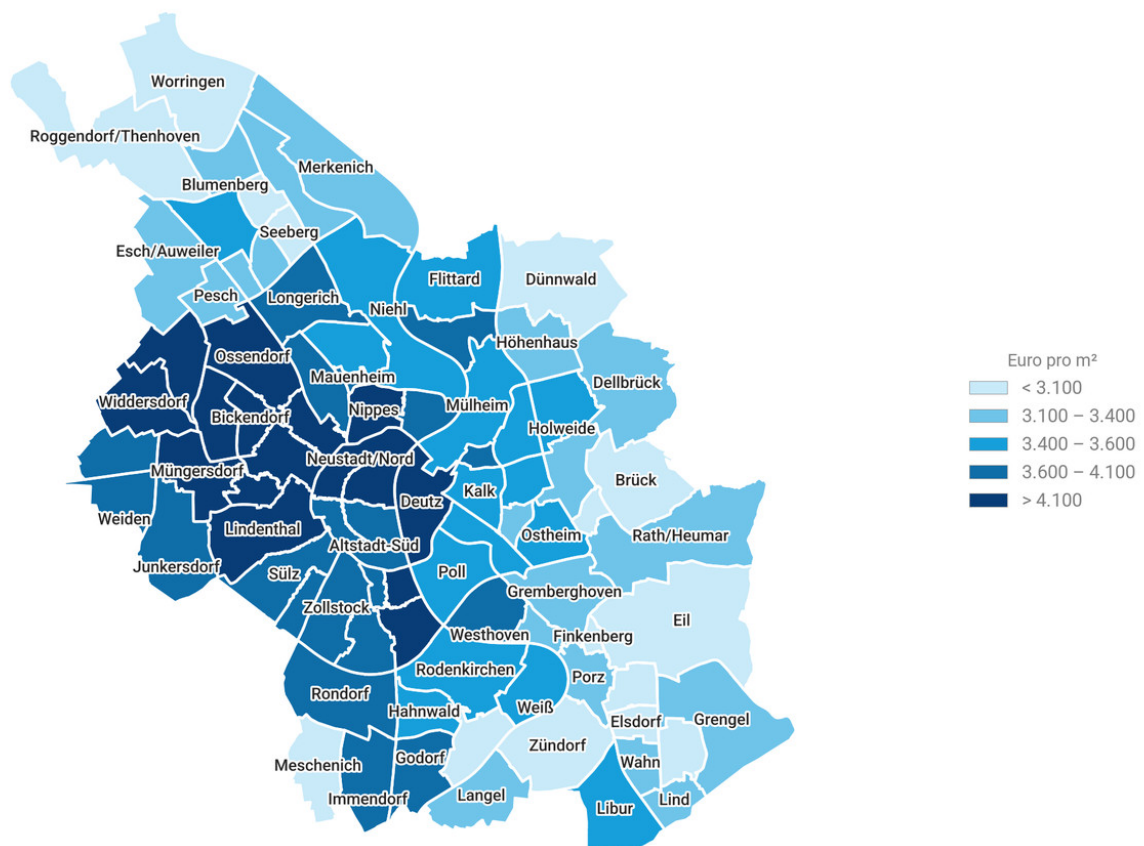


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Kölns Wohnungsmarkt zeigt Ende 2025 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3.808 €/m². Die Preise bewegen sich im oberen Bereich im Städtevergleich. Der Trend 2026 deutet auf eine moderate Preissteigerung von 1,8 % hin. Dies unterstreicht die anhaltende Nachfrage nach urbanem Wohnraum. Zentrale Lagen und Viertel im Süden und Westen der Stadt sind Preistreiber, während die Preise in Randlagen günstiger sind. Im Vergleich zu den Hauspreisen bleibt das Investitionspotenzial für Wohnungen in Köln attraktiv. Die Preisdifferenzen zwischen den Stadtteilen bieten für Eigennutzer und Kapitalanleger vielfältige Möglichkeiten.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.808 €/m²
Trend 2026	+1,8 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Köln zeigt sich stabil. Mit einer durchschnittlichen Miete von 14,80 €/m² Ende 2025 liegen die Preise im oberen Bereich deutscher Städte. Der Trend 2026 deutet auf einen kräftigen Anstieg von 6,2 % hin, was die Attraktivität des Standorts unterstreicht. Der Kaufpreisfaktor von 27,0 bietet Investoren eine solide Grundlage. Mit einer Mietrendite von 3,7 % bleibt Köln auch für Kapitalanleger interessant. Die wirtschaftliche Stärke macht den Markt besonders reizvoll.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	14,79 €/m²
Trend 2026	+6,2 %

Mietpreise von Wohnungen

Kölns Mietmarkt für Wohnungen zeigt Ende 2025 eine durchschnittliche Miete von 14,88 €/m², was im oberen Bereich der deutschen Städte liegt. Der Trend 2026 weist auf einen Anstieg von 5,6 % hin, der das Potenzial für Investoren hervorhebt. Im Vergleich dazu sind die Hausmieten mit einem ähnlichen Preisniveau und einem stärkeren Anstieg dynamischer. Der Kaufpreisfaktor für Wohnungen bleibt attraktiv, was Kapitalanlegern Optionen bietet. Die urbane Mischung Kölns sorgt für ein stabiles Mietumfeld mit vielversprechenden Aussichten.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	14,88 €/m²
Trend 2026	+5,6 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus

Das Wichtigste im Überblick:



Marienburg führt mit 7.344 €/m² die Liste an, gefolgt von Junkersdorf mit 6.846 €/m². Diese Stadtteile sind bekannt für ihre exklusive Lage und hochwertigen Immobilien, was sie besonders attraktiv für Käufer macht.



Am unteren Ende der Top-10 liegt Hahnwald mit 5.584 €/m². Trotz des niedrigeren Preises bietet der Stadtteil attraktive Wohnmöglichkeiten in einer ruhigen Umgebung.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Marienburg	7.344 €
Junkersdorf	6.846 €
Müngersdorf	6.327 €
Raderthal	6.134 €
Vogelsang	6.073 €
Braunsfeld	6.014 €
Lindenthal	5.922 €
Ossendorf	5.816 €
Bayenthal	5.611 €
Hahnwald	5.584 €

Trend 2026

3,8 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
2,9 %
3,1 %
3,4 %
3,1 %
3,8 %
3,4 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Altstadt-Nord ist mit 5.778 €/m² Spitzenreiter bei Wohnungspreisen Ende 2025. Diese zentrale Lage bietet eine hervorragende Anbindung und kulturelle Highlights.



Bickendorf schließt die Top-10 mit 4.462 €/m² ab. Der Stadtteil zeigt Potenzial für preisbewusste Käufer. Trotz niedrigerer Preise als bei Häusern ist er attraktiv für Investoren.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Altstadt-Nord	5.778 €
Neustadt/Nord	5.017 €
Marienburg	4.753 €
Ehrenfeld	4.733 €
Braunsfeld	4.724 €
Müngersdorf	4.597 €
Neuehrenfeld	4.577 €
Deutz	4.562 €
Bayenthal	4.561 €
Bickendorf	4.462 €

Trend 2026

2,0 %
2,1 %
2,7 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
0,5 %
1,9 %
2,7 %
0,5 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Kölns Immobilienmarkt zeigt sich dynamisch. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser lag Ende 2025 bei 4.796 €/m². Für Wohnungen beträgt der Kaufpreis 3.808 €/m². Mietpreise sind ebenfalls hoch mit 14,80 €/m² für Häuser und 14,88 €/m² für Wohnungen. Die Eigentumsquote liegt bei nur 27,4 %, was den Mietmarkt stärkt. Der urbane Charakter der Stadt sorgt für ein lebendiges Marktumfeld. Der Trend 2026 zeigt eine Preissteigerung an, unterstützt durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Hohe Hauspreise mit 4.796 €/m² Ende 2025.
- Wohnungspreise bei 3.808 €/m², im oberen Bereich.
- Mieten stabil hoch, mit starkem Anstieg 2026 erwartet.

Ausblick:

Für 2026 wird in Köln ein moderater Preisanstieg erwartet, da die Nachfrage nach Wohnraum weiter hoch bleibt. Das knappe Angebot könnte die Preise weiter treiben. Neubauten werden benötigt, um der Nachfrage gerecht zu werden. Investoren und Eigennutzer sollten die urbanen Vorteile und die wirtschaftliche Stärke der Stadt nutzen, um von den Marktchancen zu profitieren.

- Preisanstieg 2026 dank anhaltender Nachfrage.
- Knappes Angebot treibt Preise weiter an.
- Investitionschancen durch wirtschaftliche Stärke und urbane Vorteile Kölns.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Köln ist für mich einer der dynamischsten Metropolmärkte in Deutschland mit starker Bevölkerungsentwicklung. Die Nachfrage ist konstant hoch – über alle Segmente hinweg. Für mich ist Köln ein verlässlicher Markt mit urbanem Charakter. Die Mischung aus Wirtschaft, Medien und Internationalität macht den Reiz aus.

Dr. Marie Matthiesen, PlanetHome Regionalleiterin Rheinland Süd



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

