

Marktbericht Köln:

Vermarktungsdauer bei Wohnimmobilien geht zurück

- *Die Vermarktungsdauer ist in beiden Segmenten rückläufig – Eigentumswohnungen verweilen im Schnitt 74 Tage auf dem Markt, Ein- und Zweifamilienhäuser rund 75 Tage*
- *Auch das Immobilienangebot ist rückläufig – im ersten Quartal 2025 standen 1.995 Wohnungen und 725 Häuser zum Verkauf*
- *Die Preise zeigten sich weitgehend stabil: Während der Durchschnittspreis für eine Wohnung 2024 um 2,6 Prozent auf 339.854 Euro anstieg, gab der Durchschnittspreis für ein Haus um -1,2 Prozent auf 607.803 Euro leicht nach*

15. JULI 2025

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz
Head of Public Relations

E-Mail:
presse@von-poll.com

Telefon:
+49 (0)69-26 91 57-603

Frankfurt am Main, 15. JULI 2025 – Köln, direkt am Rhein gelegen, bildet das Zentrum der Metropolregion Rheinland. Egal ob Kölner Dom, Kölner Karneval oder eine der zahlreichen Parks und Grünflächen – die Stadt überzeugt durch ihre gelungene Mischung aus Historie, Kultur und Naherholung. Diese Faktoren machen Köln zu einer äußerst lebenswerten Stadt, wodurch die Nachfrage nach Wohnimmobilien dort hoch bleibt. Im aktuellen [Marktbericht für Wohnimmobilien in Köln](#) werfen die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) einen Blick auf die Entwicklung der Vermarktungsdauer und des Immobilienangebots^[1] von 2022 bis 2025 sowie der Transaktionszahlen und durchschnittlichen Immobilienpreise^[2] von 2012 bis 2024 in den Premium- und Trendlagen.

„Die Stadt Köln weist eine hervorragende Infrastruktur auf. Über die Autobahnen A1, A3, A4 und A57 ist sie bestens an das nationale Verkehrsnetz angebunden, zudem gilt der Kölner Hauptbahnhof als einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte im Westen der Republik. Die Lage am Rhein und der Flughafen Köln/Bonn unterstützen die internationale Ausrichtung der Stadt“, weiß Jörg Rechermann, Geschäftsstellenleiter beim VON POLL IMMOBILIEN Partnershop Köln-Lindenthal. Alexander Péus, Geschäftsstellenleiter beim VON POLL IMMOBILIEN Partnershop Köln-Dellbrück, ergänzt: „Des Weiteren zählt Köln zu den wirtschaftsstärksten Standorten Deutschlands. Der Kölner Messestandort ist einer der größten in Europa und zieht jährlich ein Millionen-Publikum an. Außerdem haben sich hier renommierte Konzerne – darunter zahlreiche Fernsehsender, Verlage und Digitalunternehmen – niedergelassen.“

Sinkende Vermarktungsdauer bei rückläufigem Immobilienangebot

Die Vermarktungsdauer auf dem Kölner Immobilienmarkt zeigte sich zuletzt rückläufig. Immobilien verweilen also nicht mehr so lange auf dem Markt. Dabei weisen sowohl Wohnungen als auch Häuser im ersten Quartal 2025 eine beinahe identische Vermarktungsdauer auf, nämlich 74 Tage beziehungsweise 75 Tage. Damit sank die Vermarktungsdauer in beiden Segmenten im Vergleich zum vierten Quartal

2024 – bei Eigentumswohnungen um -14,9 Prozent, bei Ein- und Zweifamilienhäusern um -12,8 Prozent.

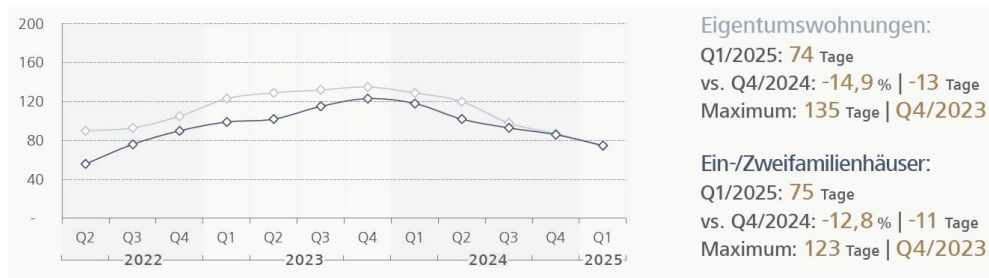


Abb. 1: Verkaufsdauer bei Wohnimmobilien in Köln, Q2/2022 bis Q1/2025 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH)

Auch beim Immobilienangebot ist eine rückläufige Entwicklung erkennbar. Während sich im Segment der Eigentumswohnungen im ersten Quartal 2025 insgesamt 1.995 Objekte in der Vermarktung befanden, waren es im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser 725 angebotene Objekte. Verglichen mit dem vierten Quartal 2024 ist das Angebot an Eigentumswohnungen folglich um -27,1 Prozent gesunken, bei Ein- und Zweifamilienhäusern um -23,5 Prozent.



Abb. 2: Angebotszahlen bei Wohnimmobilien in Köln, Q2/2022 bis Q1/2025 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH)

Die Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt in Köln haben sich 2024 wieder deutlich nach oben entwickelt. So wurden insgesamt 4.375 Wohnungen veräußert, ebenso wie 1.355 Ein- und Zweifamilienhäuser. Das entspricht einem Anstieg von 25,4 Prozent im Wohnungssegment und einem Plus von 22 Prozent im Haussegment im Vergleich zum Vorjahr. Die durchschnittlichen Kaufpreise unterlagen dabei keinen allzu großen Schwankungen, sondern zeigten sich größtenteils stabil: Während sich der Durchschnittskaufpreis für eine Eigentumswohnung 2024 verglichen mit dem Vorjahr um 2,6 Prozent auf 339.854 Euro nach oben entwickelte, sank der Durchschnittskaufpreis für ein Haus um -1,2 Prozent auf 607.803 Euro.

Aktuelle Premium- und Trendlagen

Am meisten gefragt in Köln sind hochwertige Eigentumswohnungen und Penthäuser, aber auch Altbauwohnungen in saniertem Zustand sind begehrt. „Altstadt-Süd zählt

zweifelsohne zu den Top-Premiurlagen der Stadt. Dort befinden sich auch die bekannten Krankenhäuser im Rheinauhafen. Für teilweise über 11.000 €/m² erhalten Kaufinteressenten dort nicht nur eine exklusive Ausstattung sowie Lage – nur wenige Gehminuten vom Severinsviertel entfernt – sondern auch einen einzigartigen Blick auf den Rhein“, erklärt Jörg Rechermann vom VON POLL IMMOBILIEN Partnership Köln-Lindenthal. Interessenten, die auf der Suche nach einem Ein- oder Zweifamilienhaus in einer Kölner Premiurlage sind, werden in den südlich gelegenen Stadtteilen Marienburg und Hahnwald sowie Lindenthal im gleichnamigen Bezirk fündig. Hier gibt es neben imposanten Altbau-Villen auf weitläufigen Grundstücken auch moderne Neubauten mit Nähe zum Rhein. „Die Preise für Wohnimmobilien in diesen Lagen rangieren zwischen 1,2 Millionen Euro und 6 Millionen Euro. Weiterhin attraktiv ist Müngersdorf. Hier müssen Kaufinteressenten mit bis zu 1,6 Millionen Euro für ein Reihnhaus kalkulieren“, weiß Immobilienexperte Jörg Rechermann.

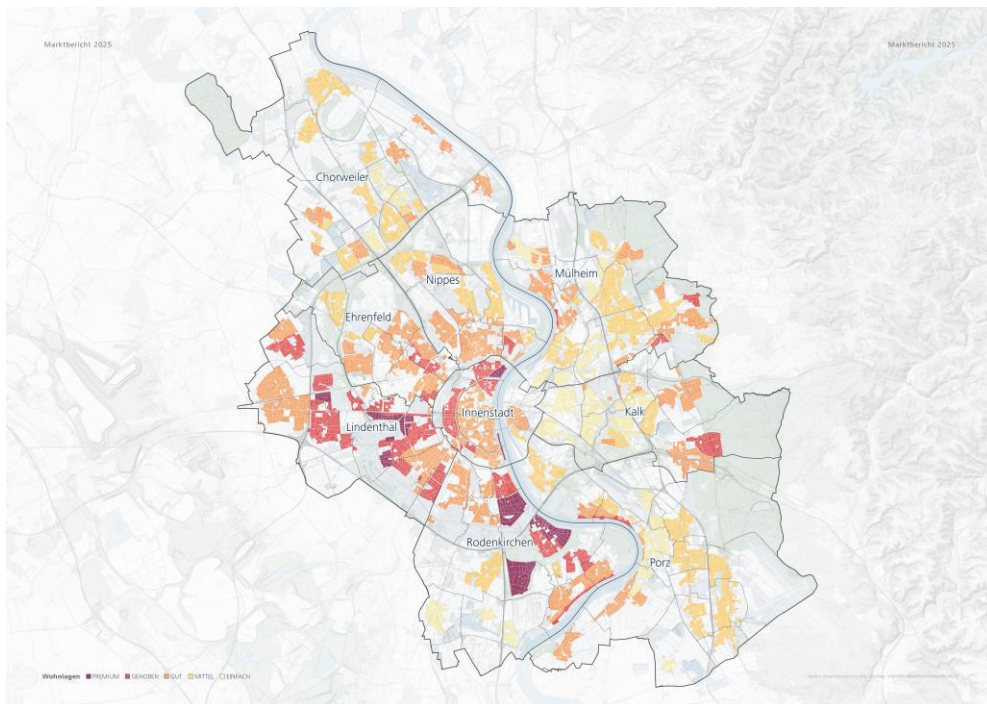


Abb. 3: Wohnlagenkarte Köln (Grafik: von Poll Immobilien GmbH)

Besonders gefragt aufgrund ihrer hervorragenden Infrastruktur sowie den zahlreichen Ausgahmöglichkeiten sind die zentrumsnahen Viertel Altstadt-Nord, Neustadt-Nord und Deutz. „Diese Viertel gehören zu den absoluten Trendlagen der Domstadt und stehen vor allem bei jungen Berufstätigen hoch im Kurs. Eine Altbauwohnung in gutem Zustand kann in diesen Vierteln bis zu 9.700 €/m² kosten“, sagt Alexander Péus vom VON POLL IMMOBILIEN Partnership Köln-Dellbrück. Wer es etwas grüner haben möchte, für den lohnt ein Blick nach Dellbrück und Holweide, wie Immobilienexperte Alexander Péus berichtet: „Dellbrück überzeugt unter anderem durch seine Nähe zum

Wald sowie dem Höhenfelder See und auch Holweide zeichnet sich durch viele Grünflächen aus. Das trägt nicht nur maßgeblich zur Lebensqualität bei, sondern macht diese Gegenden vor allem für junge Familien sehr attraktiv. Insbesondere auch, weil das Preisniveau hier noch etwas erschwinglicher ist. Eine Doppelhaushälfte gibt es zum Beispiel bereits ab 650.000 Euro.“

Am günstigsten ist es im Norden Kölns. Im Stadtbezirk Chorweiler starten die Preise für ein Ein- oder Zweifamilienhaus bei rund 310.000 Euro. In Nippes, Bilderstöckchen und Niehl gibt es zudem Eigentumswohnungen zwischen 4.900 €/m² und 5.800 €/m².

Der detaillierte Marktbericht 2025 zu Köln ist in den beiden VON POLL IMMOBILIEN Partnershops Köln-Lindenthal und Köln-Dellbrück erhältlich und steht zudem auf der Website zur Verfügung unter: <https://cdn.von-poll.com/Viewer/marktberichte/koeln-2025/index.html>

^[1]Die Angaben zur durchschnittlichen Vermarktungsdauer von Immobilien sowie die Angebotszahlen für die Jahre 2022 bis 2025 basieren auf den Auswertungen von GeoMap.

^[2]Die Datengrundlage der Analyse beruht auf den aktuellen Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Köln, also der Anzahl tatsächlich getätigter Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt, für die Jahre 2012 bis 2024 sowie empirica-regio (VALUE Markdaten).

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 400 selbständigen Shops und über 1.500 Immobilienprofis ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2024 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Dirk Dosch und Wolfram Gast.