

Pressemitteilung

Ihre Ansprechpartnerin:
Laura Winkler

KSK-Immobilien GmbH
Die Immobilienmaklerin der
Kreissparkasse Köln
Richmodishaus am Neumarkt
Richmodstraße 2
50667 Köln
Telefon: 0221 179494-38
Mobil: 0151 17118072
Telefax: 0221 179494-99
laura.winkler@ksk-immobilien.de
15.04.2026

Marktbericht 2026 der KSK-Immobilien

Der Preisanstieg am Immobilienmarkt setzt sich fort

Köln, 15.04.2026 Heute hat die KSK-Immobilien ihren neuen „Marktbericht 2026“ veröffentlicht. Dem umfangreichen Zahlen- und Datenwerk rund um die Immobilienmärkte in der Region Köln/Bonn ist zu entnehmen, dass trotz schwieriger Rahmenbedingungen am Markt der Trend steigender Preise anhält.

Preisentwicklung gewinnt wieder an Dynamik

Wie die aktuellsten Marktdaten im neuen KSK-Immobilien Marktbericht 2026 zeigen, haben sich die Preise für Immobilien zum Kauf in der Region Köln/Bonn von 2024 auf 2025 durchweg positiv entwickelt. Sowohl die Preise für Bestandswohnungen (+2,6 Prozent) als auch für Bestandseigenheime (+4,0 Prozent) sind im Mittel gestiegen. „Wir spüren weiterhin eine stetige Zunahme der Nachfrage, die im Jahr 2025 wieder auf dem Niveau von Anfang 2022 lag“, erläutert Marco Persicke, Geschäftsführer der KSK-Immobilien. „Infolge verbesserter Marktbedingungen im letzten Jahr ist der Immobilienerwerb wieder attraktiver geworden, was sich in steigenden Verkaufspreisen widerspiegelt.“

Wie im Marktbericht 2026 deutlich wird, verläuft die Preisentwicklung in den einzelnen Kreisen in der Region unterschiedlich. So sind zum Beispiel bei Bestandseigentumswohnungen im Rheinisch-Bergischen Kreis und in Bonn höhere Steigerungsraten auszumachen (+4,5 Prozent) als in Köln (+1,5 %). Im Eigenheimsegment liegt 2025 lediglich in Bonn ein leichter Rückgang der Preise um 0,8 Prozent vor.

Weiter stark steigende Preise sind am Mietmarkt zu beobachten. Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten für eine Bestandswohnung sind in der Region innerhalb eines Jahres um 4,7 Prozent angestiegen. Mit über 5,0 Prozent sind die Mieten am stärksten im Oberbergischen Kreis und in Bonn angestiegen. Der Rheinisch-Bergische Kreis weist mit immerhin 3,0 Prozent aktuell die geringste Preisdynamik auf.

Ein Ende der steigenden Immobilienpreise ist mit Blick auf die Ausgangslage nicht ersichtlich. „Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Rheinland sind weiterhin sehr stabil und geben dem Markt Aufwind“, erläutert Matthias Wirtz, Leiter Research und Unternehmenskommunikation der KSK-Immobilien. „Das darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Immobilienmarkt unter dem Einfluss geopolitischer Unsicherheiten, anhaltender nationaler Wirtschaftsschwäche und eines hohen Zinsniveaus mit schwierigen Rahmenbedingungen zu kämpfen hat. Hinzu kommen weiterhin die demografischen Herausforderungen, wie der Mangel an altersgerechten Wohnungen, sowie die notwendige energetische Transformation des Immobilienbestands.“

Kapitalanleger:innen beleben Neubausegment

Auch am besonders stark durch die Zinswende betroffenen Markt für Neubauimmobilien hat sich im vergangenen Jahr die Belebung fortgesetzt. „Energetischen Themen kommt eine immer größere Relevanz zu. Daher sind Neubauten trotz des höheren Preisniveaus im Vergleich zum oft sanierungsbedürftigen Bestand attraktiv für Käufer:innen. Rückenwind erfährt das Neubausegment zudem durch Fördermöglichkeiten wie zinsgünstige Darlehen“, hebt Kai Hansen, ebenfalls Geschäftsführer der KSK-Immobilien, hervor. „Vor allem Objekte in guten Lagen mit kompakten Grundrissen und erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten durch eine QNG-Zertifizierung finden starken Anklang bei Kapitalanleger:innen.“

Sehr gut lassen sich aktuell im Marktgebiet Neubaeigenheime für unter 600.000 Euro verkaufen. Der Durchschnittspreis für eine Neubauwohnung in Köln lag im vergangenen Jahr bei ca. 6.900 Euro/m², während im Oberbergischen Kreis im Mittel etwa 3.800 Euro/m² zu zahlen waren. Kapitalanleger:innen machen inzwischen wieder rund die Hälfte aller Käufer:innen aus.

Preisfaktor Energieeffizienz: Hohe Preisunterschiede zwischen modernen und unsanierten Eigenheimen

Die Energieeffizienz von Gebäuden bleibt ein zentrales Thema, das durch den Irankrieg und steigende Preise für fossile Energie noch einmal verstärkt in den Fokus gerückt ist. Gewinner der aktuellen Entwicklung sind junge, maximal 15 Jahre alte Bestandsimmobilien. Die Expert:innen der KSK-Immobilien konnten bei solchen Häusern und Wohnungen ein hohes Preisniveau feststellen. Bei Eigenheimen lag es oftmals sogar über den Preisen des Neubaus.

Eigenheime mit den sehr guten Energieeffizienzklassen A+, A und B sind sehr begehrt, aber ein knappes Gut. Daher sind die Verkaufspreise im Durchschnitt 30 bzw. 18 Prozent höher als bei Objekten mit der Energieeffizienzklasse D. Eigenheime mit den schlechtesten Energieeffizienzklassen G und H sind wiederum 16 bzw. 25 Prozent günstiger als jene der Referenzklasse D. Die Preisunterschiede sind auf Unterschiede bei der Ausstattung, aber auch auf die Notwendigkeit hoher Investitionskosten für die energetische Ertüchtigung unsanierter Altbauten zurückzuführen.

Aufgrund der geringen Einstiegspreise sind modernisierungsbedürftige Immobilien für eine breitere Masse an Menschen erschwinglich, weshalb auch diese Häuser eine durchaus hohe Nachfrage generieren. Es empfiehlt sich jedoch, sich mit Themen wie Modernisierungskosten und Fördermöglichkeiten ausführlich auseinanderzusetzen. „Mit der richtigen Unterstützung lässt sich diese Herausforderung gut bewältigen“, erläutert Matthias Wirtz. „Die KSK-Immobilien kann hierbei auf ihr gutes Netzwerk aus Expert:innen zurückzugreifen und helfen, passende Lösungen für die geplante Immobilienvorhaben unserer Kund:innen zu finden.“

Download des Marktberichts als PDF unter <https://www.ksk-immobilien.de/wissen-ratgeber/marktbericht/>

KSK-Immobilien GmbH

Ob Wohnen oder Gewerbe: Seit rund 30 Jahren bringt die KSK-Immobilien GmbH als Immobilienmaklerin der Kreissparkasse Köln Immobilien-Angebot und Immobilien-Nachfrage im Rheinland zusammen und hat sich dabei zur größten Maklerin im Rheinland entwickelt. Sie greift auf das leistungsstarke Sparkassen-Netzwerk zurück: Neben den rund 185 eigenen Mitarbeitenden wird sie zudem von den Expertinnen und Experten der Kreissparkasse Köln unterstützt.

www.ksk-immobilien.de

Pressekontakt:

Laura Winkler

KSK-Immobilien GmbH

Richmodishaus am Neumarkt

Richmodstraße 2, 50667 Köln

Tel.: 0221 179494-38

Mobil: 0151 17118072

Fax: 0221 179494-99

E-Mail: laura.winkler@ksk-immobilien.de

www.ksk-immobilien.de