



Marktreport 2026/2027 · Köln

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER | RESIDENTIAL INVESTMENT

Köln · Nordrhein-Westfalen



				
1.025.523	33.001 EUR	4.371	0,8 %	15,73 EUR/m²
Bevölkerung – 0,3 % (zu 2020)	Kaufkraft pro Kopf 104,3 (Kaufkraftindex, D. = 100)	Baufertigstellungen + 144,5 % (zu 2024)	Leerstandsquote 37,5 (Leerstandsindex, D. = 100)	Ø-Angebotsmiete* + 4,3 % (zu 2025)

Quellen/Sources: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial * 1. Halbjahr/1st half-year

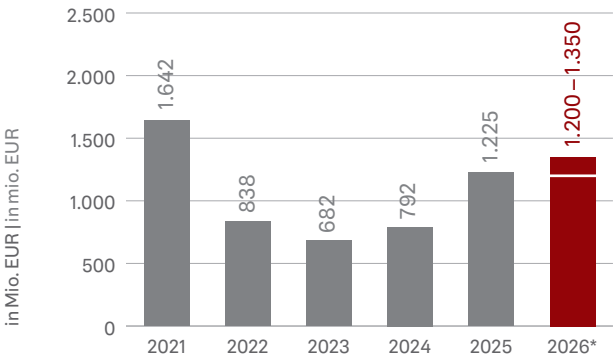
Deutlicher Anstieg des Transaktionsvolumens

Kölner Wohn- und Geschäftshäuser erweisen sich auch in geopolitisch herausfordernden Zeiten als attraktive Assetklasse. Ein Blick auf die Transaktionszahlen verdeutlicht eine Fortsetzung der Marktbelebung in der Millionenmetropole am Rhein. Im Jahr 2025 wurden 655 Zinshäuser veräußert, was einem Anstieg von rund 17 % zum Vorjahr und der höchsten Transaktionsanzahl seit über einem Jahrzehnt entspricht. Mit 86 Transaktionen und einem Anteil von über 13 % ist die Innenstadt nach wie vor der Investment-Hotspot. Darüber hinaus wiesen auch die angrenzenden Stadtteile Nippes (27) und Ehrenfeld (25) sowie der rechtsrheinische Stadtteil Mülheim (35) hohe Verkaufszahlen auf. Noch deutlicher als der Anstieg der

Transaction volume increases significantly

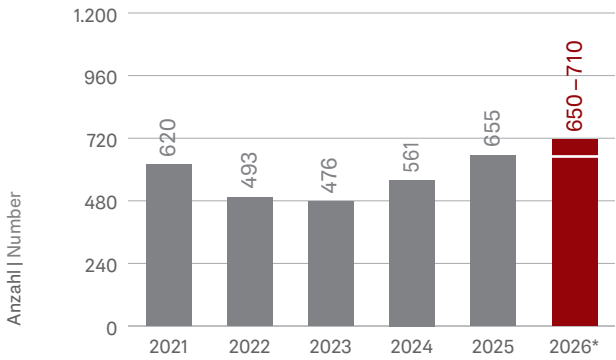
Cologne’s residential investment properties are still an attractive asset class even in geopolitically challenging times. Transaction figures confirm a continued market upturn in the major city located on the Rhine. In 2025, 655 residential investment properties were sold, an increase of some 17% over the previous year. This was the highest figure for over a decade. With 86 transactions and a share of more than 13% of transactions, the city centre remains an investment hot spot. High sales figures were also recorded in the neighbouring districts of Nippes (27) and Ehrenfeld (25) as well as Mülheim on the right bank of the Rhine (35). Transaction volume growth in Cologne was beaten by total take-up performance, which exceeded

Transaktionsvolumen Transaction volume



* Prognosespanne | forecast range
Quellen | Sources: Gutachterausschuss Köln, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Transaktionsanzahl Number of transactions



* Prognosespanne | forecast range
Quellen | Sources: Gutachterausschuss Köln, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Transaktionen war das Wachstum des Kölner Gesamtumsatzes: Dieser lag 2025 bei über 1,2 Mrd. EUR und übertraf damit den Vorjahreswert um rund 55 %. Nur im Jahr 2021 (1,6 Mrd.) wurde jemals ein höheres Transaktionsvolumen erzielt. Die Innenstadt erzielte mit über 16 % auch beim Umsatz den höchsten Anteil. Die umsatzstärksten Stadtteile sind Neustadt-Süd (68 Mio. EUR), Ehrenfeld (56 Mio. EUR) und Nippes (51 Mio. EUR). Insgesamt zeigen die Zahlen eine weitere Erholung des Kölner Zinshausmarktes, obgleich die Anforderungen auf hohem Niveau verbleiben. Für das Jahr 2026 erwartet Engel & Völkers Commercial ein ähnliches Niveau wie im Vorjahr.

Hohe Selektivität bei Investoren

Herausfordernd bleibt die Kreditvergabe aufgrund der strengen Risikoprüfung der Banken. Eine professionelle Beratung ist hierbei entscheidend: Sie stellt sicher, dass alle wichtigen Unterlagen vollständig vorliegen, und minimiert gleichzeitig Haftungsrisiken. Zudem sind die Beleihungswerte rückläufig, sodass ein höherer Eigenkapitalanteil notwendig ist. Dadurch müssen viele Investoren deutlich selektiver am Kölner Markt agieren, was den Preisdruck derzeit erhöht. Der durchschnittliche Angebotspreis für ein Kölner Wohn- und Geschäftshaus im ersten Halbjahr 2026 fiel im Vorjahresvergleich um rund 5 % niedriger aus. Mit dem Wegfall des Kapitalpuffers für Immobilienkredite dürfte sich der Preisdruck jedoch reduzieren. Eine zusätzliche Herausforderung sind Nachhaltigkeitskriterien bei der Finanzierung. Besonders für private Eigentümer im höheren Alter können künftig notwendige energetische Sanierungen wirtschaftlich unrentabel sein. Daher werden aktuell bereits viele modernisierungsbedürftige Objekte in Köln angeboten: Etwa 61% aller in den ersten sieben Monaten des Jahres 2026 inserierten Mehrfamilienhäuser wiesen die Energieeffizienzklasse E oder schlechter auf. Dennoch

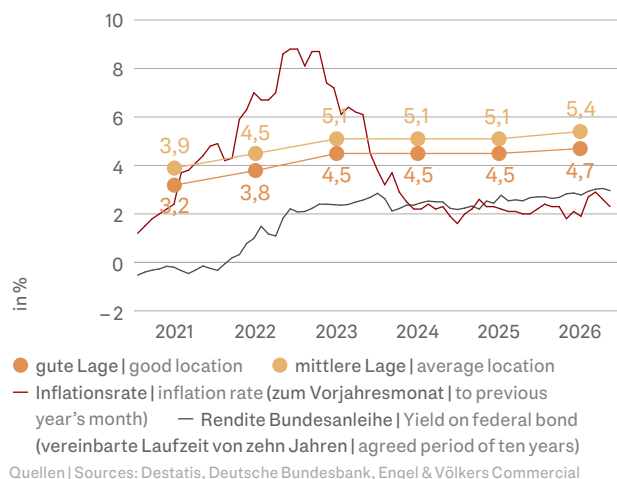
1.2 billion euros in 2025. This figure was approximately 55% higher than in the previous year, while the transaction volume came close to the record-breaking year of 2021 (1.6 billion). The highest take-up rate was also recorded in the city centre (16% of the total). The districts with the best take-up were Neustadt South (68 million euros), Ehrenfeld (56 million euros) and Nippes (51 million euros). Overall these figures show that Cologne's residential investment property market continues to recover, although the market still faces serious challenges. Engel & Völkers Commercial anticipates that figures for 2026 will be similar to the previous year.

Investors are highly selective

Financing remains a challenge due to the rigorous risk assessments carried out by lenders. Professional consulting services are crucial in this regard as they ensure that all key documents have been completed and are available as well as also minimising liability risks. In addition to this, investors require more equity because there has been a fall in the sums which banks will lend. Many investors are reacting to this by being more selective about purchases on the Cologne market, which in turn has increased pressure on current prices. In the first half of 2026 the average price quoted for a Cologne residential investment property was around 5% lower than in the previous year. It is expected that the loss of the capital buffer for real estate loans will, however, reduce pressure on prices. The sustainability criteria required for financing are an additional challenge. For older private owners in particular energy-related refurbishments which are required in the future may not be economically profitable. Correspondingly, many Cologne properties which are in need of modernisation are currently up for sale. Some 61% of the apartment buildings advertised in the first seven months of 2026 had

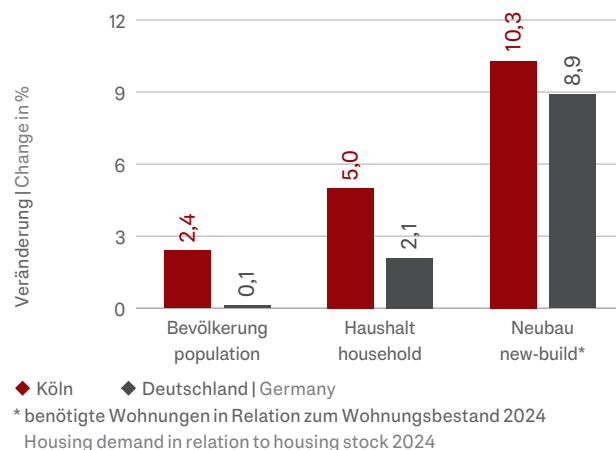
Rendite versus Inflation

Yield versus inflation



Prognose: Wohnungsnachfrage 2040

Forecast: housing demand 2040



Quellen | Sources: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Engel & Völkers Commercial

besteht eine hohe Nachfrage nach sanierungsbedürftigen Objekten in der Rheinmetropole. Value-Add-Immobilien ermöglichen ein hohes Wertsteigerungspotenzial zu aktuell soliden Renditen. In guten Lagen lassen sich derzeit Renditen von durchschnittlich 4,7 % erzielen, die damit etwas höher ausfallen als in einigen anderen Metropolen wie Hamburg, Berlin oder München.

Begrenzter Wohnraum stützt Mietentwicklung

Ein weiterer Standortfaktor sind die Fundamentaldaten, die für Bestandshalter und Investoren günstig sind. Bis zum Jahr 2040 wird für Köln eine positive Bevölkerungsentwicklung von 2,4 % prognostiziert. Diese Entwicklung wird die Nachfrage nach Wohnraum künftig weiter verstärken und Druck auf den Mietmarkt ausüben. Gleichzeitig lagen die Fertigstellungen von Wohnungen weiterhin deutlich unter dem Bedarf, sodass das Angebot sich zunehmend verknappte. Den Mangel an verfügbarem Wohnraum verdeutlicht die geringe Leerstandsquote von 0,8 % bereits heute. In der Folge hat sich das Mietniveau in den letzten Jahren deutlich erhöht. Die durchschnittliche Angebotsmiete des ersten Halbjahres 2026 stieg innerhalb eines Jahres um 4,3 %. Darüber hinaus sorgt das knappe Wohnraumangebot für eine gute Vermietbarkeit, denn das Risiko von Mietausfällen fällt marginal aus. Jedoch hat sich die Regulatorik verschärft: Unter anderem sorgen das Gebäudeenergiegesetz und komplexere Betriebskostenabrechnungen für einen erhöhten Aufwand. Zudem begrenzen Mietregulierungen wie die Mietpreisbremse das Mietsteigerungspotenzial. Aufgrund der Kölner Fundamentaldaten sind jedoch moderate Steigerungen des Mietniveaus künftig weiterhin wahrscheinlich. Insgesamt bieten Kölner Wohn- und Geschäftshäuser nach wie vor gute Voraussetzungen für lukrative Investments in einer Top-7-Metropole.

energy efficiency ratings of E or worse. Nevertheless, there is strong demand for such properties. Value-add buildings offer high potential to increase value as well as delivering solid yields. In good locations it is presently possible to achieve average yields of 4.7%, far more than in some other major German cities, such as Hamburg, Berlin or Munich.

Housing shortage boosts rent increases

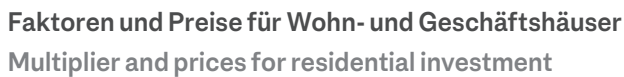
In Cologne fundamental data benefits existing owners of buildings and investors and is therefore an additional positive location factor. Experts forecast 2.4% population growth in the period to 2040 and this trend will continue to boost future demand for homes as well as increasing pressure on the rental market. Parallel to this, the number of new apartments which are being completed is insufficient to meet requirements, exacerbating the housing shortage. The current low vacancy rate of 0.8% provides confirmation of this and has resulted in sizeable rises in rents in recent years. The average rent quoted in the first half of 2026 went up by 4.3% in the space of one year. Over and above this, the housing shortage ensures that existing owners can expect good rentability since there is virtually no risk of losing rental income. Rental regulations have, however, been tightened up. Among other measures, legislation covering the energy efficiency of buildings and more complex accounting for operating costs have resulted in higher expenses. In addition to this, rental regulations such as the rent cap restrict the potential to raise rents. Due to Cologne’s positive fundamental data it is, however, probable that there will be moderate increases in rental prices. Overall, residential investment properties in the city continue to offer good opportunities for lucrative investments in a Top 7 German city.

Angebotsmieten für Wohnungen im ersten Halbjahr 2026

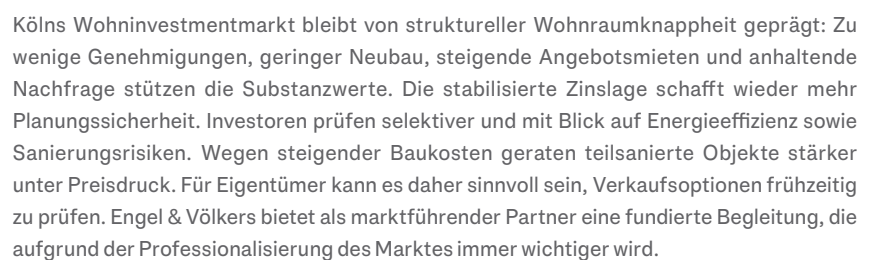
Quoted rents for apartments 1st half-year of 2026

Stadtbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2025)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Innenstadt	869	18,42 (+ 3,4 %)	11,60 – 26,70	23,71
Ehrenfeld	437	17,20 (+ 5,6 %)	11,50 – 23,80	22,23
Lindenthal	725	16,51 (+ 4,3 %)	11,40 – 23,30	21,26
Rodenkirchen	607	16,26 (+ 3,6 %)	11,00 – 22,70	20,30
Nippes	591	15,72 (+ 3,4 %)	10,80 – 22,30	18,62
Kalk	746	14,38 (+ 4,4 %)	9,90 – 20,00	16,99
Mülheim	766	14,32 (+ 6,2 %)	10,00 – 20,40	18,02
Porz	632	13,77 (+ 8,9 %)	10,00 – 19,00	16,79
Chorweiler	250	13,38 (+ 3,0 %)	9,30 – 18,50	16,04

Quellen/Sources: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial



Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial



Jörn Freudenberg | Engel & Völkers Commercial Köln
KoelnCommercial@engelvoelkers.com | +49 (0)221 29 94 66 00

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Franchise and Trademark GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Juli 2026. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge:
Bevölkerung (31.12.2025), Kaufkraft (2026), Marktaktive Leerstandsquote (2024), Baufertigstellungen (2025), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2026).
Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Franchise and Trademark GmbH.

The information contained in this market report has been researched with the utmost care, however we assume no liability for its completeness or accuracy. The reproduction of copyrighted material is only permitted with the express permission of Engel & Völkers Franchise and Trademark GmbH and with references to the relevant source. Information current as at: July 2026. The location data pertains to the following points in time: population (31.12.2025), purchasing power (2026), marketable vacancy rate (2024), construction projects completed (2025), average quoted rent (1st half-year 2026). Any reproduction must state the relevant source. Source: Engel & Völkers Franchise and Trademark GmbH.

KÖLN

+49 (0)221 29 94 66 00 | KoelnCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/koelncommercial
EVC Rheinland GmbH | Lizenzpartner der Engel & Völkers Franchise and Trademark GmbH | Erftstraße 15–17 | 50672 Köln
engelvoelkers.com/de/de/research