IMMOBILIEN MARKTBERICHT KÖLN 2026



BLUM & PARTNER
IMMOBILIEN

VORWORT

Der Kölner Wohnimmobilienmarkt bleibt in Bewegung – geprägt von neuen Rahmenbedingungen, wirtschaftlicher Unsicherheit und einem weiterhin hohen Bedarf an attraktivem Wohnraum. Nach Jahren starken Wachstums und einer anschließenden Korrektur erleben wir nun eine Phase der Stabilisierung.

Trotz höherer Finanzierungskosten und sinkender Bautätigkeit zeigt sich Köln als widerstandsfähiger Markt: Die Nachfrage bleibt hoch, das Angebot knapp. Besonders der Neubausektor leidet unter gestiegenen Kosten und rückläufigen Genehmigungszahlen, was den Druck auf Mieten und Kaufpreise langfristig verstärkt. Gleichzeitig achten Käuferinnen und Käufer zunehmend auf Energieeffizienz, Lage und Qualität – eine Entwicklung, die den Markt gesünder und zukunftsfähiger macht.

Unser Wohnmarktbericht Köln 2025 bietet Ihnen einen fundierten Überblick über aktuelle Preisniveaus, Trends und Perspektiven in den einzelnen Stadtteilen. Er soll Orientierung geben – und Chancen aufzeigen in einem Markt, der sich verändert, aber seine Attraktivität nicht verliert.

Seit 1971 sind wir fest im Kölner Immobilienmarkt verwurzelt. Mehr als fünf Jahrzehnte Erfahrung, Marktkenntnis und Vertrauen prägen unser Handeln und helfen uns, Entwicklungen richtig einzuordnen und unsere Kundinnen und Kunden sicher zu begleiten.

Die in diesem Bericht dargestellten Marktdaten wurden in Zusammenarbeit mit dem iib Institut für Immobilienmarktforschung erhoben. Wir bedanken uns herzlich für die professionelle Unterstützung und die wertvolle Partnerschaft bei der Analyse des Kölner Wohnungsmarktes. Wir wünschen Ihnen spannende Einblicke in einen der dynamischsten Wohnungsmärkte Deutschlands.
Mit besten Grüßen

Tobias Haase & Maximilian Blum
Geschäftsführer







IMMOBILIEN NEWSLETTER

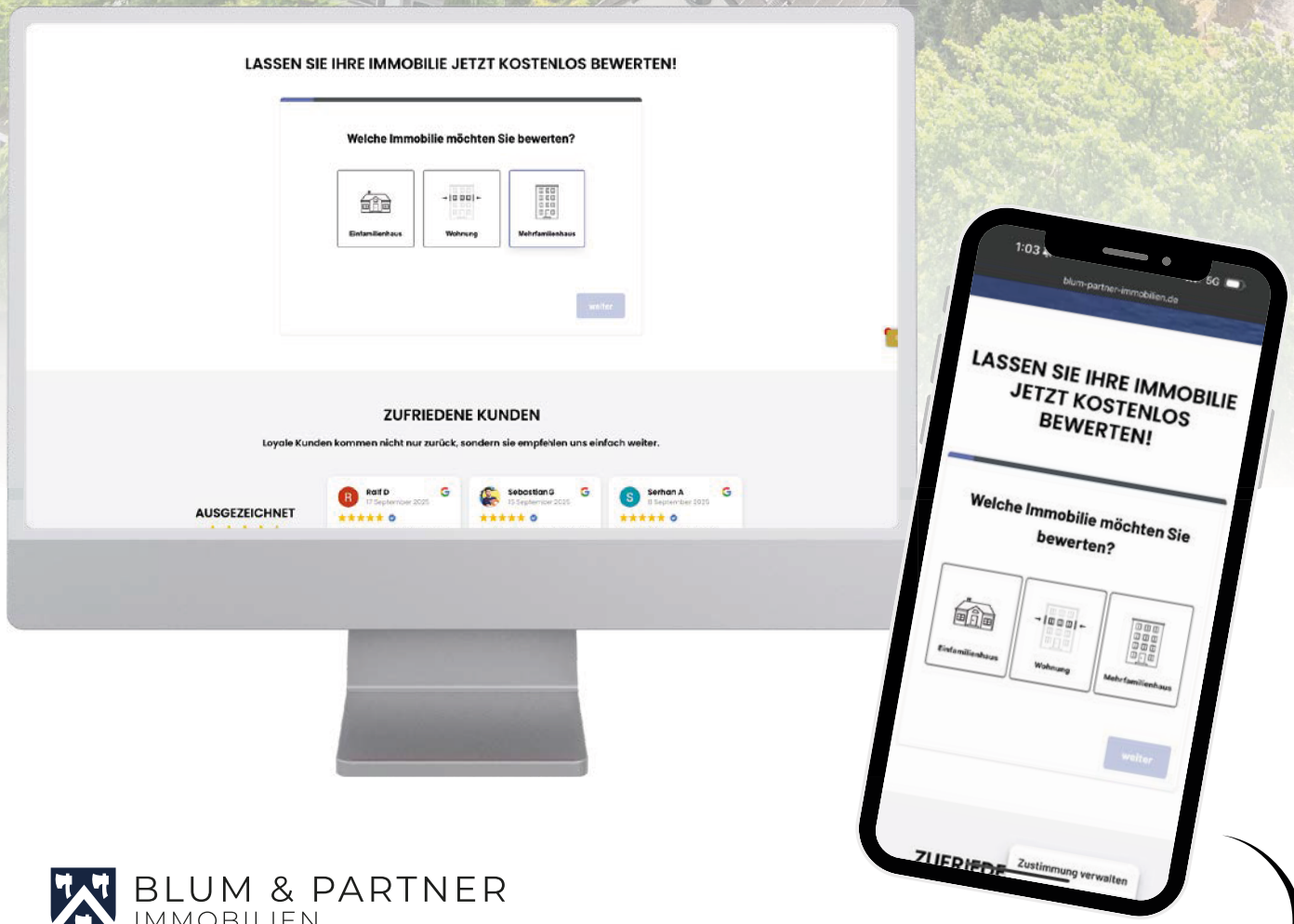
Mit unserem kostenlosen Immobilien Newsletter bleiben Sie immer auf dem neuesten Stand:

- Neue Immobilien aus Ihrer Region
- Immobilientipps und Insights von unseren Experten
- Immer den aktuellsten Marktbericht im Postfach
- Einladungen zu Veranstaltungen zum Thema Immobilien
- u.v.m.

www.blum-partner-immobilien.de**/newsletter**

IMMOBILIEN-BEWERTUNG

Kostenlos. Ehrlich. Verlässlich.



BLUM & PARTNER
IMMOBILIEN

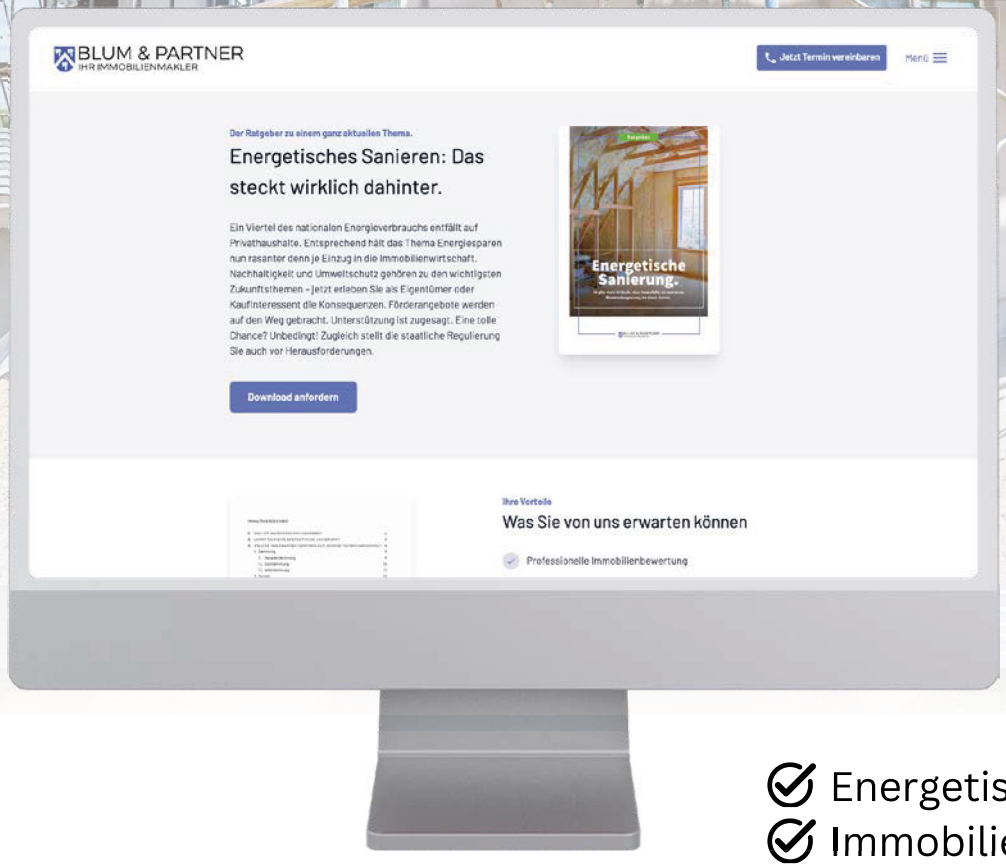
Wieso ist der genaue Wert Ihrer Immobilie so entscheidend?

Der Markt verändert sich ständig – Zinsen, Nachfrage und Lage wirken direkt auf den Immobilienwert. Eine professionelle Bewertung zeigt den realistischen Marktpreis und schützt vor finanziellen Fehlentscheidungen.
Eine zweite Meinung vom Profi kann dabei bares Geld wert sein – sie verhindert Unterbewertungen, stärkt die Verhandlungsposition und sorgt für einen erfolgreichen Verkauf.

www.immobilienbewertung.blum-partner.de

RATGEBER

Kostenlos. Ehrlich. Verlässlich.



- Energetisches Sanieren
- Immobilie geerbt
- Immobilie in der Scheidung
- Privater Immobilienverkauf
- u.v.m

BLUM & PARTNER
IMMOBILIEN

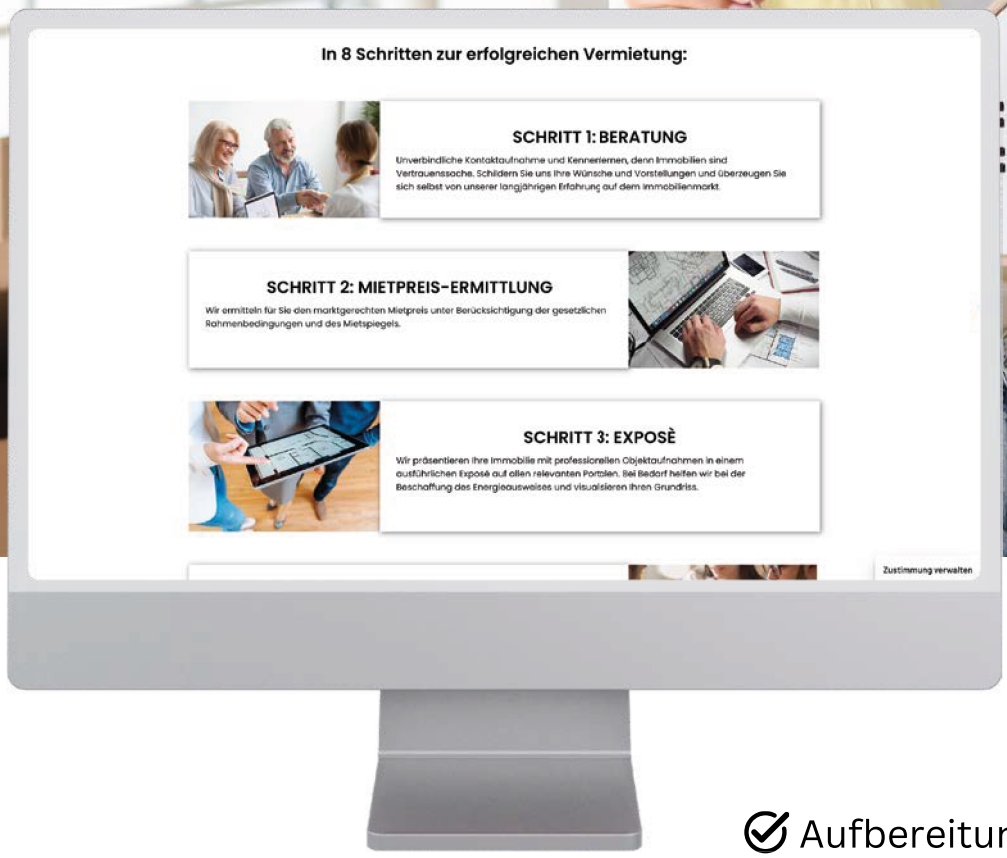
Wissen, das Sie bei Ihrer Immobilienentscheidung wirklich weiterbringt

Egal ob Verkauf, Kauf oder Erbschaft – jede Immobilie erzählt ihre eigene Geschichte. Unsere Ratgeber geben Ihnen das Wissen und die Sicherheit, die Sie brauchen, um richtig zu handeln und typische Fehler zu vermeiden.

So treffen Sie Entscheidungen mit Klarheit – und holen das Beste aus Ihrer Immobilie heraus. Entdecken Sie jetzt unsere Ratgeber – kompakt, verständlich und direkt umsetzbar.

www.blum-partner-immobilien.de/ratgeber

WIR FINDEN FÜR SIE DEN PASSENDEN MIETER



- Aufbereitung Ihrer Immobilie
- Professionelle Fotoaufnahmen
- Durchführung von Besichtigungen
- Vorqualifizierung von Interessenten
- Prüfung aller Unterlagen
- Erstellung des Mietvertrages
- Protokollierte Übergabe

www.blum-partner-immobilien.de/vermietung-ihrer-immobilie/

SO LESEN SIE DEN WOHNMARKTBERICHT

Wie die Informationen in den Lagekarten sowie die Daten in den Tabellen und Grafiken erhoben werden

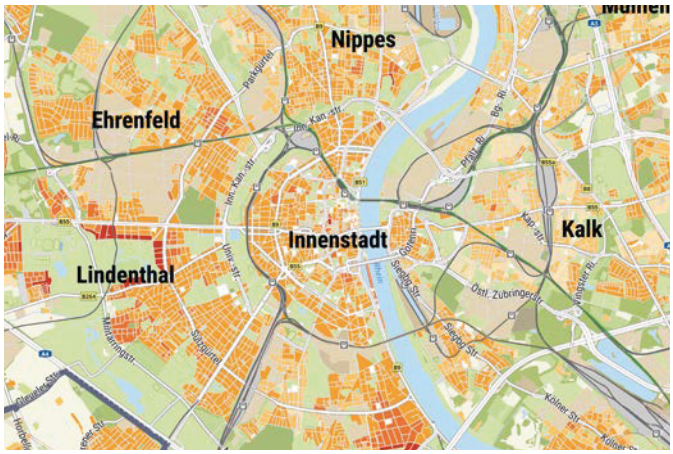
LAGE

Der Wohnmarktbericht wird von der IIB Institut GmbH (IIB Institut) erhoben, einem unabhängigen Analysehaus mit über 25 Jahren Erfahrung im Immobilienmarkt. Die Einstufung in fünf Wohnlagen erfolgt nach einem zweistufigen Verfahren:

Zunächst werden für jedes Wohnquartier sogenannte **Preislagen** ermittelt. Hierfür sind vier Faktoren relevant:
1. die Immobilienpreise (siehe „Datenanalyse“),
2. die Arbeitslosenquote,
3. das Einkommen der Anwohner,
4. der Wohnwert (anhand von Typ- und Baujahresklassen).

Die Preislagen gehen mit **30 %** in die Gesamtwertung ein.

Danach prüft das IIB Institut jede Preislage nach einem umfangreichen **Kriterienkatalog**. Dieser berücksichtigt städtebauliche Faktoren (Gebäudezustand, Straßenbild), Verkehr (Haltestellen, Parkplätze), Versorgung (Schulen, Geschäfte), Umwelt (Lärmbelastung, Grünflächen) und Soziales (Leerstand, Straftaten). Das Ergebnis macht **70 %** der Gesamtwertung aus.



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de I Quelle: © IIB Institut GmbH
Kartengrundlage: CC BY 4.0: © GeoBasis-DE / BKG (2025) CC BY 4.0

Wohnlagen
- Top-Wohnlage
- Sehr gute Wohnlage
- Gute Wohnlage
- Mittlere Wohnlage
- Einfache Wohnlage

Grenzen
- Teilmarkt
- Marktgebiet

Flächen
- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe
- Einzelhandel
- Industrie
- Landwirtschaft
- Gewässer

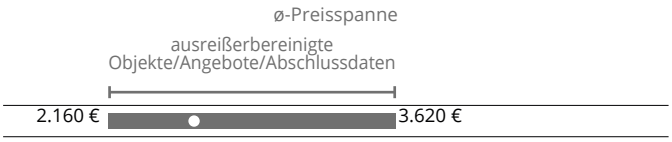
HINWEIS ZUR AKTUALISIERUNG DER WOHNLAGENKARTE

Die Wohnlagenkarte wurde grundlegend überarbeitet, um die Lagebewertung noch präziser und objektiver zu gestalten. Grundlage ist eine erweiterte, automatisierte Methodik mit über 20 geprüften Datenquellen. Dadurch können sich die Einstufungen einzelner Wohnlagen im Vergleich zu vorherigen Ausgaben geändert haben.

DATENANALYSE

Das IIB Institut erfasst täglich die Preise von rund 350.000 Immobilienangeboten auf allen relevanten Internetportalen. Die Werte werden so bereinigt, dass sie tatsächlich gezahlten Summen entsprechen. Eine Preisspanne wird ab sechs Objekten angegeben, Ausreißer nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Als Orientierung ist bei den Preisspannen der Durchschnittspreis der Gesamtstadt angegeben.
Der gewichtete Mittelwert oder Durchschnittspreis bietet Käufern und Verkäufern, Mietern und Vermietern eine gute Orientierung: Die eine Hälfte der Immobilien in der jeweiligen Lage beziehungsweise Kategorie ist billiger, die andere Hälfte teurer.

Sämtliche Preisangaben beziehen sich auf Bestandsimmobilien, also Objekte, die älter als drei Jahre sind. Als Datenbasis dienen Inserate, recherchierte Objekte sowie reale Transaktionsdaten. Bei der Rendite handelt es sich um die Bruttomietrendite p. a., also den Jahreszins für die Vermietung – ohne Kosten für Erwerb, Finanzierung oder Unterhalt.



Der weiße Punkt im Balken stellt den gewichteten Mittelpunkt dar. In der Statistik wird hier vom „Median“ oder auch dem „Zentralwert“ gesprochen. An der Stelle wird ein Datensatz in genau zwei gleichgroße Hälften geteilt (50 % aller Datensätze liegen über und 50 % liegen unter dem Median).

In der dunklen Spanne sind von Ausreißern bereinigte Objekte, Angebote sowie Abschlussdaten zu finden. Hier liegt somit der überwiegende Anteil des Marktes. Um Verfälschungen durch marktunübliche Immobilien zu vermeiden, werden Ausreißer mathematisch bereinigt.

Für die Berechnung der erschwinglichen Wohnfläche am Markt wurden folgende Annahmen getroffen:

Eigenkapital:	20 %
Zinssatz:	3,65 %
Anteil vom Nettoeinkommen:	30 %
Kaufnebenkosten:	10 %
Tilgung:	2 %

Bei Preisniveaus für Jahre oder Quartale (z. B. Preisentwicklungsgrafiken) werden die Daten zum spätestmöglichen Stichtag des jeweiligen Zeitraums ausgewertet. Bsp.: Die Daten für 2025 werden zum Stichtag 31.12.2025 analysiert.

Quelle: Karten, Grafiken und Datenanalytik
IIB Institut GmbH, Datenstand: 01.11.2025

NEUE MÄRKTE, NEUE METHODIK

Der Immobilienmarkt hat seit der Zinswende radikale Veränderungen erlebt. Diese Umbrüche in einem Marktbericht darzustellen, kann hierbei durchaus eine Herausforderung sein. Aus diesem Grund haben wir, das IIB Institut, umfangreiche Anpassungen an der Berechnungsmethode des Wohnmarktberichts vorgenommen, welche im Folgenden erklärt wird.

In der Regel werden Marktpreisniveaus, um langfristige Entwicklungen zuverlässig anzeigen zu können, nivelliert und mit Langfristdaten verrechnet. Dies hat den Vorteil, dass temporäre Markteffekte oder sogenannte statistische „Ausreißer" aufgefangen und ausgeglichen werden können, um zuverlässig Marktniveaus zu zeigen.

Diese Vorgehensweise stößt an ihre Grenzen, wenn starke, plötzliche Marktveränderungen deutlich gemacht werden sollen. Genau dies ist im aktuellen Markt allerdings der Fall: Marktteilnehmer wollen verstehen, wie der Markt sich nach der Zinswende entwickelt hat.

Aus diesem Grund wurden die vollständigen Berechnungsalgorithmen des Wohnmarktberichts umfangreich überarbeitet und auf die neuen Marktanforderungen angepasst. Dies ermöglicht nun sehr kurzfristige Betrachtungen von Märkten und eine klare Darstellung der Preisentwicklungen und Marktveränderungen im neuen Zinsumfeld.

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass sämtliche Marktzahlen neu und unterschiedlich zur früheren Methodik gerechnet werden. Ein Effekt hierbei kann sein, dass durch den Wegfall der Glättung durch Langfristzahlen auch Zahlen aus den Vorjahren nun neue Werte ausweisen und sich zu vorangehenden Wohnmarktberichten unterscheiden.

Diese Herangehensweise erlaubt es uns jedoch eine realitätsnahe Entwicklung in nahezu Echtzeit aufzuzeigen und Lesern somit die Möglichkeit zu geben, informierte Entscheidungen treffen zu können.

Uns ist bewusst, dass es hierbei noch zu Fragen kommen kann. Für diese stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Sie erreichen uns per Mail unter info@iib-institut.de.

IMPRESSUM

Herausgeber
Blum Immobilien GmbH
Neufelder Straße 19, 51067 Köln
immobilien@blum-partner.de

Analyse, Karten, Grafiken
IIB Institut GmbH
Bahnhofanlage 3, 68723 Schwetzingen
Karten basierend auf OpenStreetMap

Redaktion und Gestaltung
IIB Institut GmbH und

Druck
https://www.wir-machen-druck.de

Fotonachweis
https://www.canva.com

Erscheinungsjahr
2025

Datenstichtag
01.11.2025

Haftungsausschuss
Die in diesem Marktbericht verwendeten Informationen basieren auf Daten des IIB Instituts, sowie auf Daten von Drittanbietern (Statistische Bundes-/Landesämter, etc.). Für die Richtigkeit der verwendeten Daten übernehmen wir keine Gewährleistung.
Die weitere Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der im Marktbericht verwendeten Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der IIB Institut GmbH.

VORWORT ZUR DERZEITIGEN MARKTENTWICKLUNG

Der vorliegende Wohnmarktbericht bietet Ihnen einen Überblick zur Marktsituation des Wohnimmobilienmarktes in Ihrer Region.

In den vergangenen Jahren ergab sich für eine große Anzahl Kaufinteressenten eine gute Finanzierbarkeit von Immobilien aufgrund historischer Niedrigzinsen. Die dadurch gestiegene Nachfrage nach Wohnimmobilien bei gleichbleibendem Angebot sorgte für stetig steigende Marktpreise. Diese Marktbedingungen änderten sich jedoch im Jahr 2022, als die Zinsen für Baufinanzierungen nach der Kursänderung der Europäischen Zentralbank rasant anstiegen und voraussichtlich auf diesem neuen, höheren Niveau verbleiben werden.

Die Leistbarkeit von Finanzierungen und damit die Nachfrage nach Wohnimmobilien nahm ab. Während die hohe Nachfrage der vergangenen Jahre das Preisniveau für nahezu alle Objektkategorien und -klassen steigen ließ, wirkt sich der jetzige Rückgang der Nachfrage nicht uniform auf den gesamten Markt aus.

Infolgedessen ist es wichtig, die Unterscheidung zwischen stark nachgefragten und wenig nachgefragten Immobilien bei der Betrachtung der zukünftigen Marktentwicklung zu berücksichtigen.

Diese differenzieren sich maßgeblich über folgende Faktoren:

- Lage,
- Ausstattung und Zustand,
- Energieeffizienz,
- Finanzierbarkeit.

Eine geringere Nachfrage sorgt dafür, dass Kaufobjekte sorgfältig ausgesucht und Investitionen intensiv geprüft werden. Hohe Energiekosten sorgen zusätzlich für eine kritische Begutachtung der Energieeffizienz der Immobilie, um hohe Betriebskosten zu meiden.

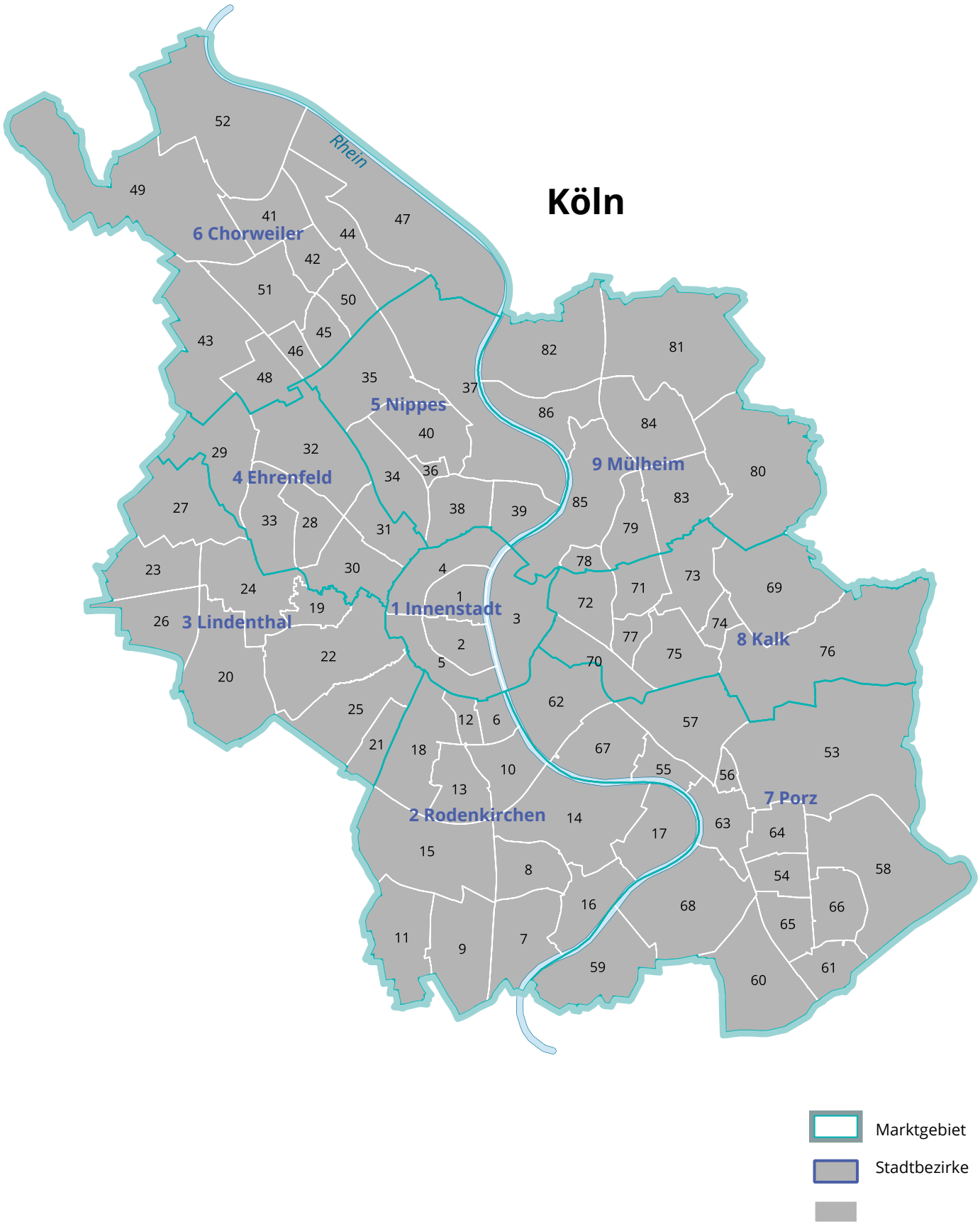
Es ist damit zu rechnen, dass Objekte, die die oben genannten Kriterien erfüllen, weiterhin stark nachgefragt und im Preis verhältnismäßig stabil bleiben. Objekte, welche in diesen Kriterien nicht überzeugen können, werden sich im Preis anpassen müssen, um weiterhin ausreichend Nachfrage zu generieren.

Wie sich die Trendwende auf Ihr individuelles Objekt auswirkt, kann nur in einer Einzelbetrachtung mit einem lokalen Experten festgestellt werden. Das Immobilienteam Ihres Maklers/ Kreditinstitutes steht Ihnen hierbei gern zur Verfügung.

Auf eine gute Zukunft mit Immobilien.

Katarina Ivankovic
Geschäftsführerin IIB Institut

BLUM UND PARTNER



Köln **Seite 11**

Stadtbezirke mit Stadtteilen

1 Innenstadt **Seite 15**
1 Altstadt-Nord
2 Altstadt-Süd
3 Deutz
4 Neustadt-Nord
5 Neustadt-Süd

2 Rodenkirchen **Seite 19**
6 Bayenthal
7 Godorf
8 Hahnwald
9 Immendorf
10 Marienburg
11 Meschenich
12 Raderberg
13 Raderthal
14 Rodenkirchen
15 Rondorf
16 Sürth
17 Weiß
18 Zollstock

3 Lindenthal **Seite 23**
19 Braunsfeld
20 Junkersdorf
21 Klettenberg
22 Lindenthal
23 Lövenich
24 Müngersdorf
25 Sülz
26 Weiden
27 Widdersdorf

4 Ehrenfeld **Seite 27**
28 Bickendorf
29 Bocklemünd/Mengenich
30 Ehrenfeld
31 Neuehrenfeld
32 Ossendorf
33 Vogelsang

5 Nippes **Seite 31**
34 Bilderstöckchen
35 Longerich
36 Mauenheim
37 Niehl
38 Nippes
39 Riehl
40 Weidenpesch

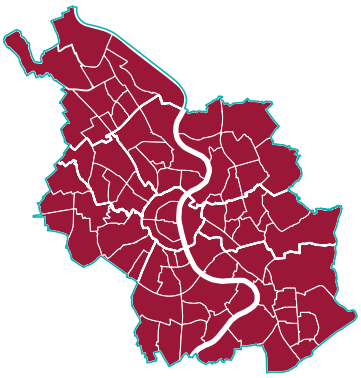
6 Chorweiler **Seite 35**
41 Blumenberg
42 Chorweiler
43 Esch/Auweiler
44 Fühlingen
45 Heimersdorf
46 Lindweiler
47 Merkenich
48 Pesch
49 Roggendorf/Thenhoven
50 Seeberg
51 Volkhoven/Weiler
52 Worringen

7 Porz **Seite 39**
53 Eil
54 Elsdorf
55 Ensen
56 Finkenberg
57 Gremberghoven
58 Grengel
59 Langel
60 Libur
61 Lind
62 Poll
63 Porz
64 Urbach
65 Wahn
66 Wahnheide
67 Westhoven
68 Zündorf

8 Kalk **Seite 43**
69 Brück
70 Humboldt-Gremberg
71 Höhenberg
72 Kalk
73 Merheim
74 Neubrück
75 Ostheim
76 Rath/Heumar
77 Vingst

9 Mülheim **Seite 47**
78 Buchforst
79 Buchheim
80 Dellbrück
81 Dünnwald
82 Flittard
83 Holweide
84 Höhenhaus
85 Mülheim
86 Stammheim

Quelle: Karten, Grafiken und Datenanalytik
IIB Institut GmbH, Datenstand: 01.11.2025



KÖLN-STADT

Stadtbezirke:
Innenstadt, Rodenkirchen, Lindenthal, Ehrenfeld, Nippes, Chorweiler, Porz, Kalk und Mülheim

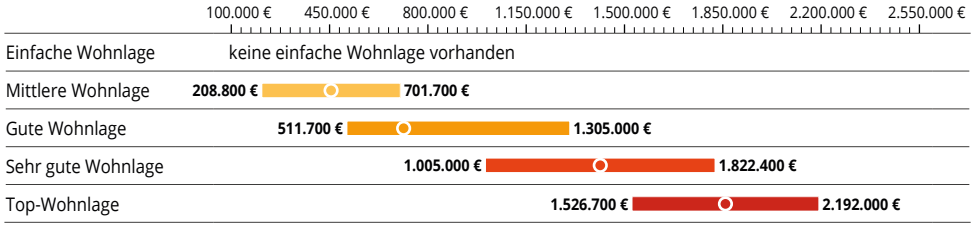
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top-Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut GmbH | Kartengrundlage: CC BY 4.0: © GeoBasis-DE / BKG (2025) CC BY 4.0

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

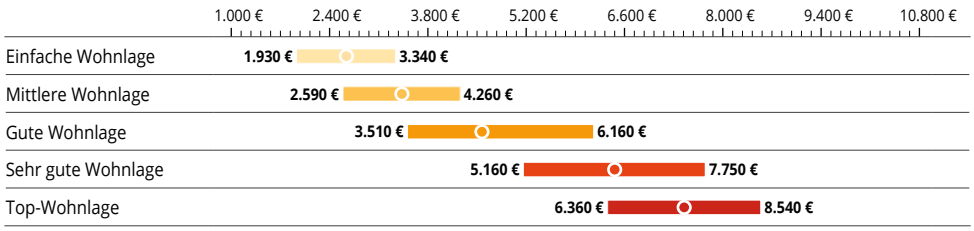


713.600 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

208.800 - 2.192.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

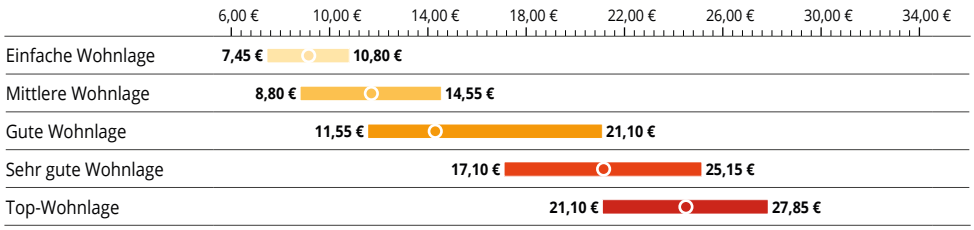


4.570 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.930 - 8.540 €

Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

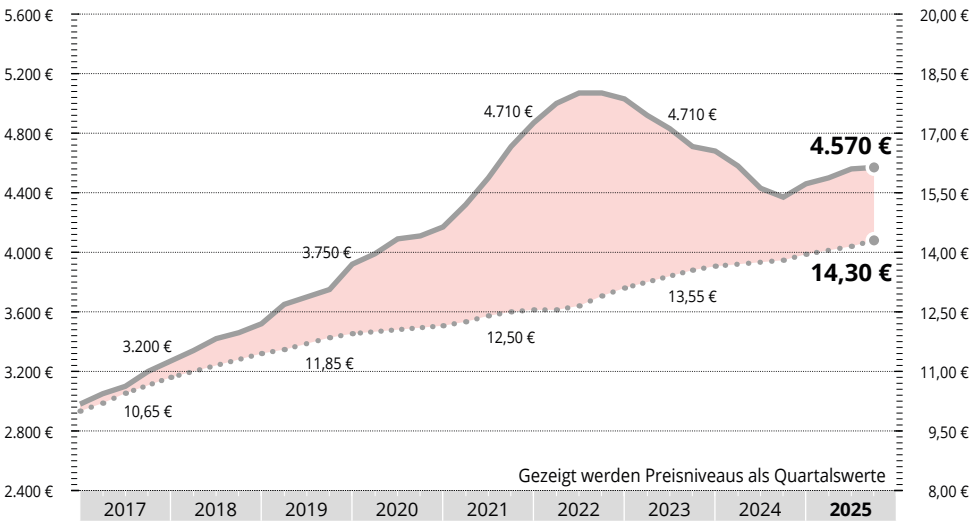


14,30 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,45 - 27,85 €

Marktpreisentwicklung Wohnungen



3,8 %

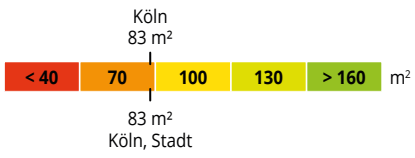
aktuelle Mietrendite p. a.

±0,0

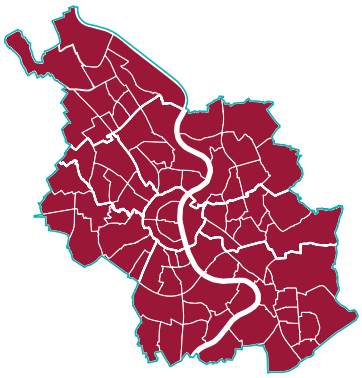
Trend zum Vorjahr

Der Trend zeigt die Entwicklung der Mietrendite zum Vorjahr in absoluten Prozentpunkten.

Erschwingliche Wohnfläche am Markt



Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



KÖLN-STADT

Stadtbezirke:

Innenstadt, Rodenkirchen, Lindenthal, Ehrenfeld, Nippes, Chorweiler, Porz, Kalk und Mülheim

+4,0 %

Preisentwicklung

basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	208.800 - 2.192.000 €	720.000 €	4.500 €	160/530m²
Doppelhaushälfte	213.000 - 1.863.200 €	682.500 €	4.550 €	150/420m²
Reihenhaus	254.700 - 1.556.300 €	619.700 €	4.590 €	135/310m²
Zweifamilienhaus	309.000 - 1.687.800 €	669.900 €	4.060 €	165/500m²

+2,5 %

Preisentwicklung

basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	1.930 - 8.370 €	140.100 €	4.520 €	31m²
40 - 80 m² Wohnfläche	2.240 - 7.260 €	293.600 €	4.660 €	63m²
80 - 120 m² Wohnfläche	1.970 - 8.540 €	434.200 €	4.570 €	95m²
> 120 m² Wohnfläche	1.990 - 7.690 €	672.000 €	4.480 €	150m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

+2,5 %

Preisentwicklung

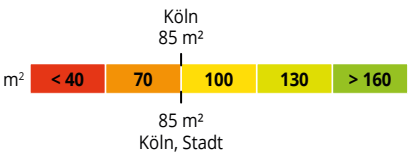
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	8,50 - 27,30 €	490 €	15,30 €	32m²
40 - 80 m² Wohnfläche	7,45 - 27,00 €	880 €	14,45 €	61m²
80 - 120 m² Wohnfläche	7,90 - 27,85 €	1.310 €	13,75 €	95m²
> 120 m² Wohnfläche	8,20 - 26,45 €	2.130 €	14,60 €	146m²

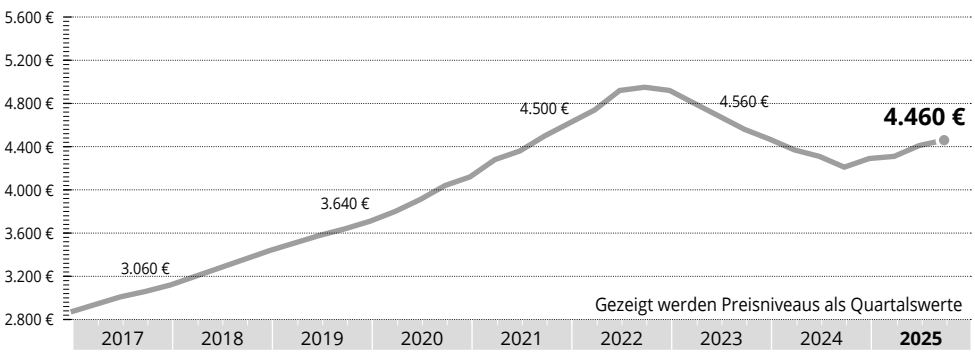
* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erschwingliche Wohnfläche am Markt

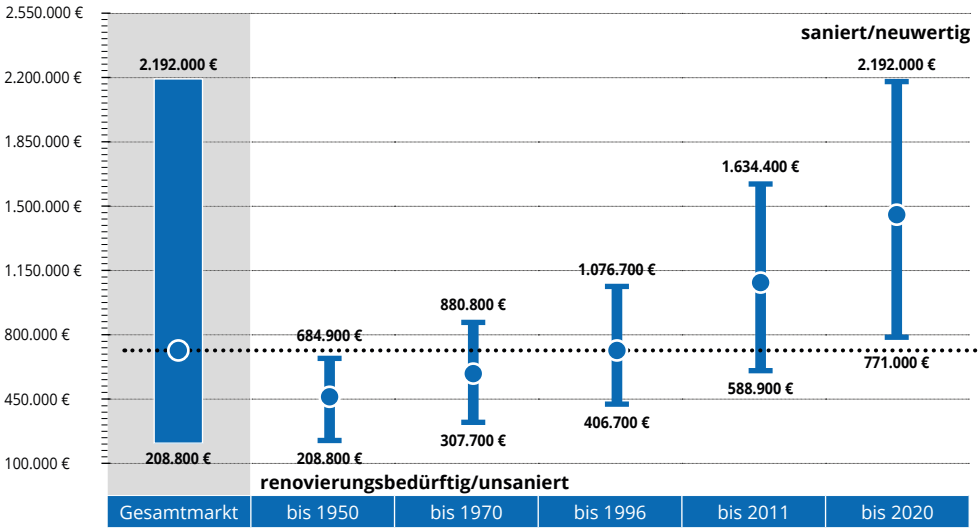


Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.

Marktpreisentwicklung Häuser



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

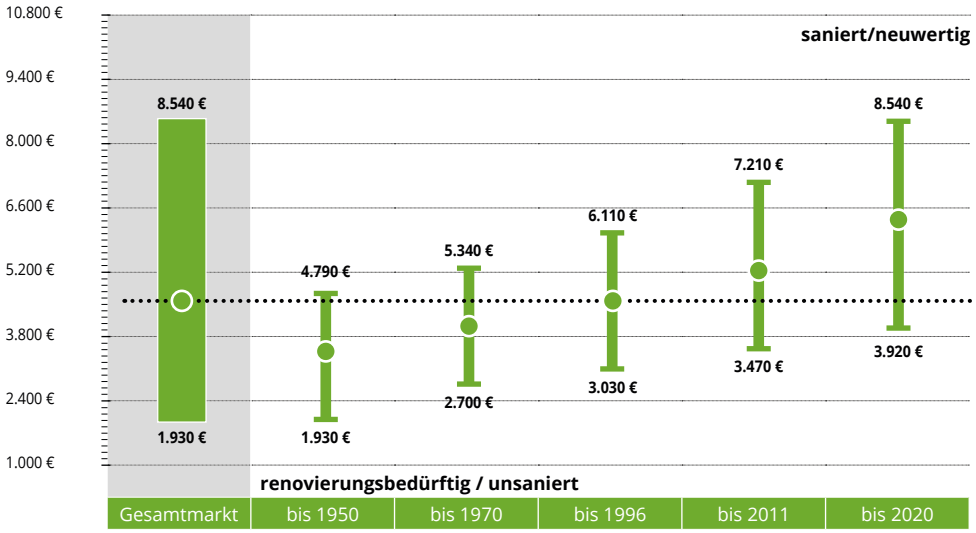


713.600 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

208.800 - 2.192.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

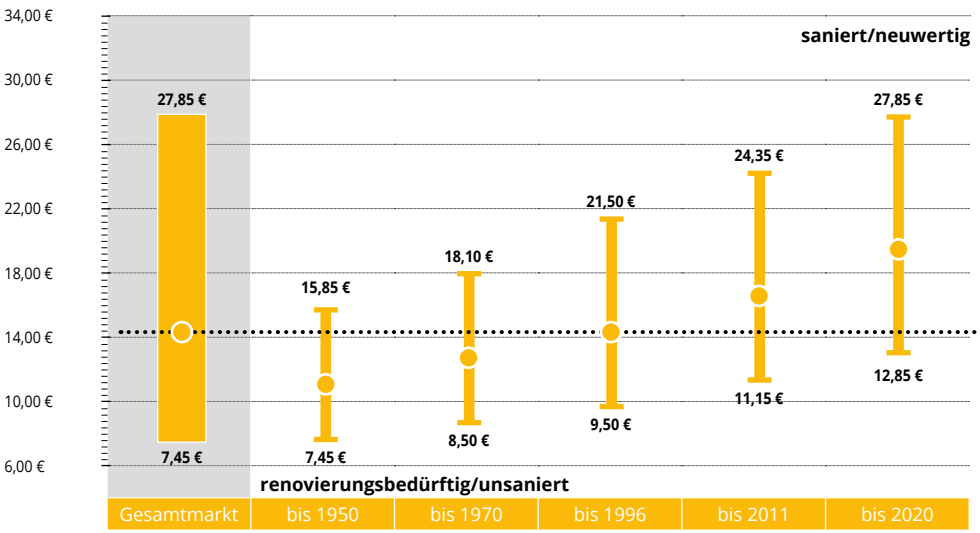


4.570 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.930 - 8.540 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



14,30 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,45 - 27,85 €

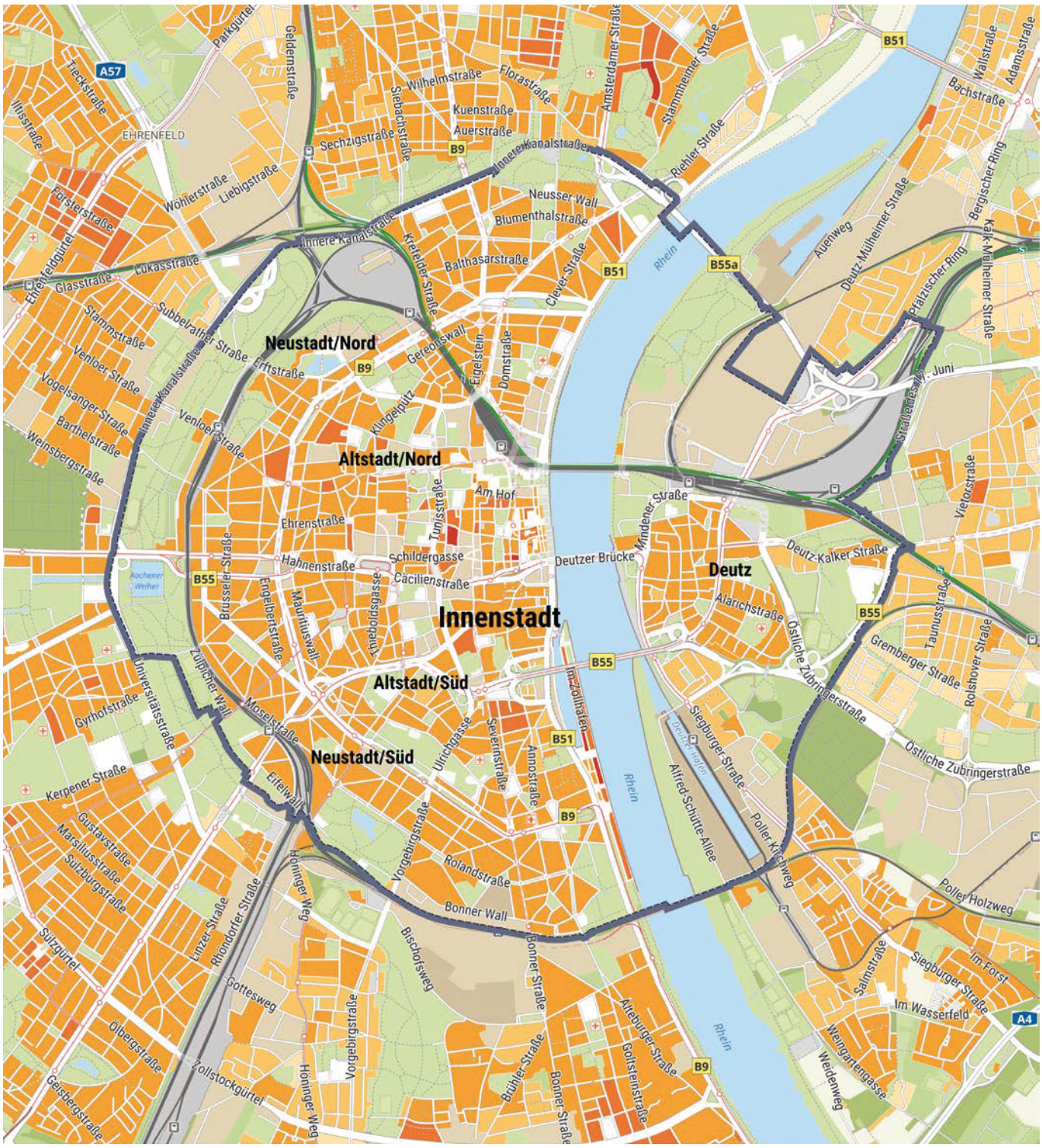


KÖLN-INNENSTADT

Stadtteile:
Altstadt-Nord, Altstadt-Süd, Deutz, Neustadt-Nord und Neustadt-Süd

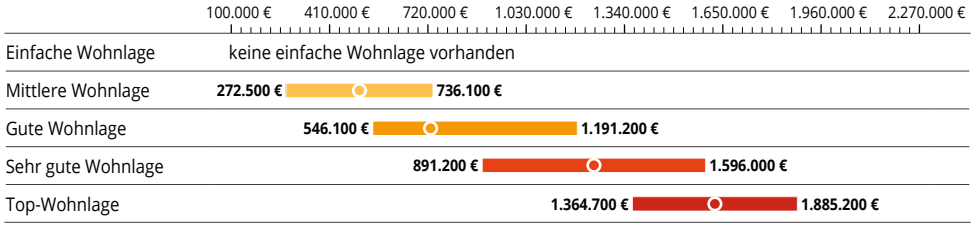
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top-Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut GmbH | Kartengrundlage: CC BY 4.0: © GeoBasis-DE / BKG (2025) CC BY 4.0

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



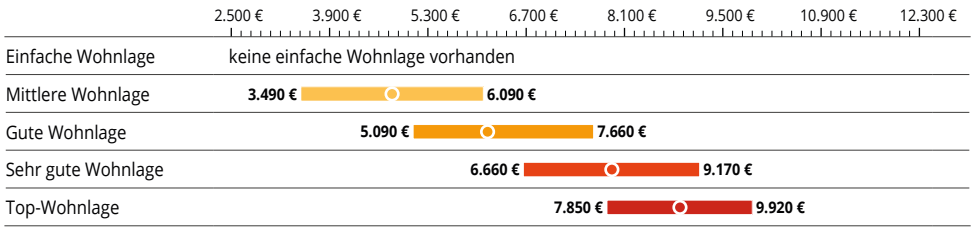


728.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

272.500 - 1.885.200 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



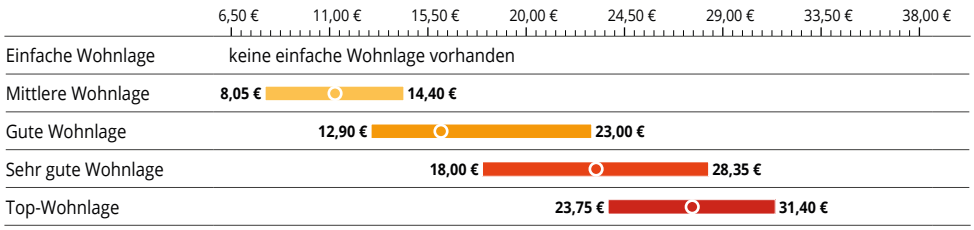


6.150 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.490 - 9.920 €

Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



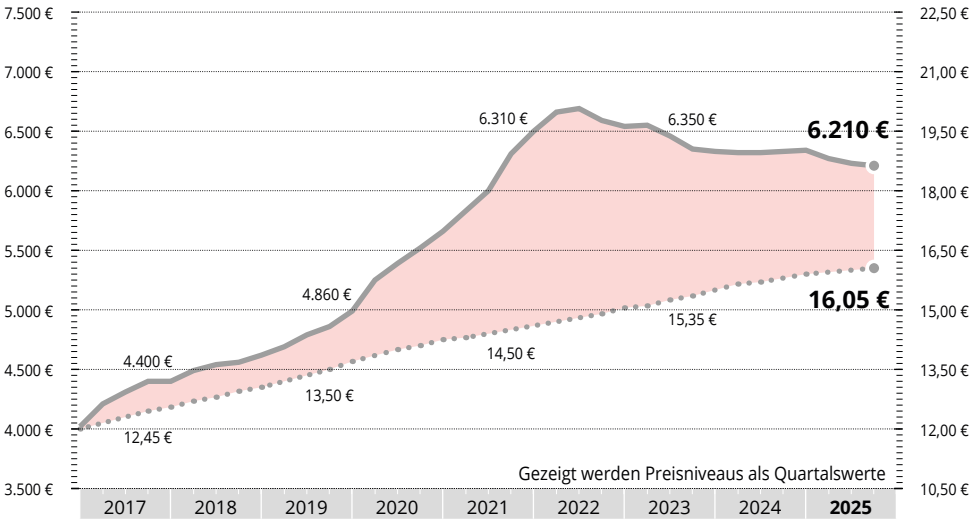


16,10 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,05 - 31,40 €

Marktpreisentwicklung Wohnungen

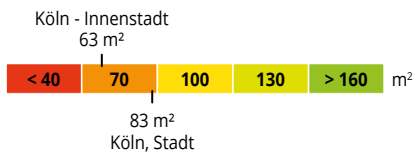


3,1 %
aktuelle Mietrendite p. a.

+0,1
Trend zum Vorjahr

Der Trend zeigt die Entwicklung der Mietrendite zum Vorjahr in absoluten Prozentpunkten.

Erschwingliche Wohnfläche am Markt



Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



KÖLN-INNENSTADT

Stadtteile:
Altstadt-Nord, Altstadt-Süd, Deutz, Neustadt-Nord und Neustadt-Süd



+1,5 %
Preisentwicklung
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	272.500 - 1.885.200 €	1.187.500 €	4.750 €	250/270m²
Doppelhaushälfte	278.000 - 1.602.400 €	742.500 €	4.790 €	155/220m²
Reihenhaus	332.500 - 1.338.500 €	653.400 €	4.840 €	135/160m²
Zweifamilienhaus	403.300 - 1.451.600 €	684.800 €	4.280 €	160/280m²



-3,0 %
Preisentwicklung
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	3.490 - 9.720 €	182.700 €	6.090 €	30m²
40 - 80 m² Wohnfläche	4.050 - 8.430 €	388.700 €	6.270 €	62m²
80 - 120 m² Wohnfläche	3.560 - 9.920 €	590.400 €	6.150 €	96m²
> 120 m² Wohnfläche	3.590 - 8.930 €	904.500 €	6.030 €	150m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen



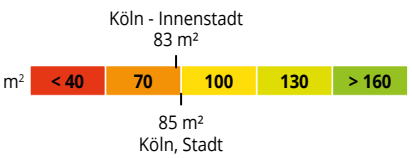
+1,3 %
Preisentwicklung
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	9,20 - 30,75 €	520 €	17,25 €	30m²
40 - 80 m² Wohnfläche	8,05 - 30,45 €	990 €	16,25 €	61m²
80 - 120 m² Wohnfläche	8,55 - 31,40 €	1.470 €	15,45 €	95m²
> 120 m² Wohnfläche	8,85 - 29,85 €	2.480 €	16,40 €	151m²

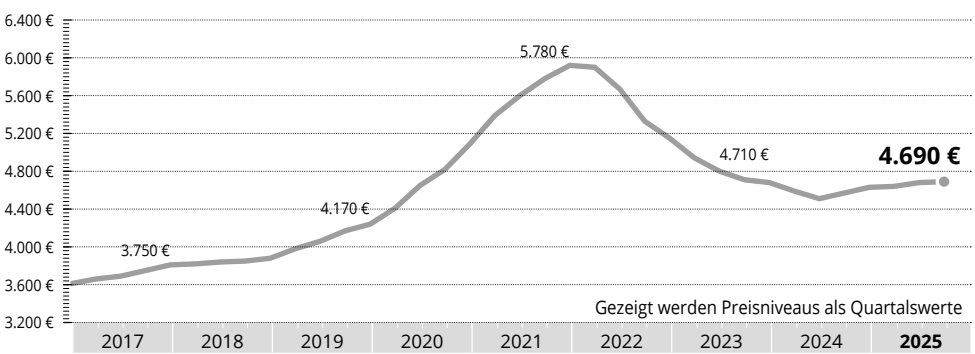
* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erschwingliche Wohnfläche am Markt

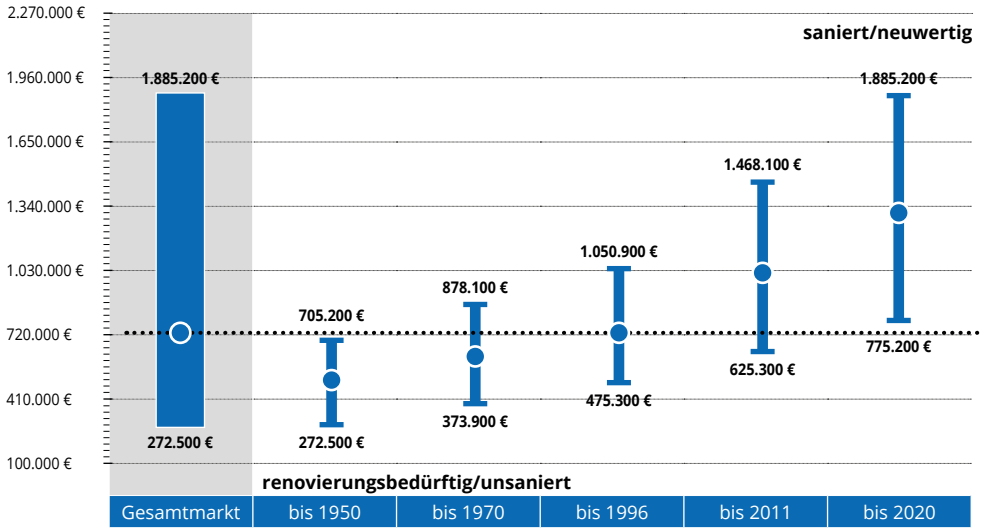


Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.

Marktpreisentwicklung Häuser



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

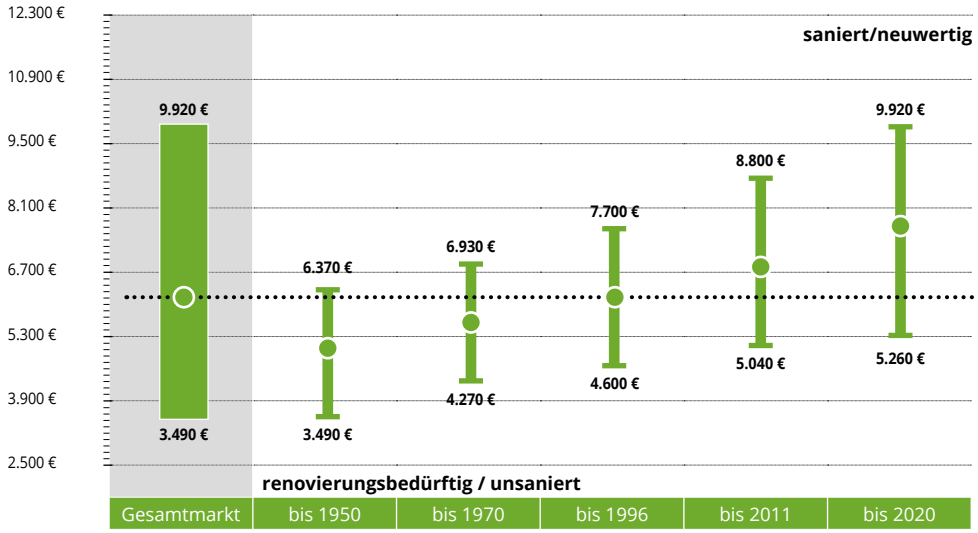


728.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

272.500 - 1.885.200 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

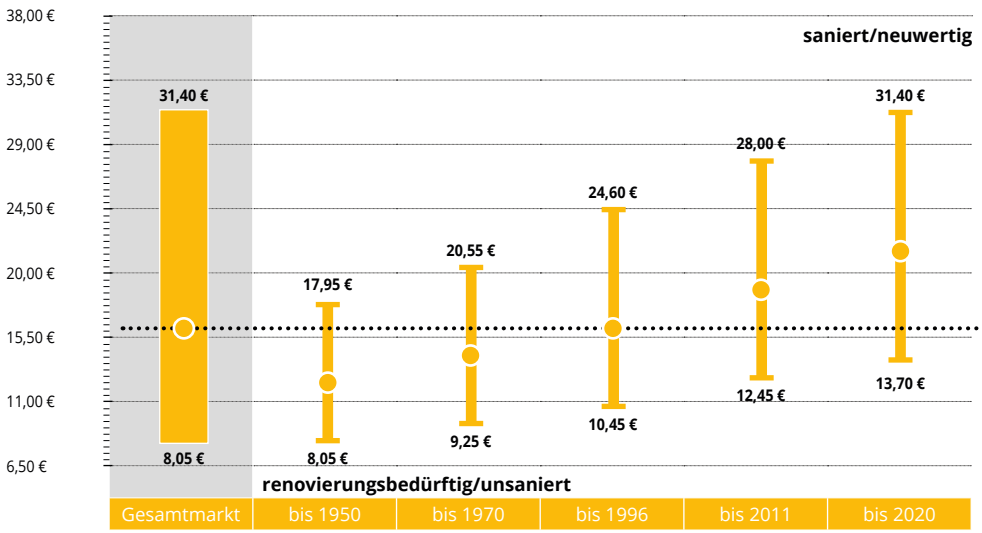


6.150 €

Preisspanne (Preis pro m²)

3.490 - 9.920 €

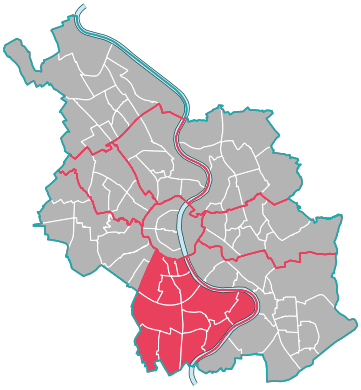
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



16,10 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,05 - 31,40 €



KÖLN-RODENKIRCHEN

Stadtteile:
Bayenthal, Godorf, Hahnwald, Immendorf, Marienburg, Meschenich, Raderberg, Raderthal, Rodenkirchen, Rondorf, Sürth, Weiß und Zollstock

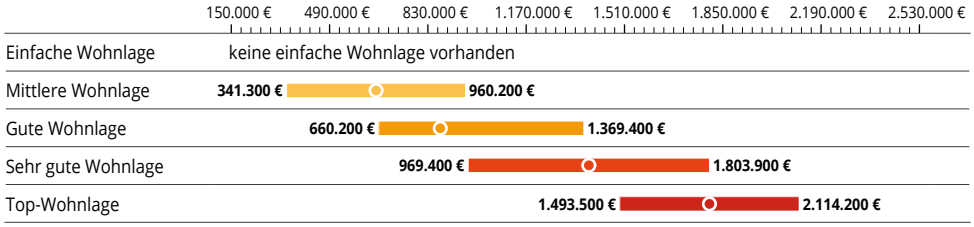
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top-Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut GmbH | Kartengrundlage: CC BY 4.0: © GeoBasis-DE / BKG (2025) CC BY 4.0

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



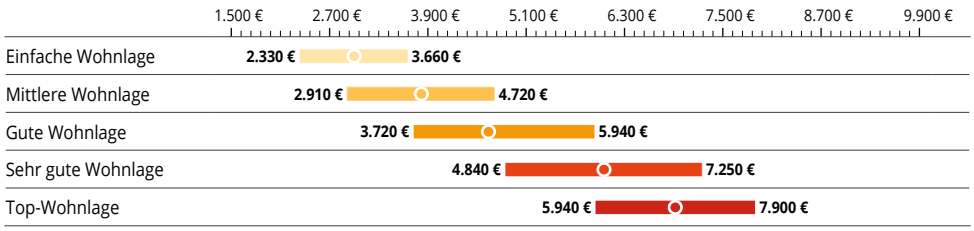


872.850 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

341.300 - 2.114.200 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



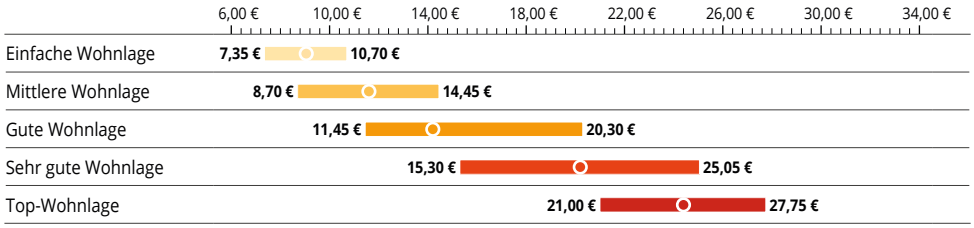


4.640 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.330 - 7.900 €

Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



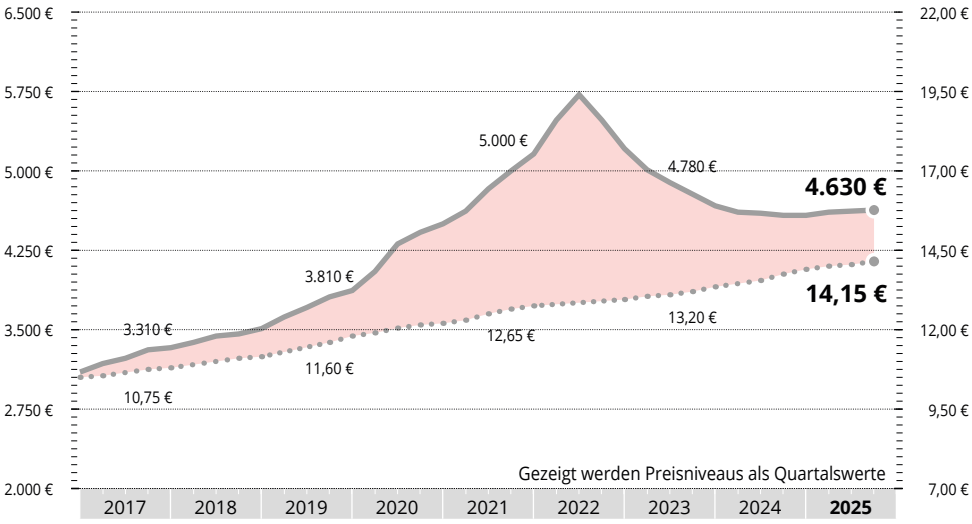


14,20 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,35 - 27,75 €

Marktpreisentwicklung Wohnungen



3,7 %

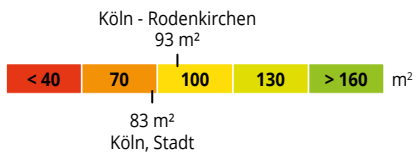
aktuelle Mietrendite p. a.

±0,0

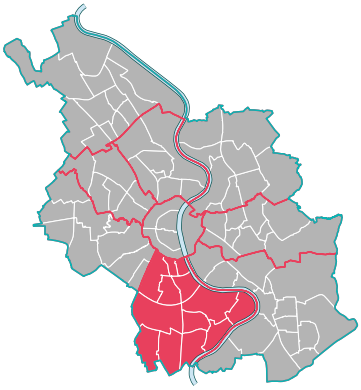
Trend zum Vorjahr

Der Trend zeigt die Entwicklung der Mietrendite zum Vorjahr in absoluten Prozentpunkten.

Erschwingliche Wohnfläche am Markt



Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



KÖLN-RODENKIRCHEN

Stadtteile:

Bayenthal, Godorf, Hahnwald, Immendorf, Marienburg, Meschenich, Raderberg, Raderthal, Rodenkirchen, Rondorf, Sürth, Weiß und Zollstock

-2,6 %

Preisentwicklung

basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	341.300 - 2.114.200 €	987.900 €	5.340 €	185/650m²
Doppelhaushälfte	348.100 - 1.797.100 €	810.000 €	5.400 €	150/420m²
Reihenhaus	416.400 - 1.501.100 €	708.500 €	5.450 €	130/255m²
Zweifamilienhaus	505.100 - 1.627.900 €	649.400 €	4.810 €	135/320m²

+1,3 %

Preisentwicklung

basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	2.330 - 7.740 €	137.700 €	4.590 €	30m²
40 - 80 m² Wohnfläche	2.700 - 6.720 €	298.000 €	4.730 €	63m²
80 - 120 m² Wohnfläche	2.380 - 7.900 €	440.800 €	4.640 €	95m²
> 120 m² Wohnfläche	2.400 - 7.110 €	746.200 €	4.550 €	164m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

+2,2 %

Preisentwicklung

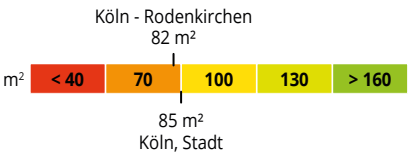
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	8,40 - 27,20 €	490 €	15,20 €	32m²
40 - 80 m² Wohnfläche	7,35 - 26,90 €	890 €	14,35 €	62m²
80 - 120 m² Wohnfläche	7,80 - 27,75 €	1.300 €	13,65 €	95m²
> 120 m² Wohnfläche	8,10 - 26,35 €	2.100 €	14,50 €	145m²

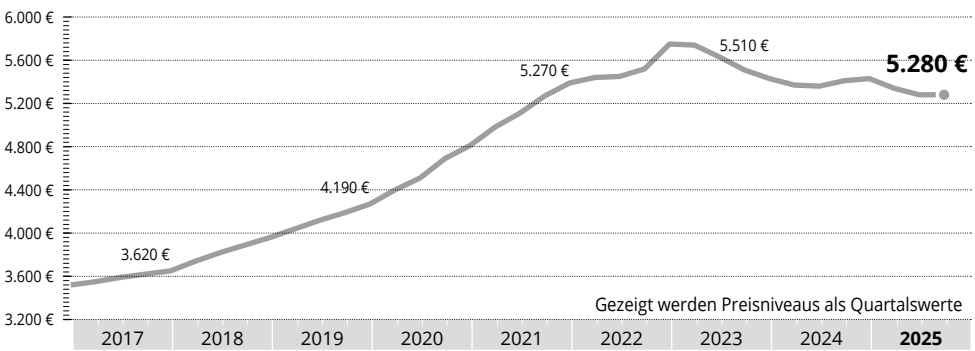
* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erschwingliche Wohnfläche am Markt

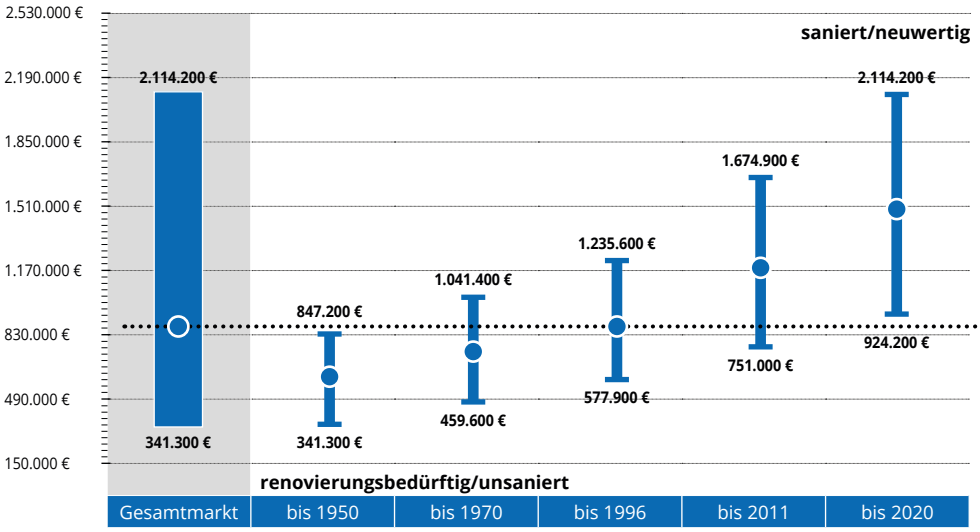


Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.

Marktpreisentwicklung Häuser



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

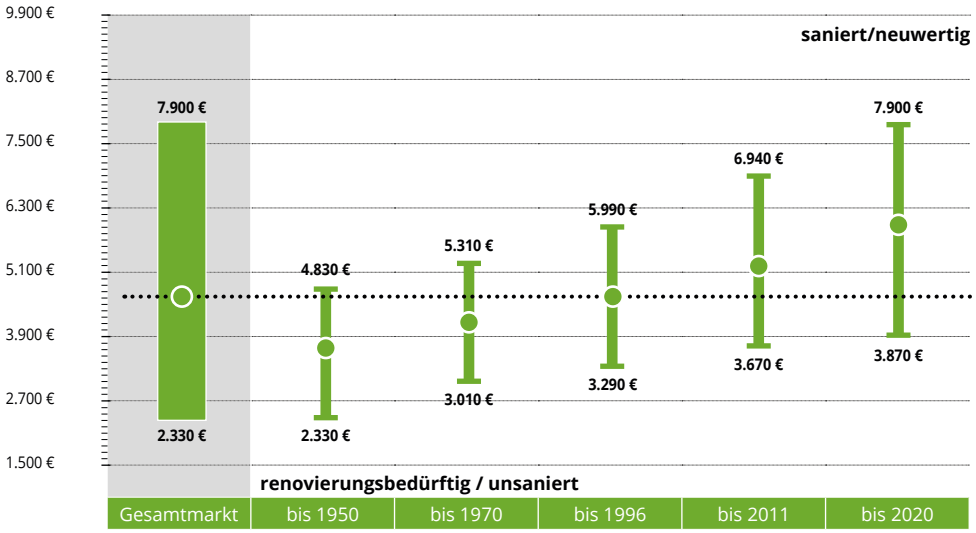


872.850 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

341.300 - 2.114.200 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

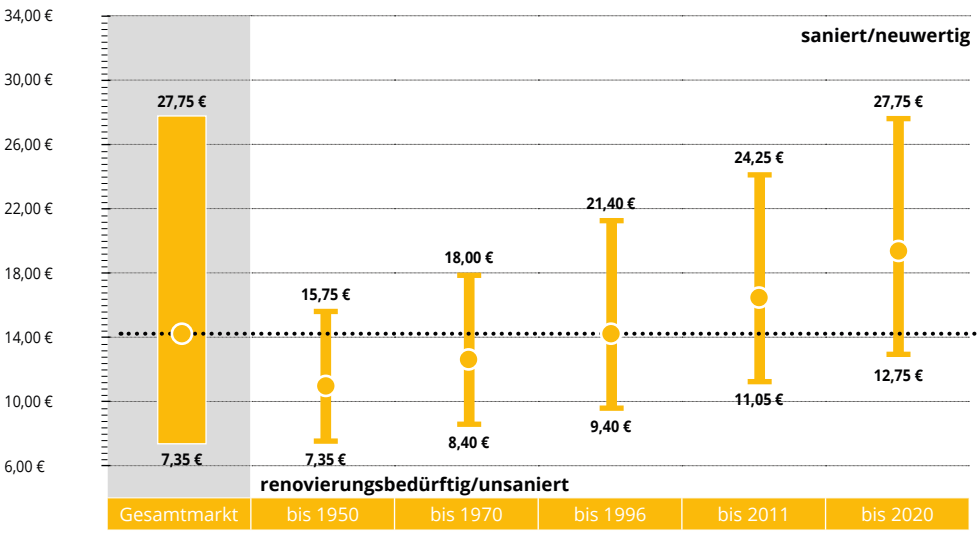


4.640 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.330 - 7.900 €

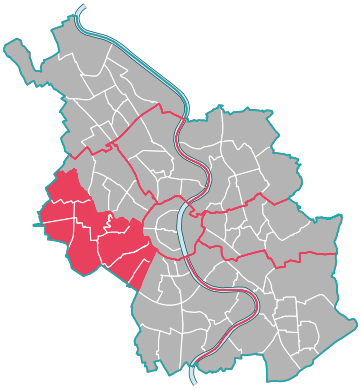
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



14,20 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,35 - 27,75 €

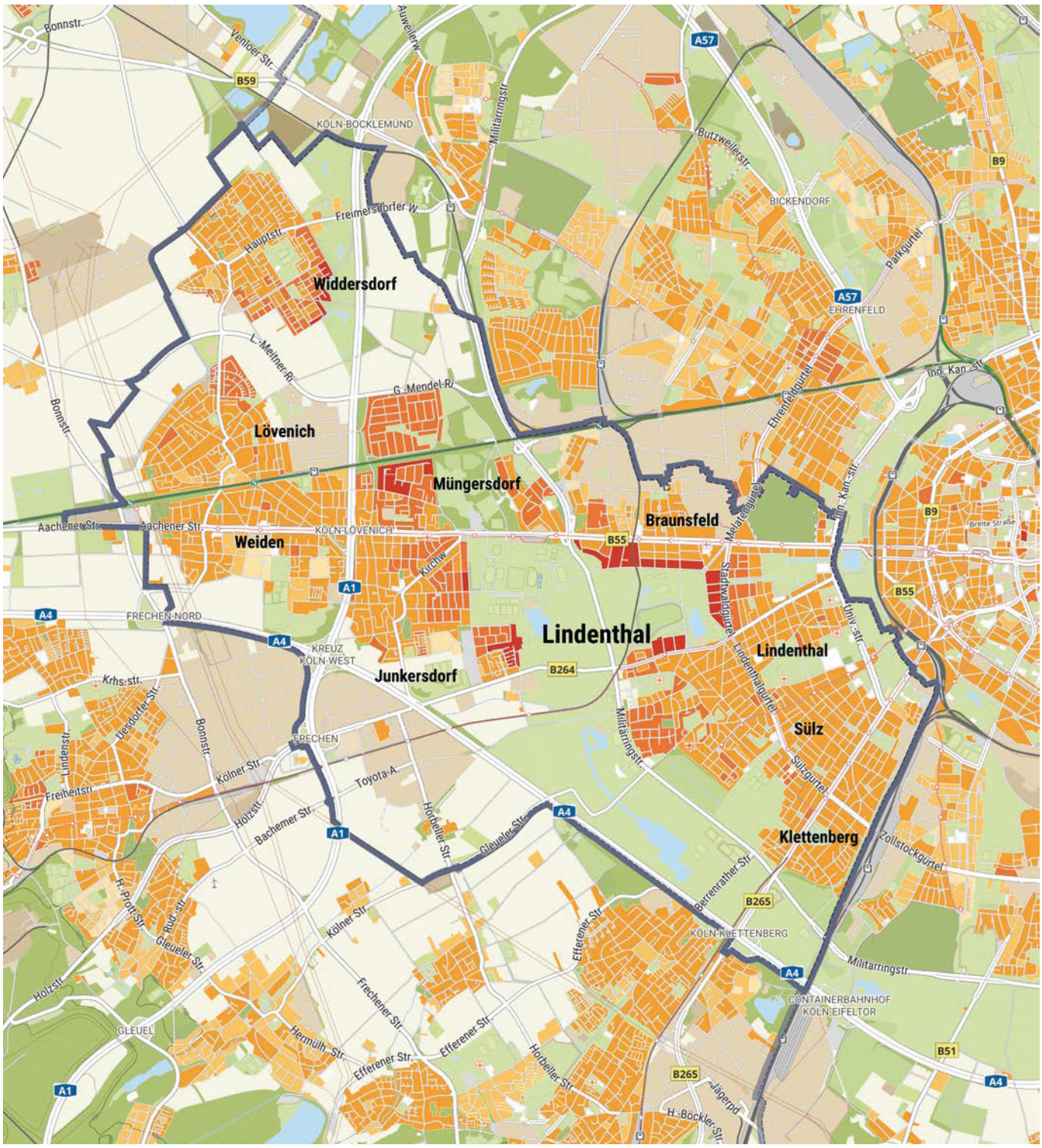


KÖLN-LINDENTHAL

Stadtteile:
Braunsfeld, Junkersdorf, Klettenberg, Lindenthal, Lövenich, Müngersdorf, Sülz, Weiden und Widdersdorf

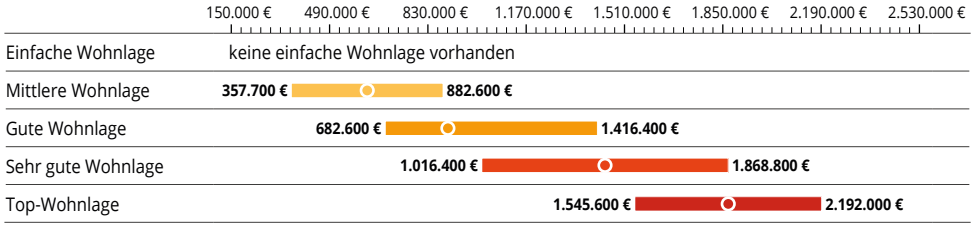
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top-Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut GmbH | Kartengrundlage: CC BY 4.0: © GeoBasis-DE / BKG (2025) CC BY 4.0

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



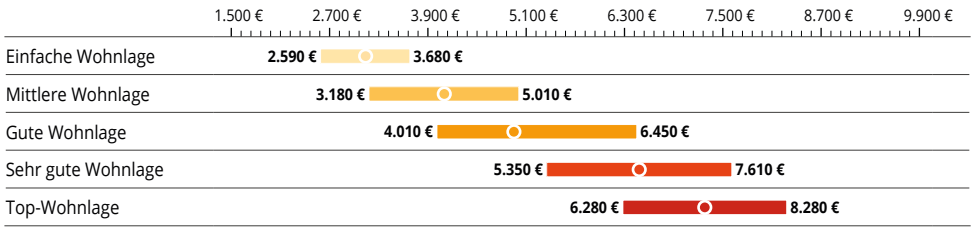


899.250 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

357.700 - 2.192.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



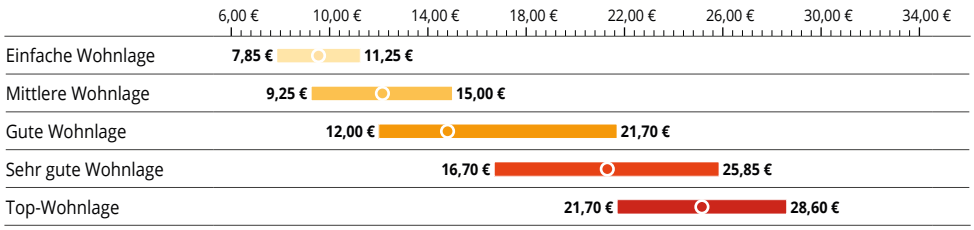


4.950 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.590 - 8.280 €

Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



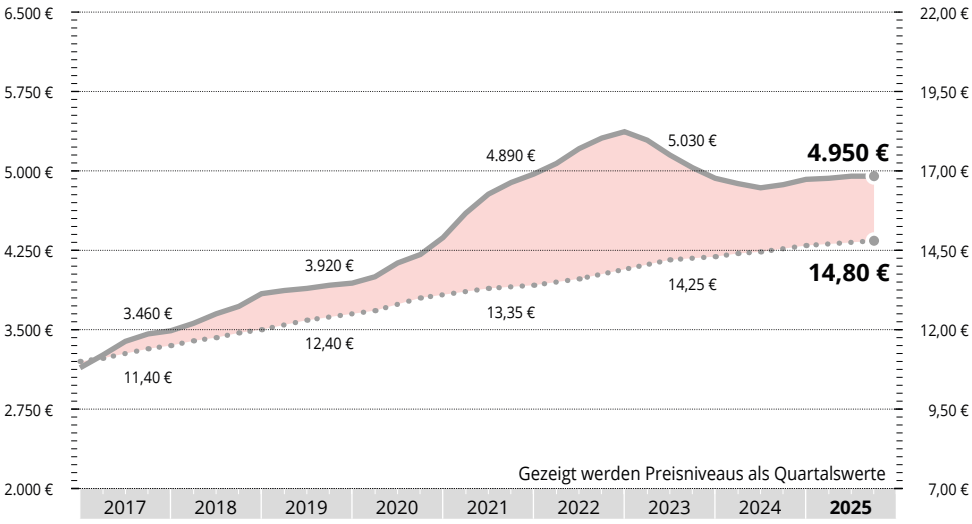


14,80 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,85 - 28,60 €

Marktpreisentwicklung Wohnungen



3,6 %

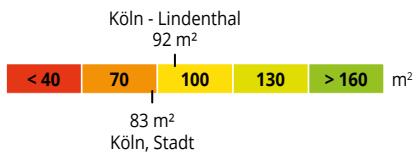
aktuelle Mietrendite p. a.

±0,0 ➡

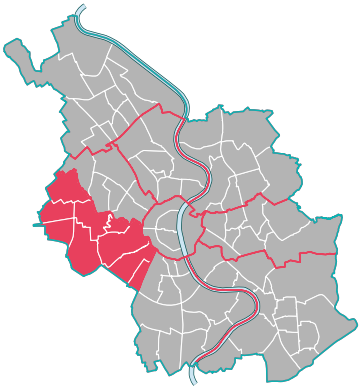
Trend zum Vorjahr

Der Trend zeigt die Entwicklung der Mietrendite zum Vorjahr in absoluten Prozentpunkten.

Erschwingliche Wohnfläche am Markt



Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



KÖLN-LINDENTHAL

Stadtteile:
Braunsfeld, Junkersdorf, Klettenberg, Lindenthal, Lövenich, Müngersdorf, Sülz, Weiden und Widdersdorf



-3,2 %
Preisentwicklung
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	357.700 - 2.192.000 €	1.045.000 €	5.500 €	190/580m²
Doppelhaushälfte	364.900 - 1.863.200 €	889.600 €	5.560 €	160/375m²
Reihenhaus	436.400 - 1.556.300 €	785.400 €	5.610 €	140/270m²
Zweifamilienhaus	529.400 - 1.687.800 €	803.500 €	4.960 €	162/640m²



+0,6 %
Preisentwicklung
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	2.590 - 8.110 €	151.900 €	4.900 €	31m²
40 - 80 m² Wohnfläche	3.000 - 7.040 €	318.200 €	5.050 €	63m²
80 - 120 m² Wohnfläche	2.640 - 8.280 €	485.100 €	4.950 €	98m²
> 120 m² Wohnfläche	2.670 - 7.450 €	698.400 €	4.850 €	144m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen



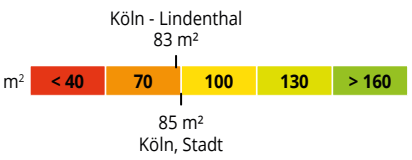
+1,0 %
Preisentwicklung
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	8,95 - 28,05 €	490 €	15,85 €	31m²
40 - 80 m² Wohnfläche	7,85 - 27,75 €	910 €	14,95 €	61m²
80 - 120 m² Wohnfläche	8,30 - 28,60 €	1.380 €	14,20 €	97m²
> 120 m² Wohnfläche	8,65 - 27,15 €	2.200 €	15,10 €	146m²

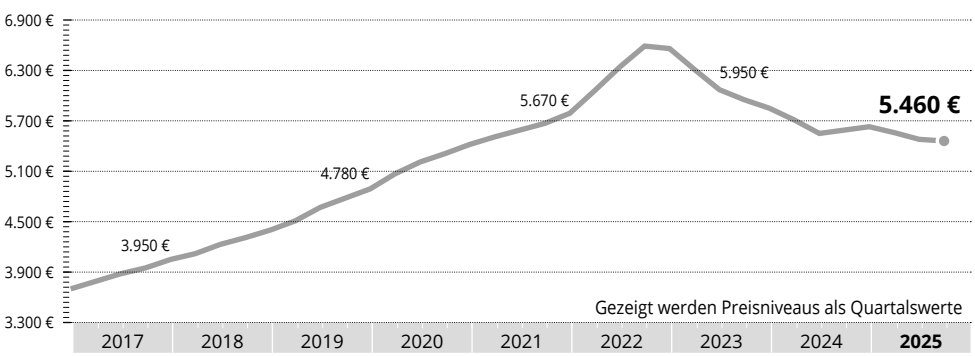
* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erschwingliche Wohnfläche am Markt

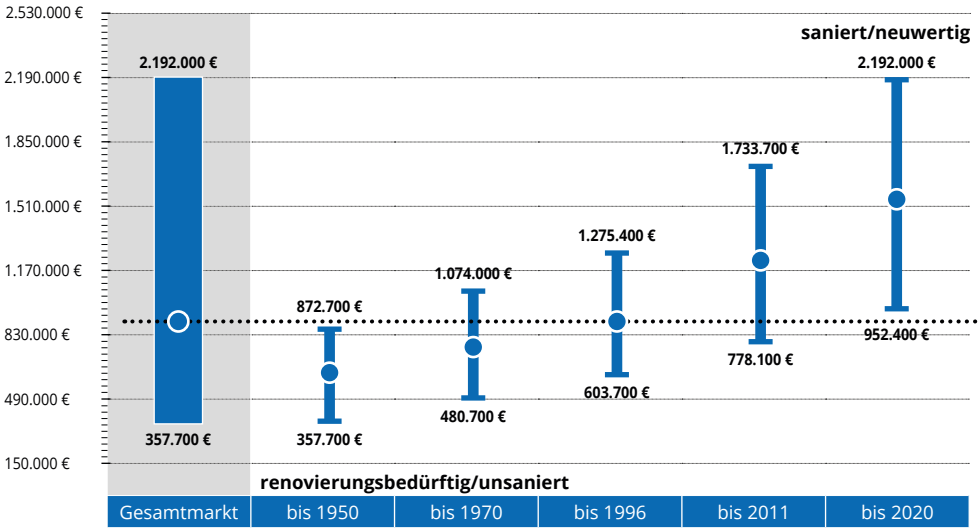


Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.

Marktpreisentwicklung Häuser



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

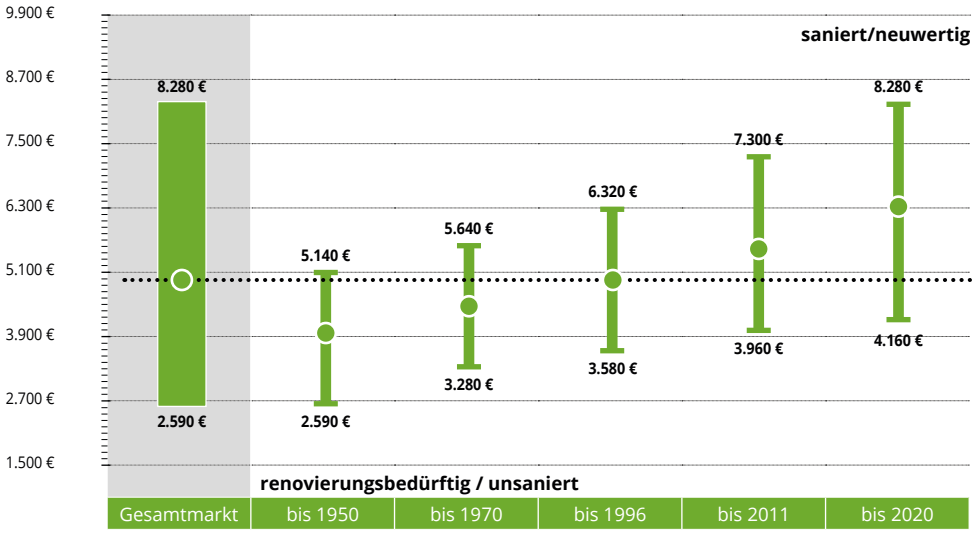


899.250 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

357.700 - 2.192.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

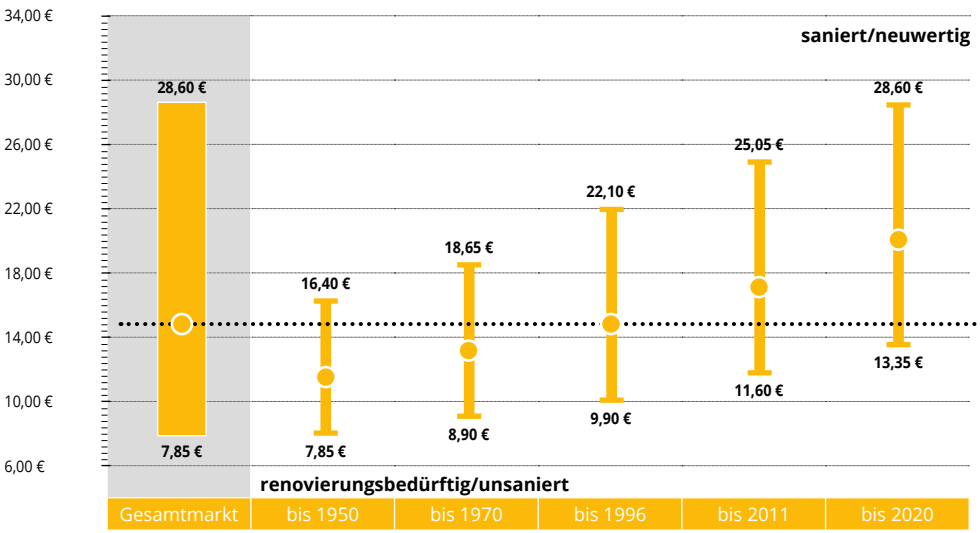


4.950 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.590 - 8.280 €

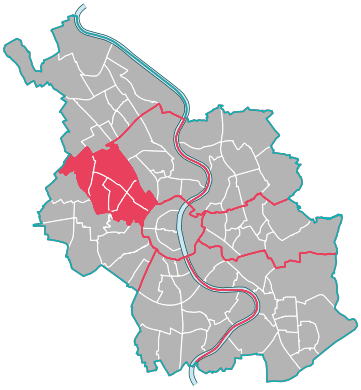
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



14,80 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,85 - 28,60 €

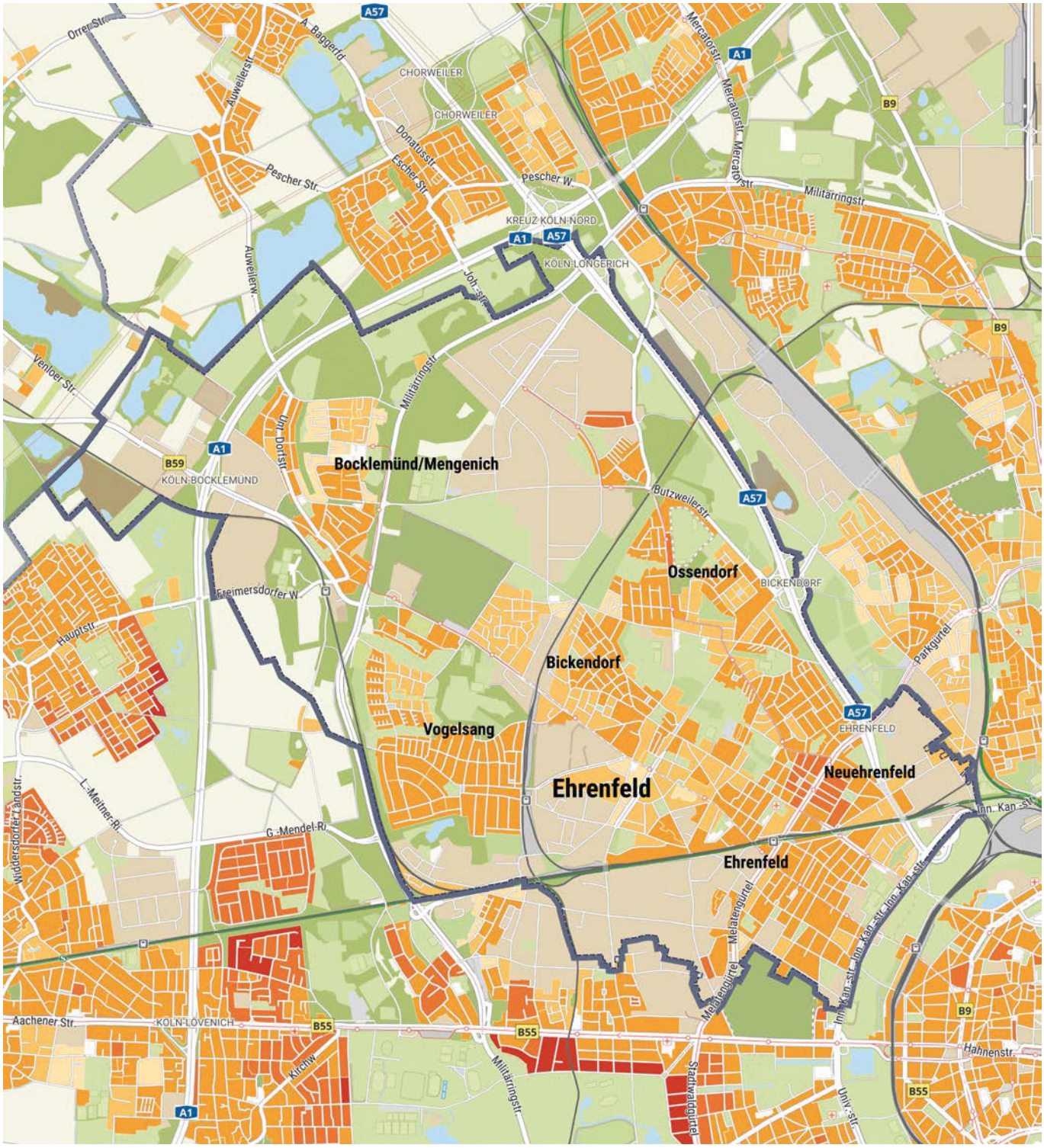


KÖLN-EHRENFELD

Stadtteile:
Bickendorf, Bocklemünd/Mengenich, Ehrenfeld, Neuehrenfeld, Ossendorf und Vogelsang

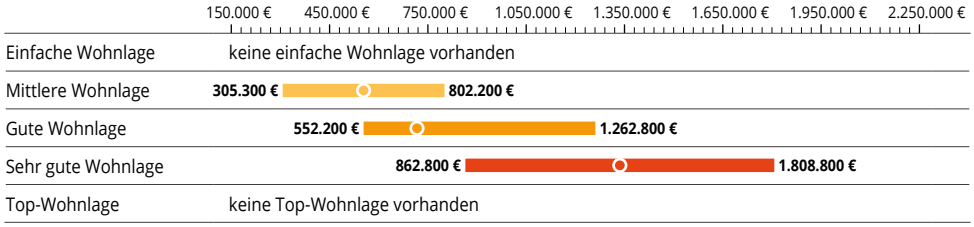
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top-Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut GmbH | Kartengrundlage: CC BY 4.0: © GeoBasis-DE / BKG (2025) CC BY 4.0

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

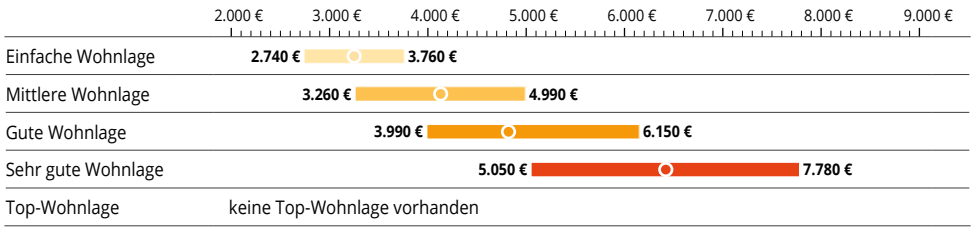


716.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

305.300 - 1.808.800 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

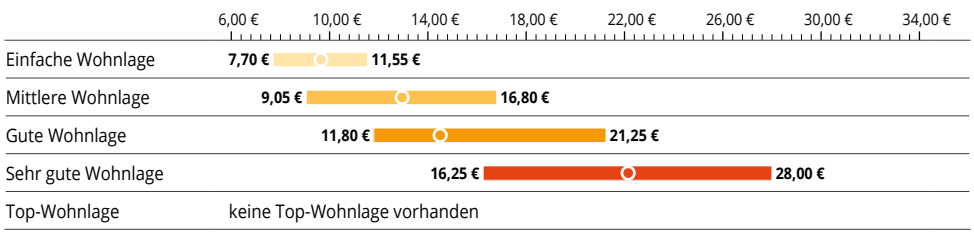


4.820 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.740 - 7.780 €

Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

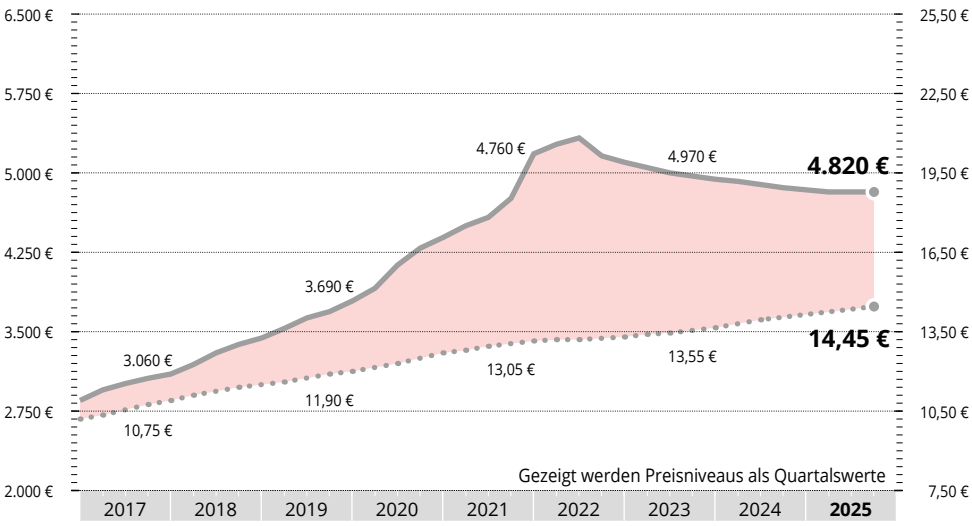


14,50 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,70 - 28,00 €

Marktpreisentwicklung Wohnungen

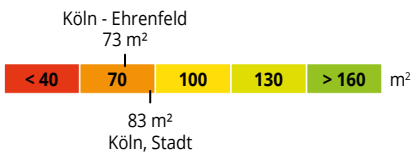


3,6 %
aktuelle Mietrendite p. a.

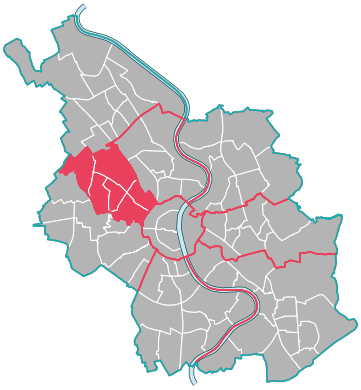
+0,1 ➡
Trend zum Vorjahr

Der Trend zeigt die Entwicklung der Mietrendite zum Vorjahr in absoluten Prozentpunkten.

Erschwingliche Wohnfläche am Markt



Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



KÖLN-EHRENFELD

Stadtteile:
Bickendorf, Bocklemünd/Mengenich, Ehrenfeld, Neuehrenfeld, Ossendorf und Vogelsang



-2,3 %
Preisentwicklung
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	305.300 - 1.808.800 €	775.500 €	5.170 €	150/395m²
Doppelhaushälfte	311.400 - 1.537.500 €	730.800 €	5.220 €	140/540m²
Reihenhaus	372.500 - 1.284.200 €	685.100 €	5.270 €	130/235m²
Zweifamilienhaus	451.800 - 1.392.800 €	694.300 €	4.660 €	149/770m²



-0,4 %
Preisentwicklung
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	2.740 - 7.620 €	138.300 €	4.770 €	29m²
40 - 80 m² Wohnfläche	3.180 - 6.610 €	310.000 €	4.920 €	63m²
80 - 120 m² Wohnfläche	2.790 - 7.780 €	438.600 €	4.820 €	91m²
> 120 m² Wohnfläche	2.820 - 7.000 €	708.000 €	4.720 €	150m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen



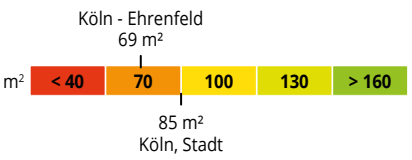
+2,5 %
Preisentwicklung
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	8,80 - 27,45 €	480 €	15,50 €	31m²
40 - 80 m² Wohnfläche	7,70 - 27,15 €	890 €	14,65 €	61m²
80 - 120 m² Wohnfläche	8,15 - 28,00 €	1.290 €	13,90 €	93m²
> 120 m² Wohnfläche	8,45 - 26,60 €	2.090 €	14,80 €	141m²

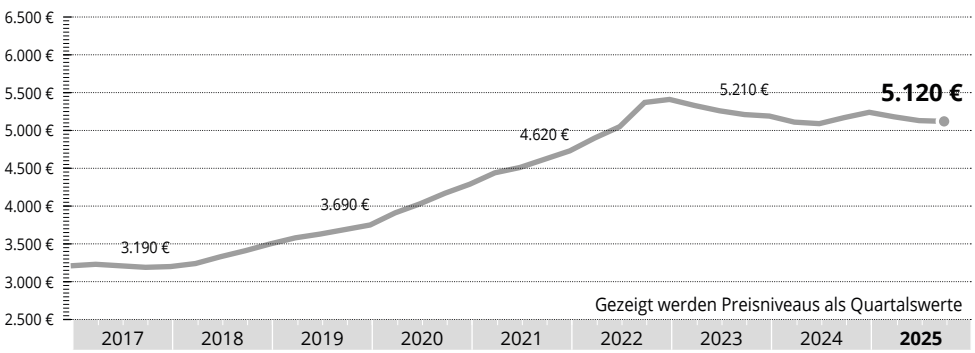
* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erschwingliche Wohnfläche am Markt

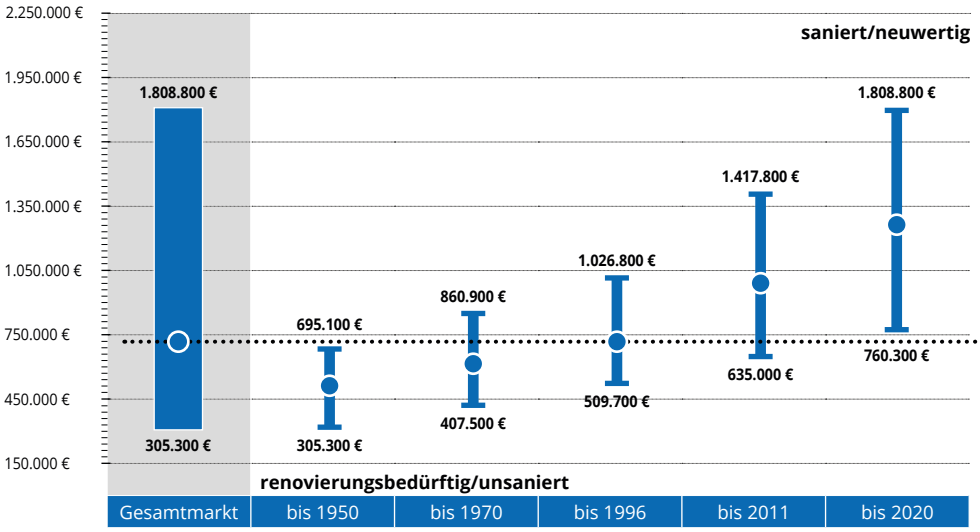


Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.

Marktpreisentwicklung Häuser



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

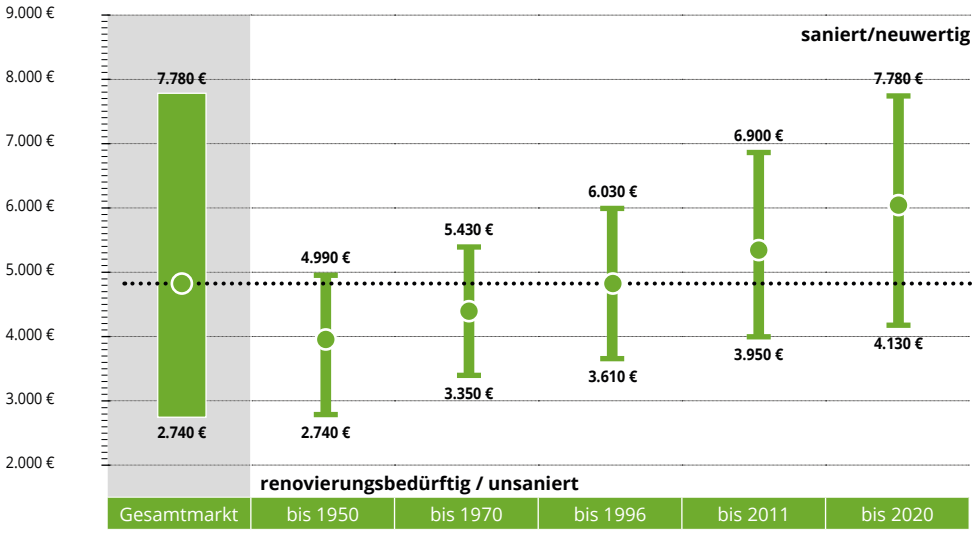


716.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

305.300 - 1.808.800 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

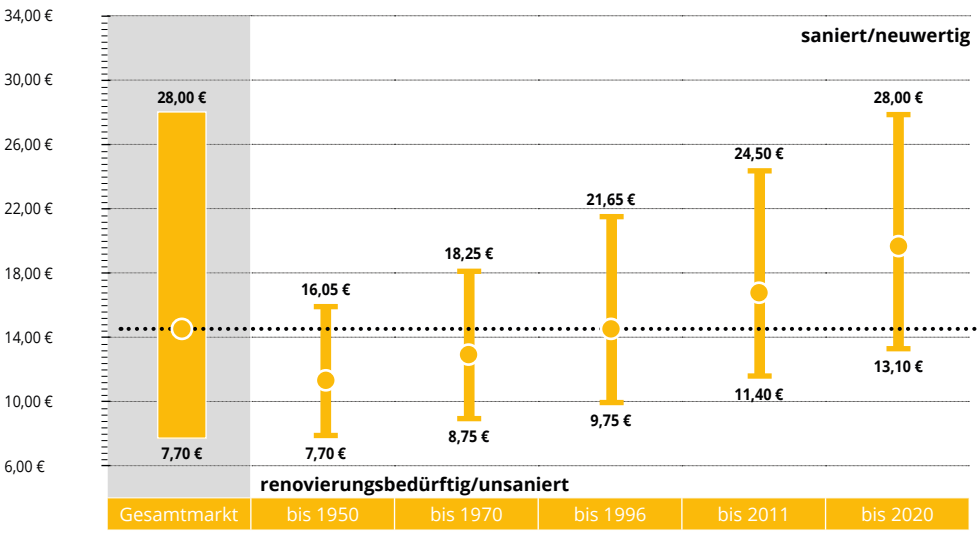


4.820 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.740 - 7.780 €

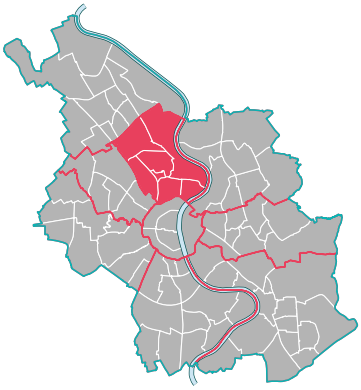
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



14,50 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,70 - 28,00 €



KÖLN-NIPPES

Stadtteile:
Bilderstöckchen, Longerich, Mauenheim, Niehl, Nippes, Riehl und Weidenpesch

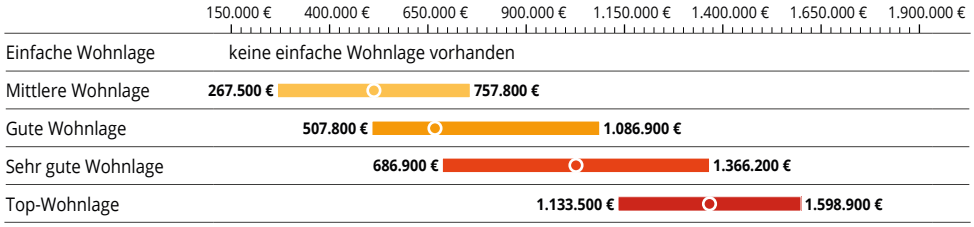
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top-Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut GmbH | Kartengrundlage: CC BY 4.0: © GeoBasis-DE / BKG (2025) CC BY 4.0

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

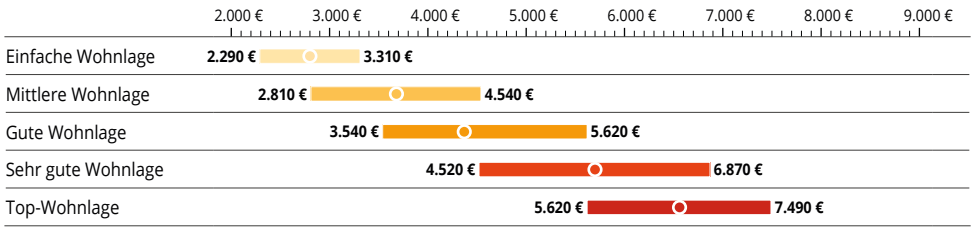


668.050 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

267.500 - 1.598.900 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

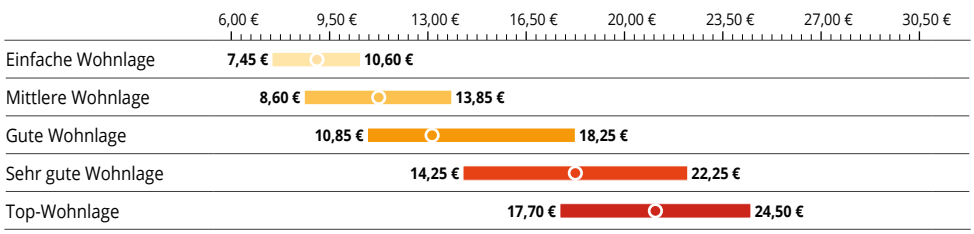


4.370 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.290 - 7.490 €

Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

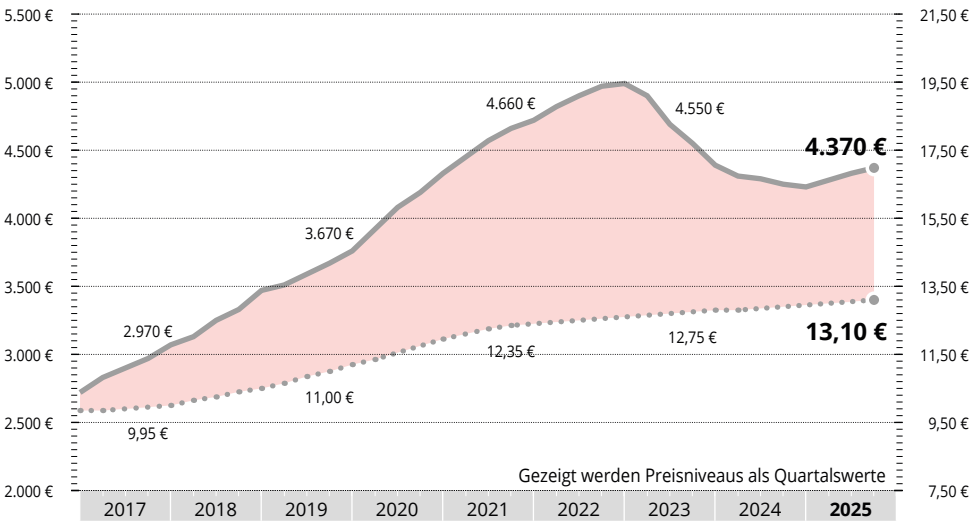


13,15 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,45 - 24,50 €

Marktpreisentwicklung Wohnungen

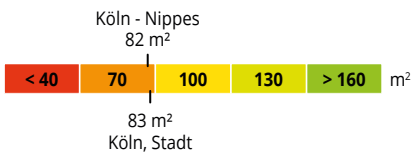


3,6 %
aktuelle Mietrendite p. a.

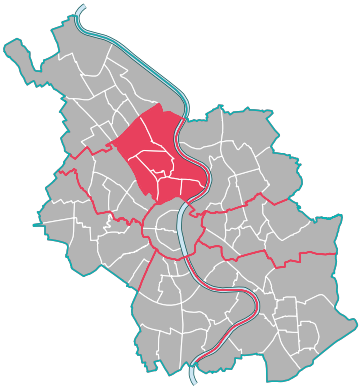
-0,1
Trend zum Vorjahr

Der Trend zeigt die Entwicklung der Mietrendite zum Vorjahr in absoluten Prozentpunkten.

Erschwingliche Wohnfläche am Markt



Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



KÖLN-NIPPES

Stadtteile:
Bilderstöckchen, Longerich, Mauenheim, Niehl, Nippes, Riehl und Weidenpesch



+3,1 %
Preisentwicklung
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	267.500 - 1.598.900 €	652.500 €	4.350 €	150/480m²
Doppelhaushälfte	272.900 - 1.359.100 €	616.000 €	4.400 €	140/200m²
Reihenhaus	326.400 - 1.135.200 €	577.200 €	4.440 €	130/240m²
Zweifamilienhaus	395.900 - 1.231.200 €	627.200 €	3.920 €	160/430m²



+3,3 %
Preisentwicklung
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	2.290 - 7.340 €	147.200 €	4.330 €	34m²
40 - 80 m² Wohnfläche	2.660 - 6.370 €	276.500 €	4.460 €	62m²
80 - 120 m² Wohnfläche	2.340 - 7.490 €	402.000 €	4.370 €	92m²
> 120 m² Wohnfläche	2.360 - 6.740 €	624.900 €	4.280 €	146m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen



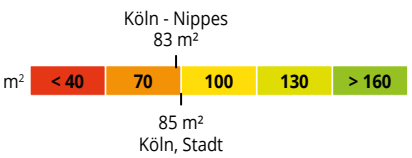
+1,5 %
Preisentwicklung
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	8,50 - 24,00 €	460 €	14,05 €	33m²
40 - 80 m² Wohnfläche	7,45 - 23,75 €	780 €	13,30 €	59m²
80 - 120 m² Wohnfläche	7,90 - 24,50 €	1.170 €	12,60 €	93m²
> 120 m² Wohnfläche	8,20 - 23,30 €	1.820 €	13,40 €	136m²

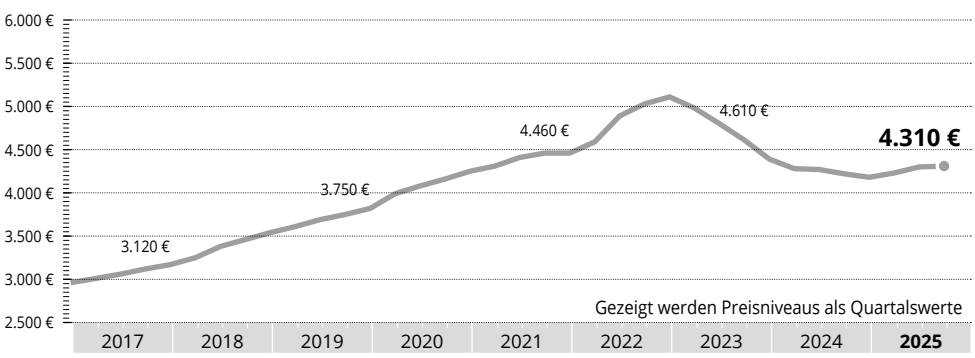
* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erschwingliche Wohnfläche am Markt

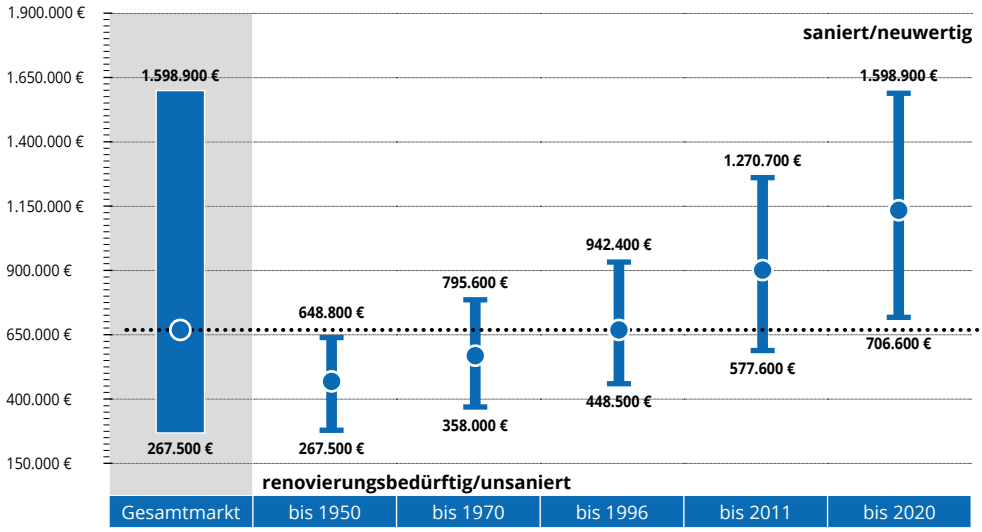


Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.

Marktpreisentwicklung Häuser



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

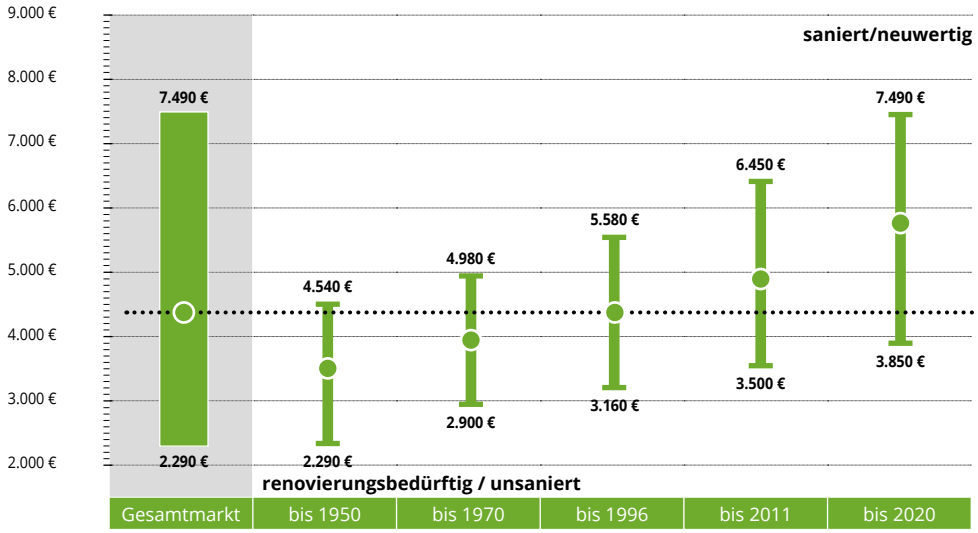


668.050 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

267.500 - 1.598.900 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

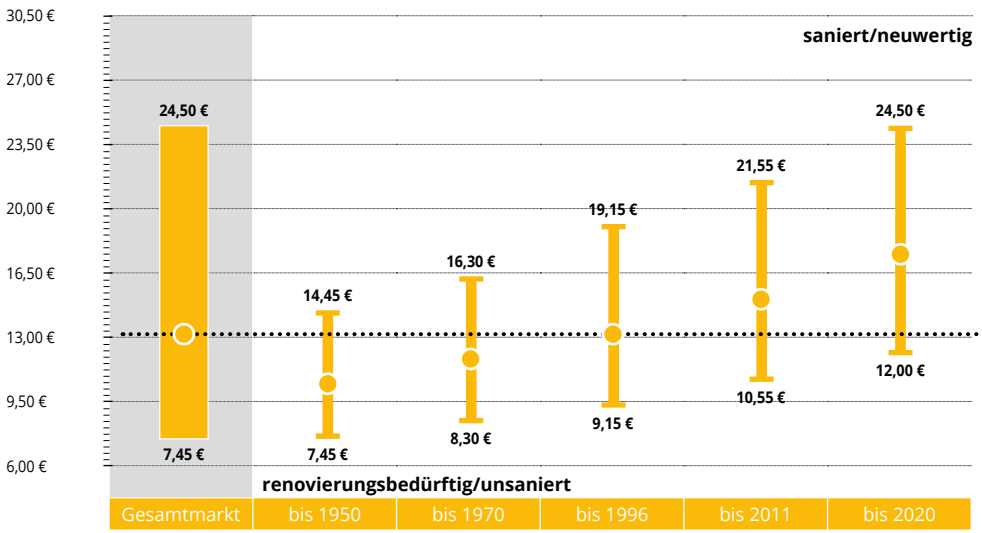


4.370 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.290 - 7.490 €

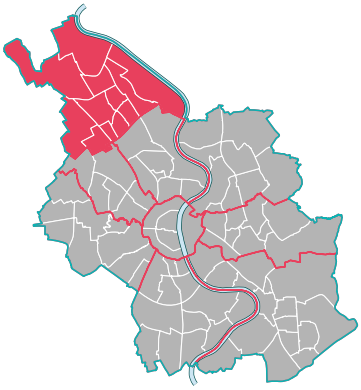
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



13,15 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,45 - 24,50 €

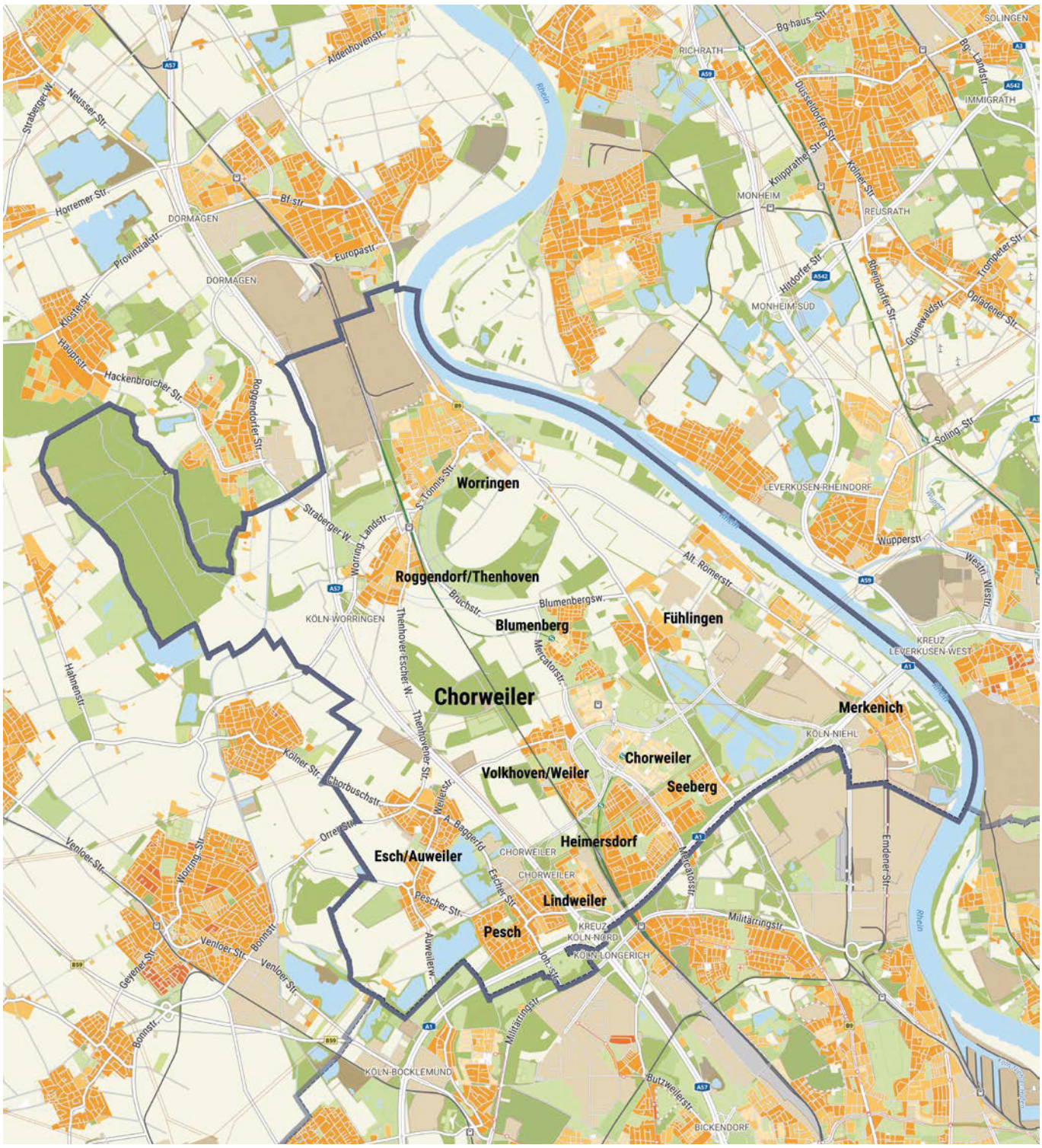


KÖLN-CHORWEILER

Stadtteile:
Blumenberg, Chorweiler, Esch/Auweiler, Fühlingen, Heimersdorf, Lindweiler, Merkenich, Pesch, Roggendorf/Thenhoven, Seeberg, Volkhoven/Weiler und Worringen

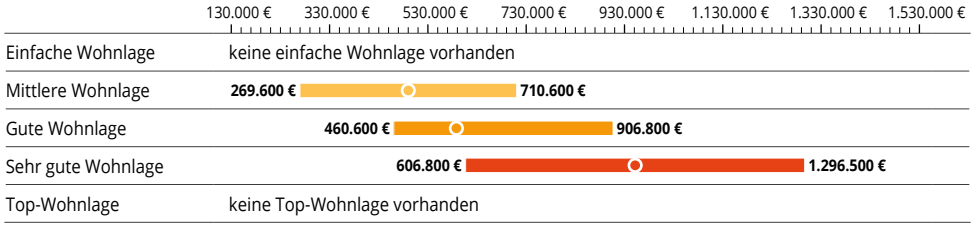
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top-Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut GmbH | Kartengrundlage: CC BY 4.0: © GeoBasis-DE / BKG (2025) CC BY 4.0

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



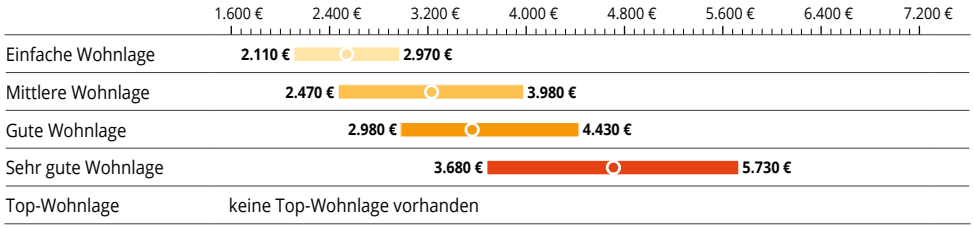


588.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

269.600 - 1.296.500 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



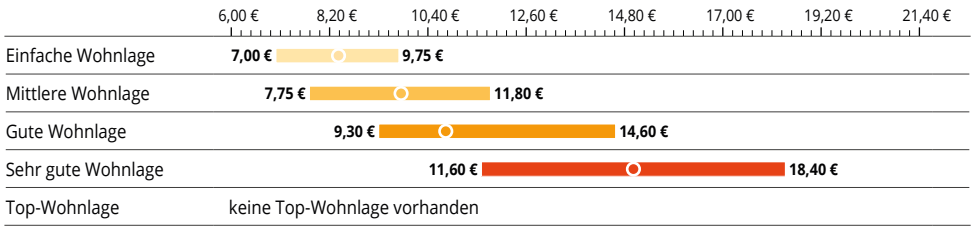


3.560 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.110 - 5.730 €

Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



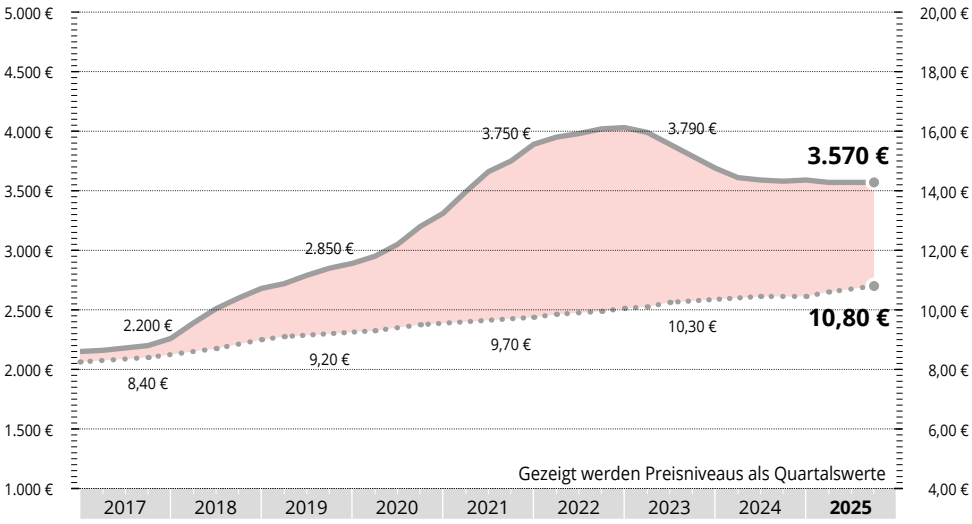


10,80 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,00 - 18,40 €

Marktpreisentwicklung Wohnungen

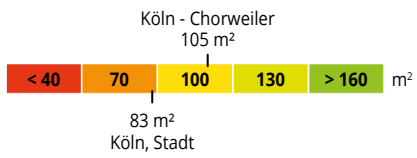


3,6 %
aktuelle Mietrendite p. a.

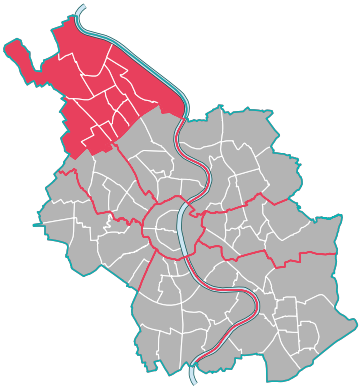
+0,1
Trend zum Vorjahr

Der Trend zeigt die Entwicklung der Mietrendite zum Vorjahr in absoluten Prozentpunkten.

Erschwingliche Wohnfläche am Markt



Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



KÖLN-CHORWEILER

Stadtteile:
Blumenberg, Chorweiler, Esch/Auweiler, Fühlingen, Heimersdorf, Lindweiler, Merkenich, Pesch, Roggendorf/Thenhoven, Seeberg, Volkhoven/Weiler und Worringen

+0,3 %
Preisentwicklung
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	269.600 - 1.296.500 €	594.000 €	3.960 €	150/540m²
Doppelhaushälfte	275.000 - 1.102.000 €	560.000 €	4.000 €	140/373m²
Reihenhaus	328.900 - 920.500 €	525.200 €	4.040 €	130/260m²
Zweifamilienhaus	399.000 - 998.300 €	606.900 €	3.570 €	170/576m²

-0,8 %
Preisentwicklung
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	2.110 - 5.620 €	126.700 €	3.520 €	36m²
40 - 80 m² Wohnfläche	2.450 - 4.870 €	243.200 €	3.630 €	67m²
80 - 120 m² Wohnfläche	2.150 - 5.730 €	331.100 €	3.560 €	93m²
> 120 m² Wohnfläche	2.170 - 5.160 €	492.100 €	3.490 €	141m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

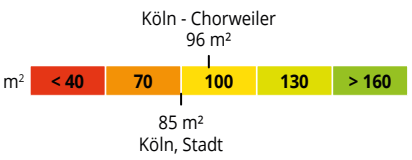
+3,3 %
Preisentwicklung
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	8,00 - 18,05 €	400 €	11,55 €	35m²
40 - 80 m² Wohnfläche	7,00 - 17,85 €	700 €	10,90 €	64m²
80 - 120 m² Wohnfläche	7,40 - 18,40 €	950 €	10,35 €	92m²
> 120 m² Wohnfläche	7,70 - 17,50 €	1.570 €	11,00 €	143m²

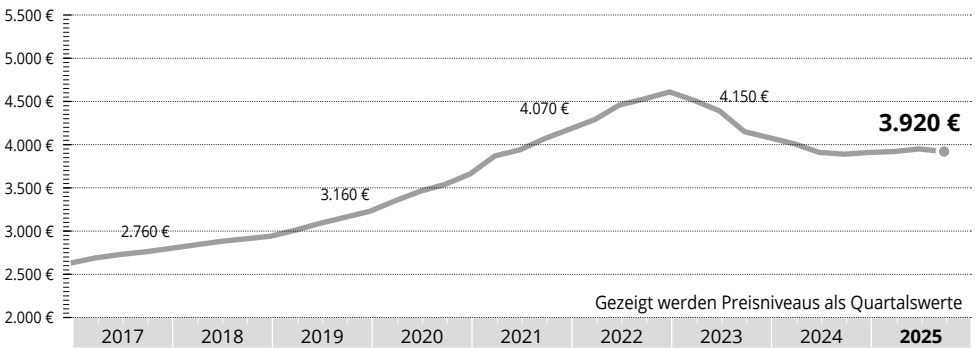
* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erschwingliche Wohnfläche am Markt

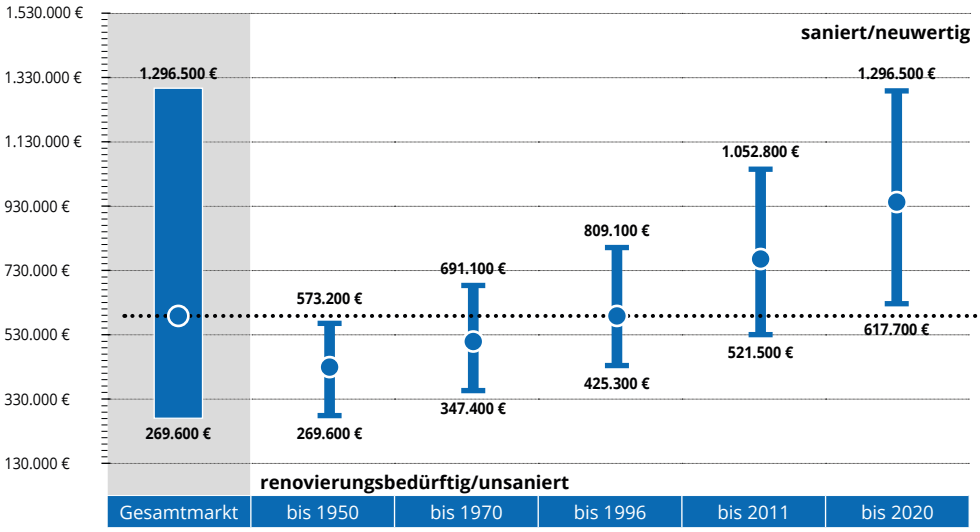


Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.

Marktpreisentwicklung Häuser



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

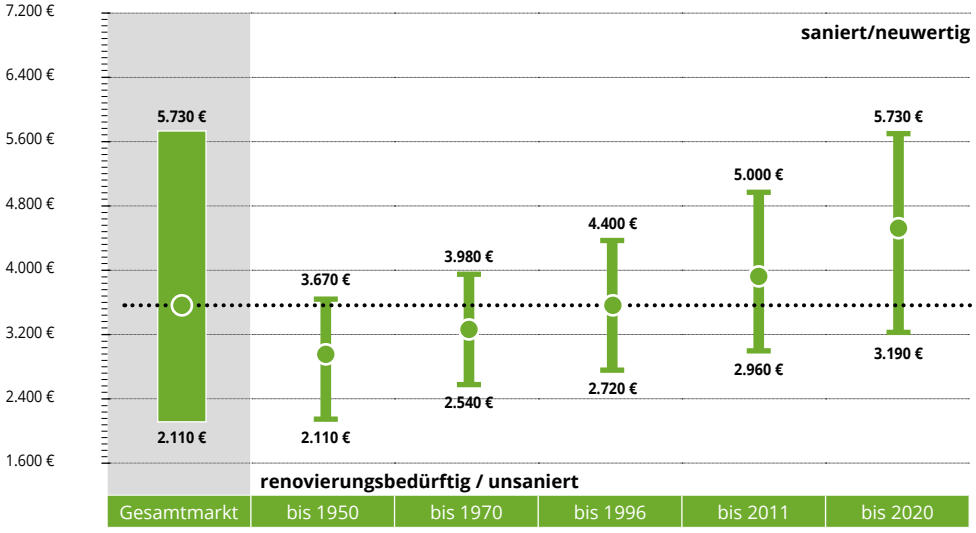


588.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

269.600 - 1.296.500 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

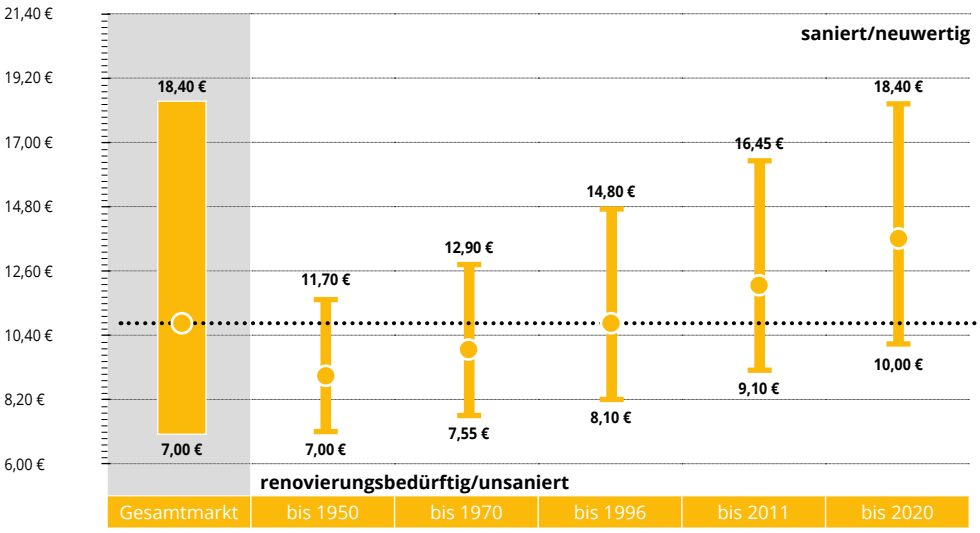


3.560 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.110 - 5.730 €

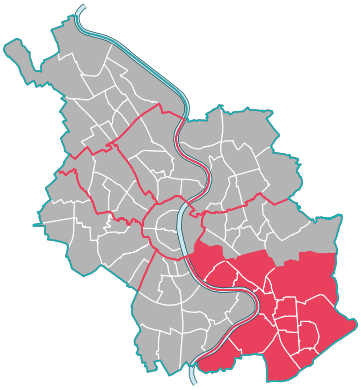
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



10,80 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,00 - 18,40 €

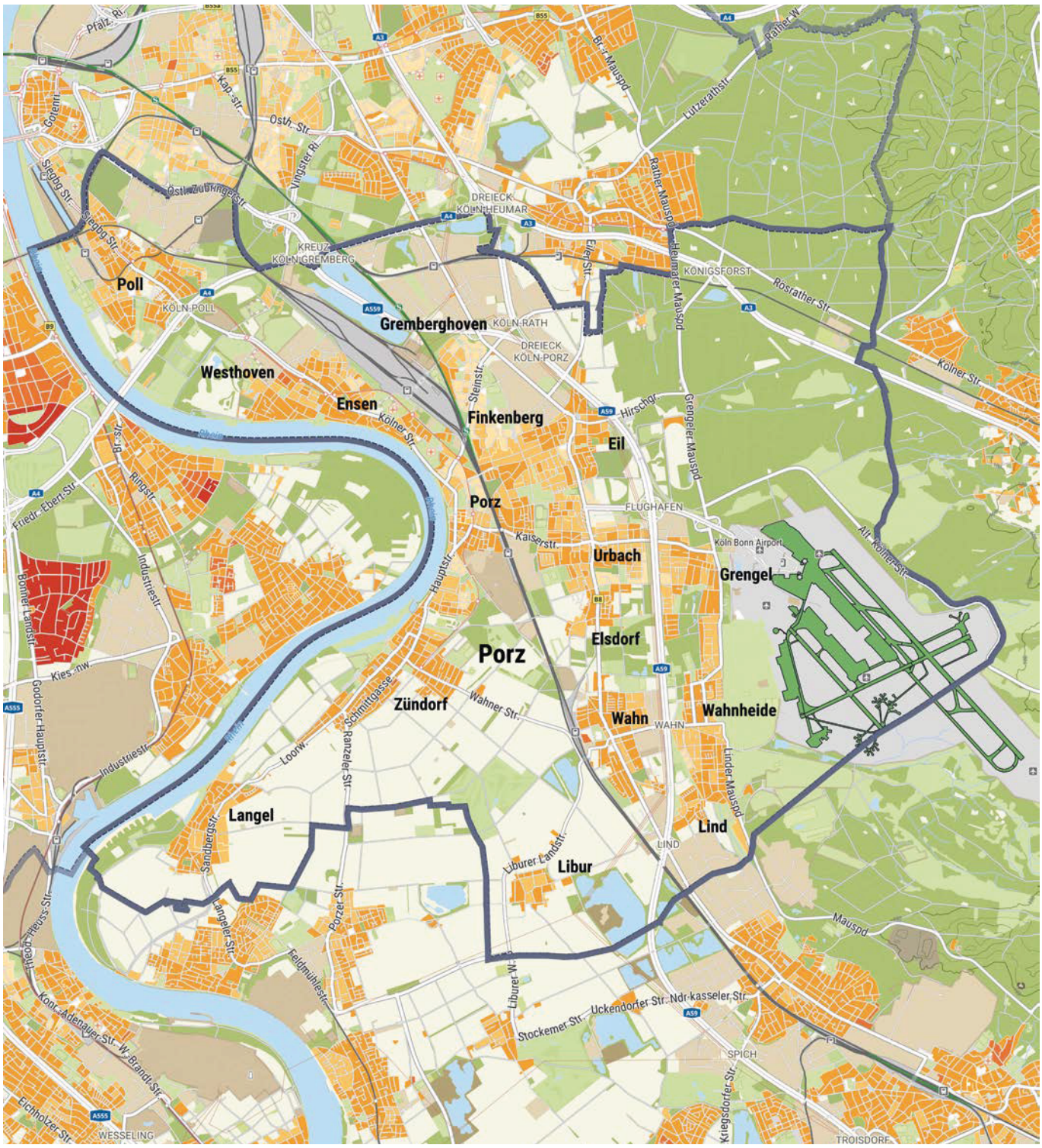


KÖLN-PORZ

Stadtteile:
Eil, Elsdorf, Ensen, Finkenberg, Gremberghoven, Grengel, Langel, Libur, Lind, Poll, Porz, Urbach, Wahn, Wahnheide, Westhoven und Zündorf

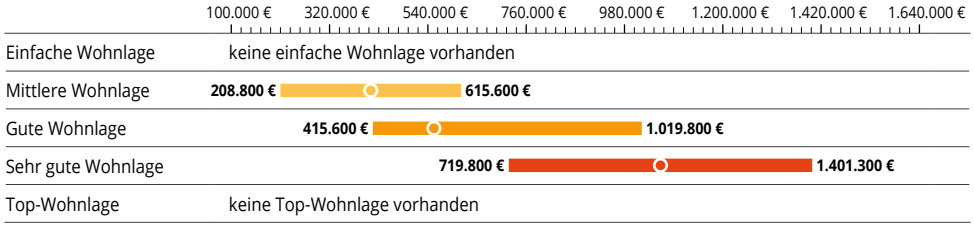
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top-Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut GmbH | Kartengrundlage: CC BY 4.0: © GeoBasis-DE / BKG (2025) CC BY 4.0

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



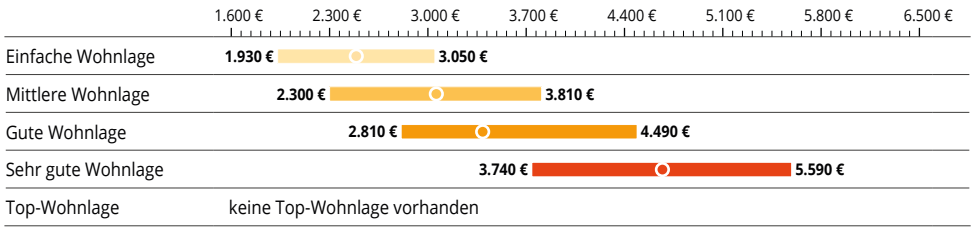


553.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

208.800 - 1.401.300 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



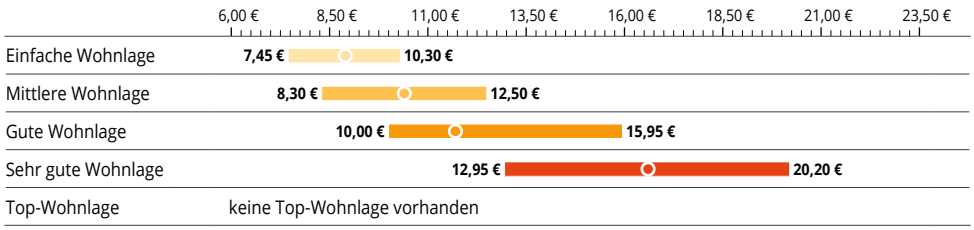


3.390 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.930 - 5.590 €

Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



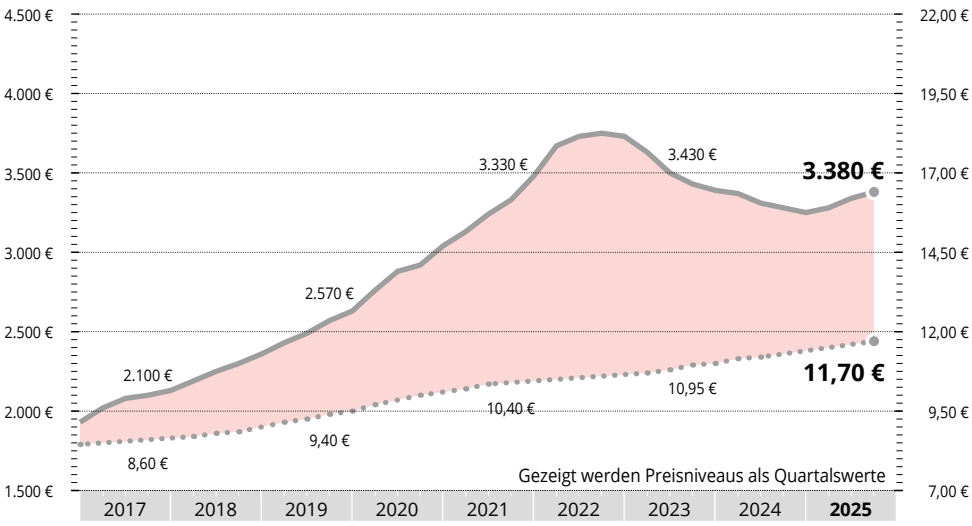


11,70 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,45 - 20,20 €

Marktpreisentwicklung Wohnungen



4,1 %

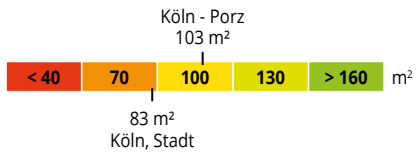
aktuelle Mietrendite p. a.

-0,1 ➡

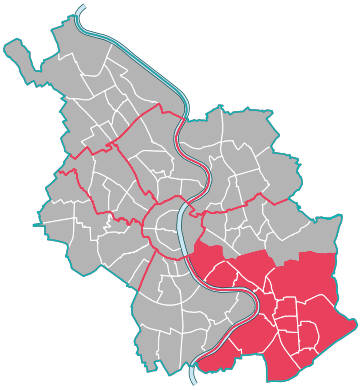
Trend zum Vorjahr

Der Trend zeigt die Entwicklung der Mietrendite zum Vorjahr in absoluten Prozentpunkten.

Erschwingliche Wohnfläche am Markt



Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



KÖLN-PORZ

Stadtteile:
Eil, Elsdorf, Ensen, Finkenberg, Gremberghoven, Grengel, Langel, Libur, Lind, Poll, Porz, Urbach, Wahn, Wahnheide, Westhoven und Zündorf



+1,4 %
Preisentwicklung
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	208.800 - 1.401.300 €	634.100 €	3.730 €	170/550m²
Doppelhaushälfte	213.000 - 1.191.100 €	507.600 €	3.760 €	135/352m²
Reihenhaus	254.700 - 994.900 €	475.000 €	3.800 €	125/300m²
Zweifamilienhaus	309.000 - 1.079.000 €	537.600 €	3.360 €	160/450m²



+4,3 %
Preisentwicklung
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	1.930 - 5.480 €	107.500 €	3.360 €	32m²
40 - 80 m² Wohnfläche	2.240 - 4.750 €	224.900 €	3.460 €	65m²
80 - 120 m² Wohnfläche	1.970 - 5.590 €	318.700 €	3.390 €	94m²
> 120 m² Wohnfläche	1.990 - 5.030 €	471.400 €	3.320 €	142m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen



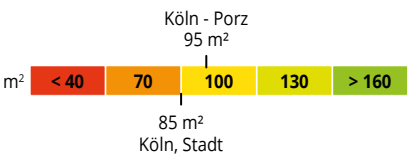
+2,6 %
Preisentwicklung
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	8,50 - 19,80 €	410 €	12,50 €	33m²
40 - 80 m² Wohnfläche	7,45 - 19,60 €	730 €	11,80 €	62m²
80 - 120 m² Wohnfläche	7,90 - 20,20 €	1.060 €	11,25 €	94m²
> 120 m² Wohnfläche	8,20 - 19,20 €	1.670 €	11,95 €	140m²

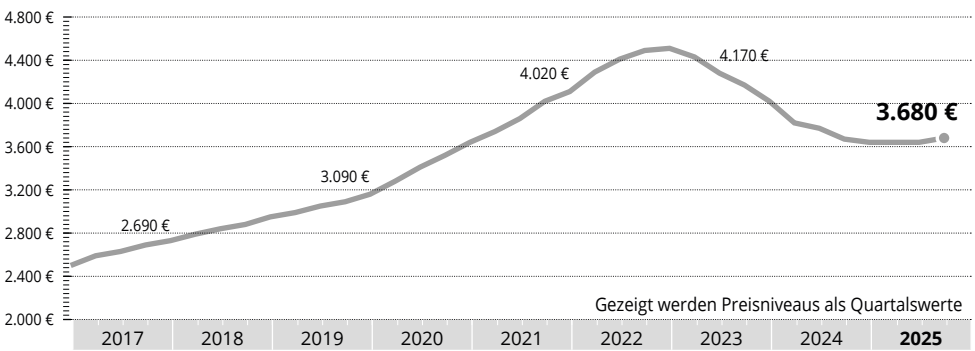
* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erschwingliche Wohnfläche am Markt

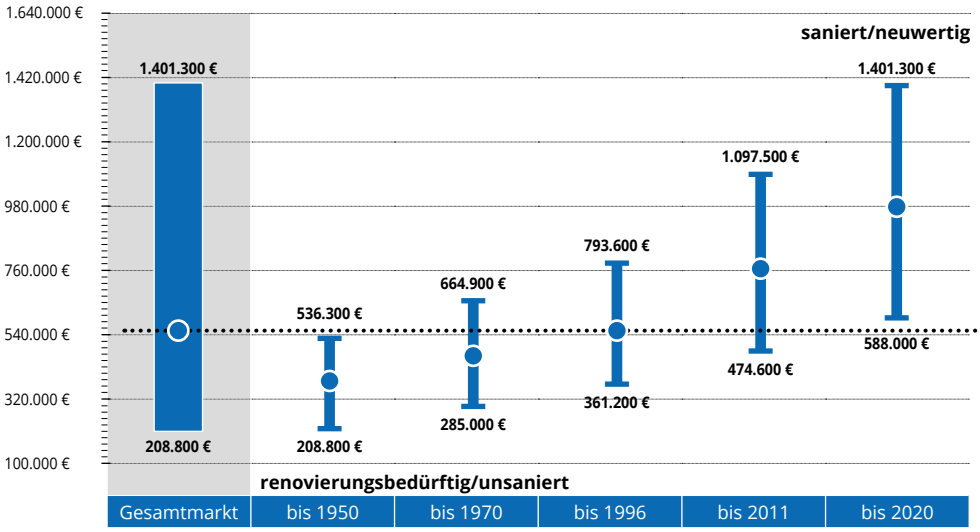


Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.

Marktpreisentwicklung Häuser



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

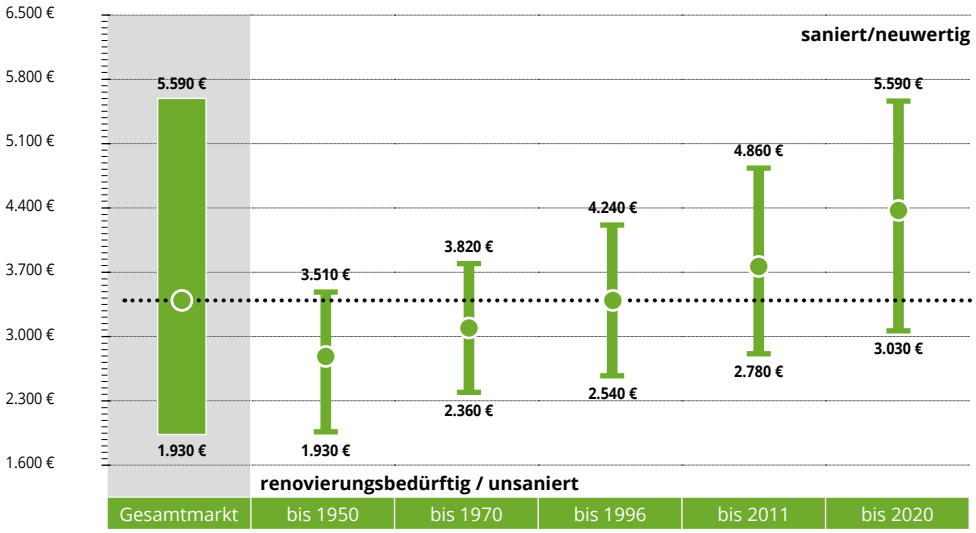


553.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

208.800 - 1.401.300 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

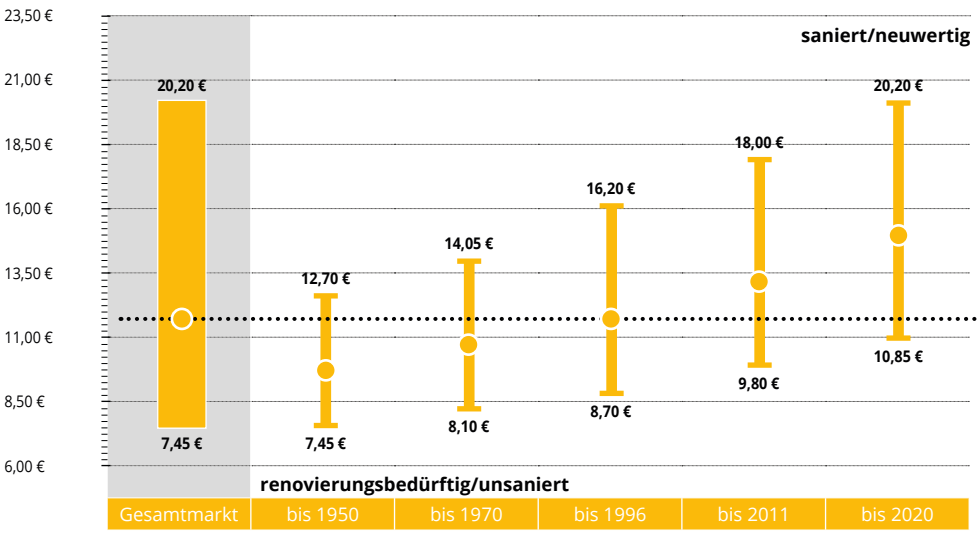


3.390 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.930 - 5.590 €

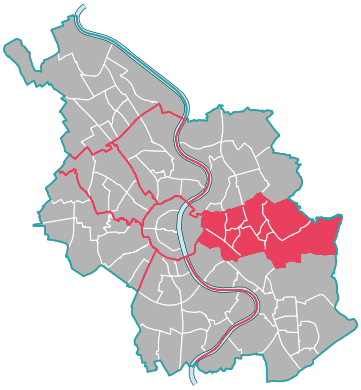
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



11,70 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,45 - 20,20 €



KÖLN-KALK

Stadtteile:
Brück, Höhenberg, Humboldt-Gremberg, Kalk, Merheim, Neubrück, Ostheim, Rath/Heumar und Vingst

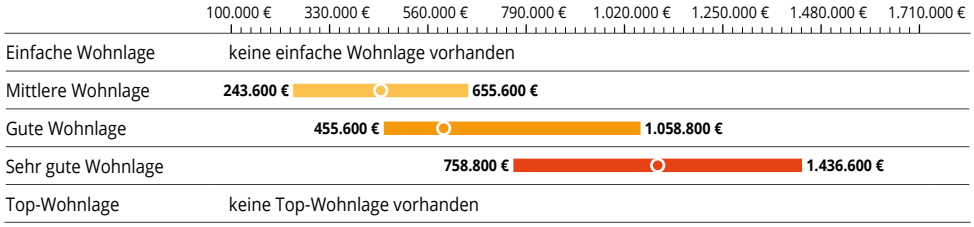
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top-Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut GmbH | Kartengrundlage: CC BY 4.0: © GeoBasis-DE / BKG (2025) CC BY 4.0

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



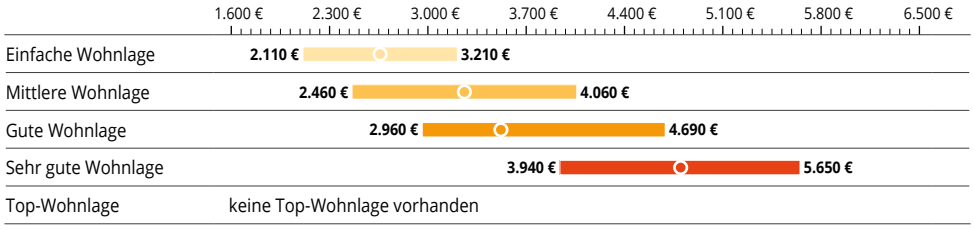


597.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

243.600 - 1.436.600 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



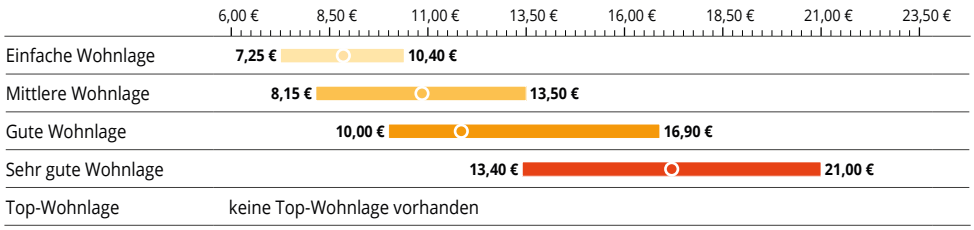


3.520 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.110 - 5.650 €

Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



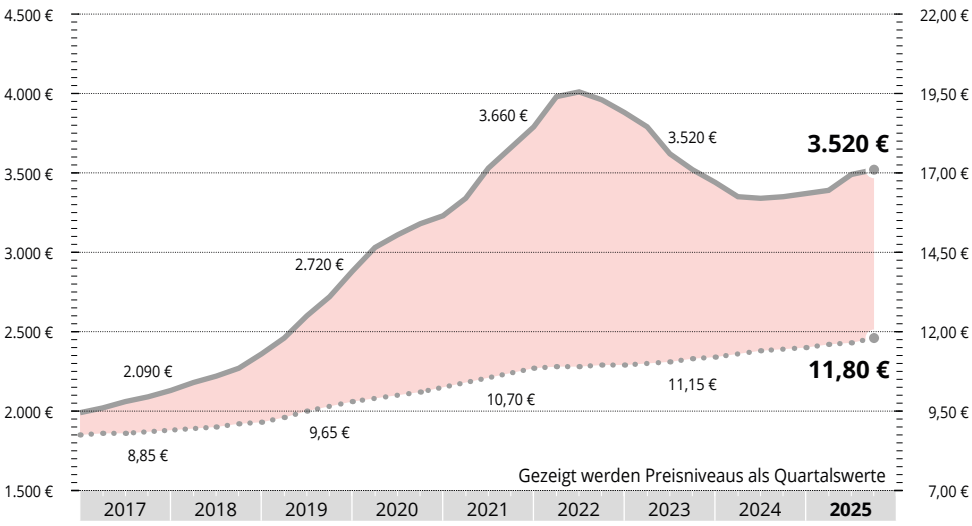


11,85 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,25 - 21,00 €

Marktpreisentwicklung Wohnungen



4,0 %

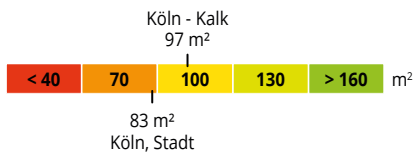
aktuelle Mietrendite p. a.

-0,1 ➡

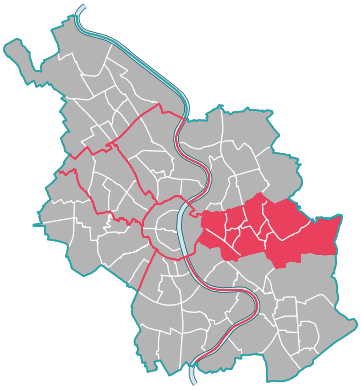
Trend zum Vorjahr

Der Trend zeigt die Entwicklung der Mietrendite zum Vorjahr in absoluten Prozentpunkten.

Erschwingliche Wohnfläche am Markt



Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



KÖLN-KALK

Stadtteile:

Brück, Höhenberg, Humboldt-Gremberg, Kalk, Merheim, Neubrück, Ostheim, Rath/Heumar und Vingst

-2,0 %

Preisentwicklung

basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	243.600 - 1.436.600 €	603.000 €	4.020 €	150/560m²
Doppelhaushälfte	248.500 - 1.221.100 €	588.700 €	4.060 €	145/464m²
Reihenhaus	297.200 - 1.020.000 €	553.500 €	4.100 €	135/325m²
Zweifamilienhaus	360.500 - 1.106.200 €	687.800 €	3.620 €	190/465m²

+4,5 %

Preisentwicklung

basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	2.110 - 5.540 €	111.400 €	3.480 €	32m²
40 - 80 m² Wohnfläche	2.450 - 4.800 €	233.400 €	3.590 €	65m²
80 - 120 m² Wohnfläche	2.150 - 5.650 €	320.300 €	3.520 €	91m²
> 120 m² Wohnfläche	2.170 - 5.090 €	472.700 €	3.450 €	137m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

+3,0 %

Preisentwicklung

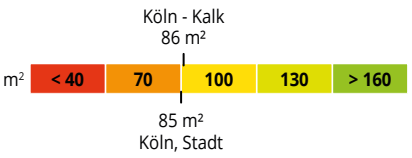
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	8,25 - 20,60 €	420 €	12,70 €	33m²
40 - 80 m² Wohnfläche	7,25 - 20,35 €	720 €	11,95 €	60m²
80 - 120 m² Wohnfläche	7,70 - 21,00 €	1.060 €	11,40 €	93m²
> 120 m² Wohnfläche	8,00 - 19,95 €	1.670 €	12,10 €	138m²

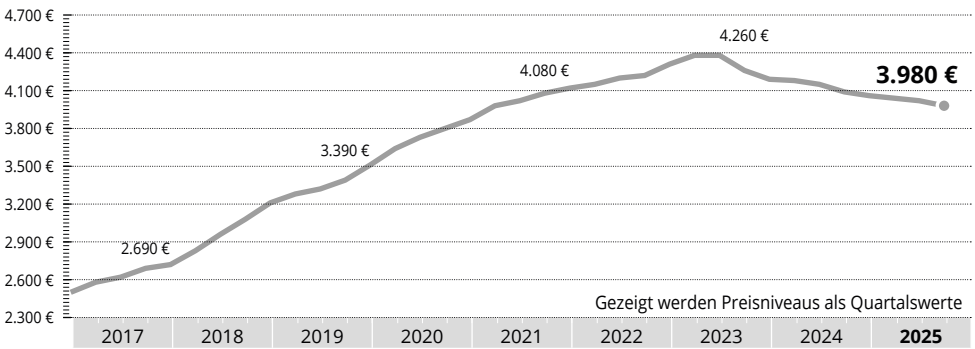
* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erschwingliche Wohnfläche am Markt

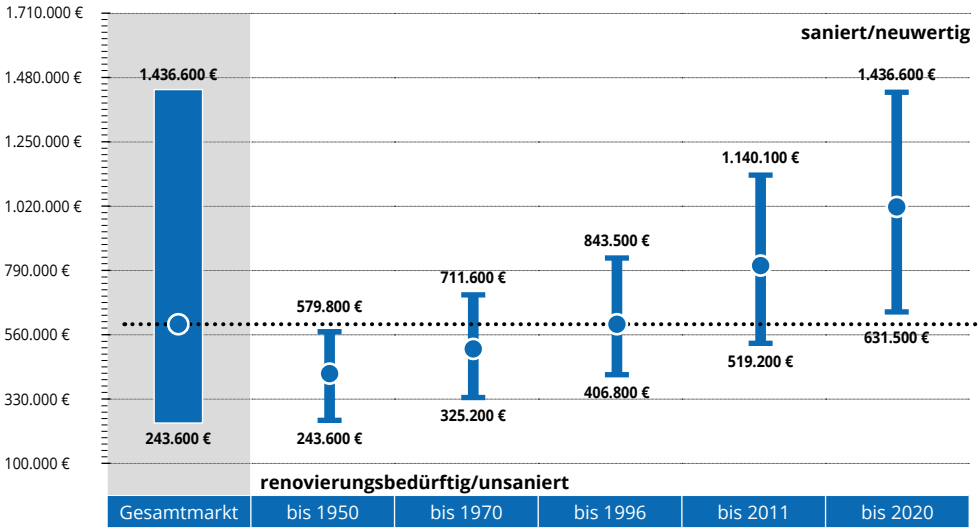


Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.

Marktpreisentwicklung Häuser



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

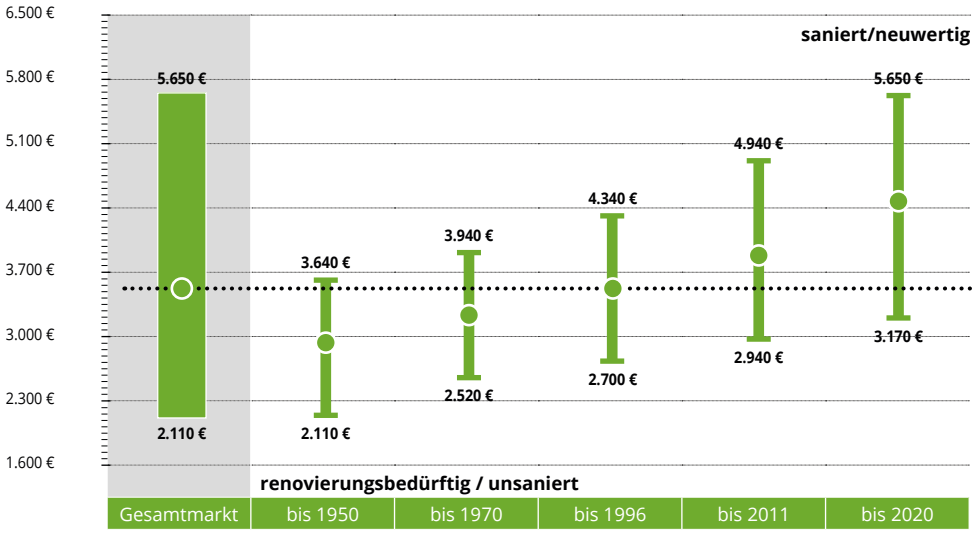


597.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

243.600 - 1.436.600 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

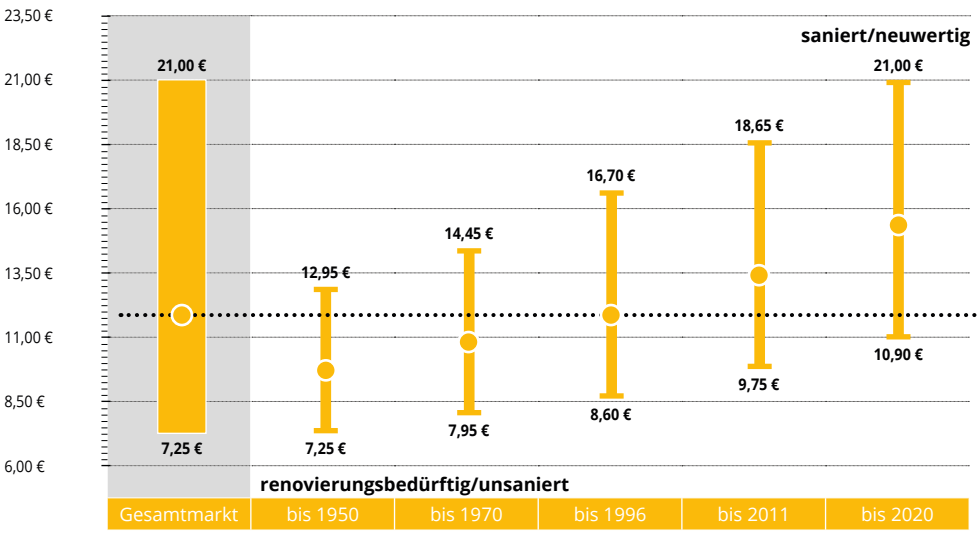


3.520 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.110 - 5.650 €

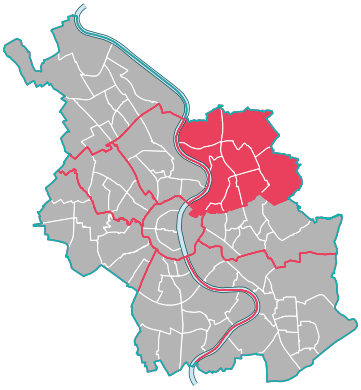
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



11,85 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,25 - 21,00 €

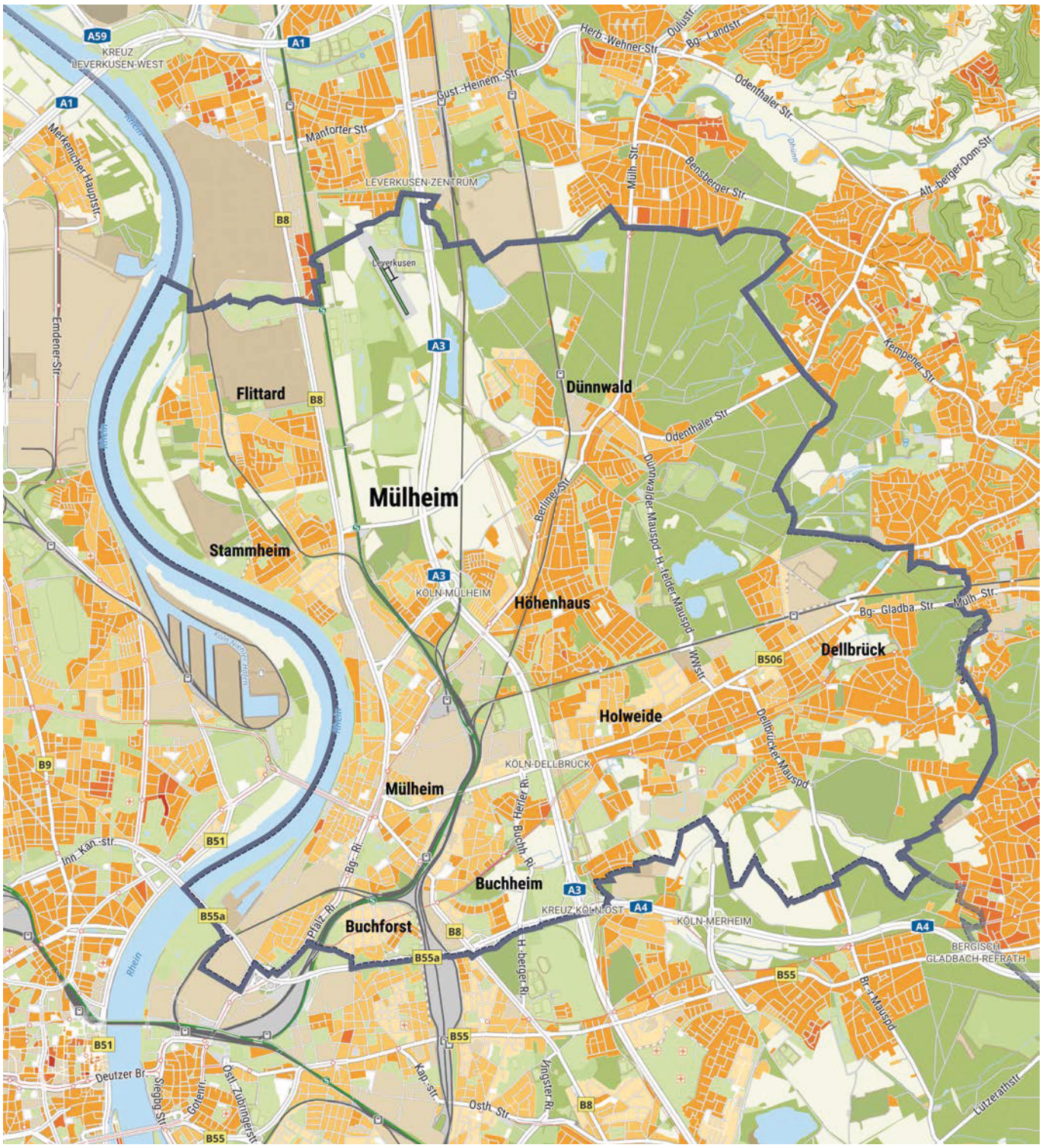


KÖLN-MÜLHEIM

Stadtteile:
Buchforst, Buchheim, Dellbrück, Dünnwald, Flittard, Höhenhaus, Holweide, Mülheim und Stammheim

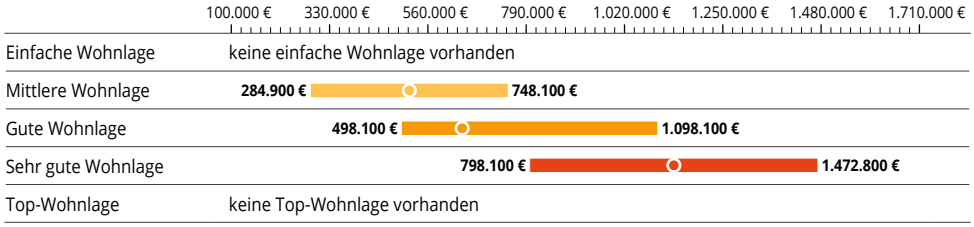
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top-Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut GmbH | Kartengrundlage: CC BY 4.0: © GeoBasis-DE / BKG (2025) CC BY 4.0

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



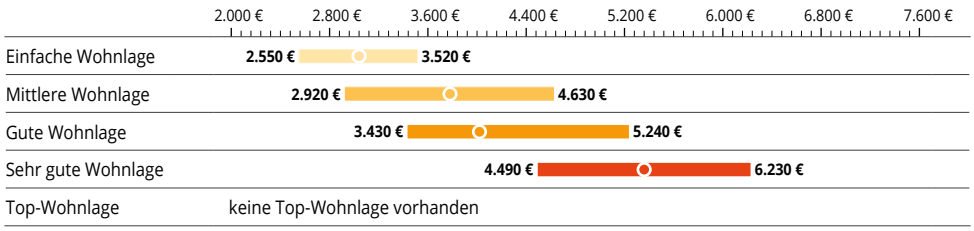


640.200 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

284.900 - 1.472.800 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



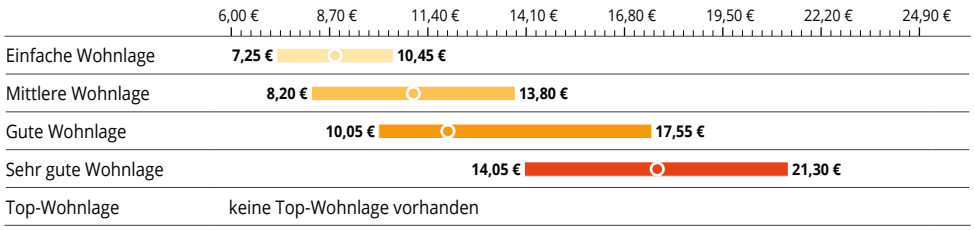


4.020 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.550 - 6.230 €

Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



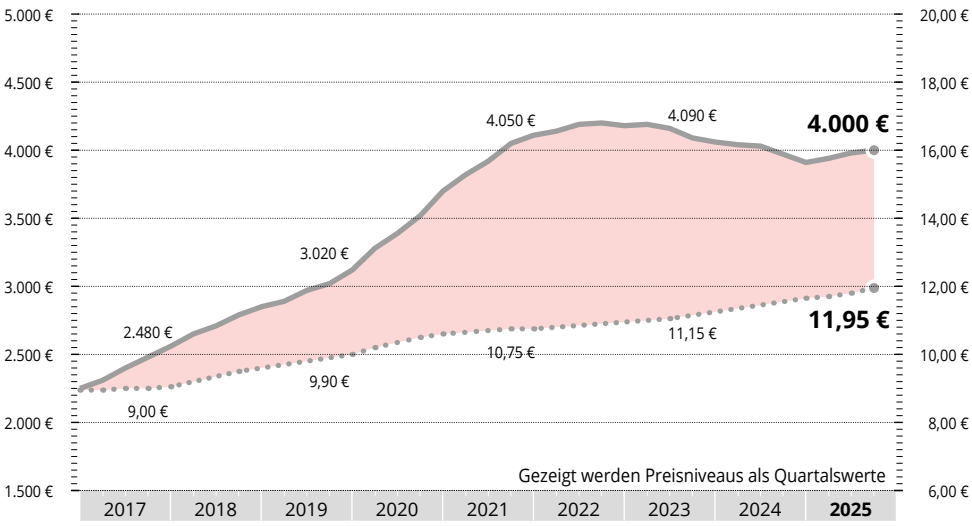


11,95 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,25 - 21,30 €

Marktpreisentwicklung Wohnungen



3,6 %

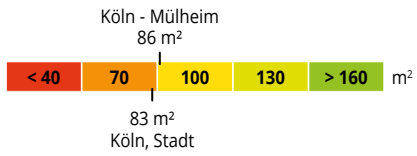
aktuelle Mietrendite p. a.

±0,0

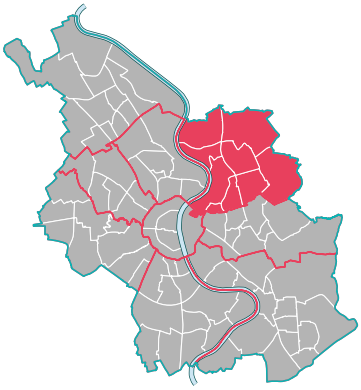
Trend zum Vorjahr

Der Trend zeigt die Entwicklung der Mietrendite zum Vorjahr in absoluten Prozentpunkten.

Erschwingliche Wohnfläche am Markt



Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



KÖLN-MÜLHEIM

Stadtteile:
Buchforst, Buchheim, Dellbrück, Dünnwald, Flittard, Höhenhaus, Holweide, Mülheim und Stammheim

-0,3 %
Preisentwicklung
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	284.900 - 1.472.800 €	725.200 €	3.920 €	185/600m²
Doppelhaushälfte	290.600 - 1.251.900 €	633.600 €	3.960 €	160/538m²
Reihenhaus	347.600 - 1.045.700 €	540.000 €	4.000 €	135/340m²
Zweifamilienhaus	421.700 - 1.134.100 €	529.500 €	3.530 €	150/520m²

+2,8 %
Preisentwicklung
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	2.550 - 6.110 €	127.400 €	3.980 €	32m²
40 - 80 m² Wohnfläche	2.960 - 5.300 €	262.400 €	4.100 €	64m²
80 - 120 m² Wohnfläche	2.600 - 6.230 €	373.900 €	4.020 €	93m²
> 120 m² Wohnfläche	2.630 - 5.610 €	610.700 €	3.940 €	155m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

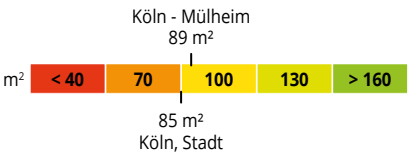
+2,6 %
Preisentwicklung
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	8,25 - 20,85 €	440 €	12,80 €	34m²
40 - 80 m² Wohnfläche	7,25 - 20,65 €	740 €	12,05 €	61m²
80 - 120 m² Wohnfläche	7,70 - 21,30 €	1.080 €	11,45 €	94m²
> 120 m² Wohnfläche	8,00 - 20,25 €	1.790 €	12,20 €	147m²

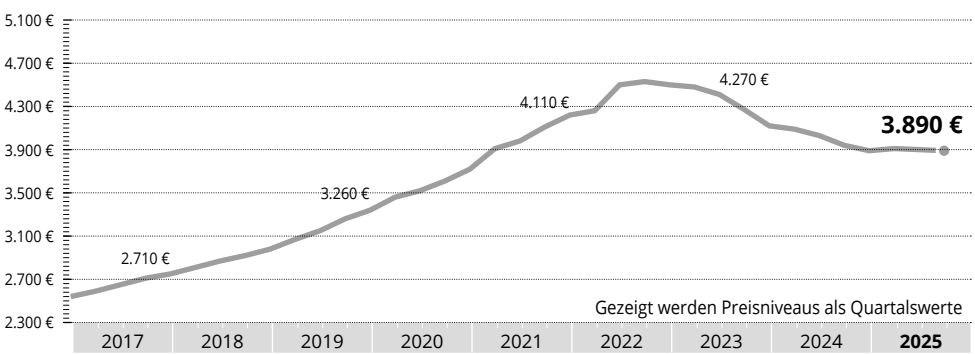
* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erschwingliche Wohnfläche am Markt

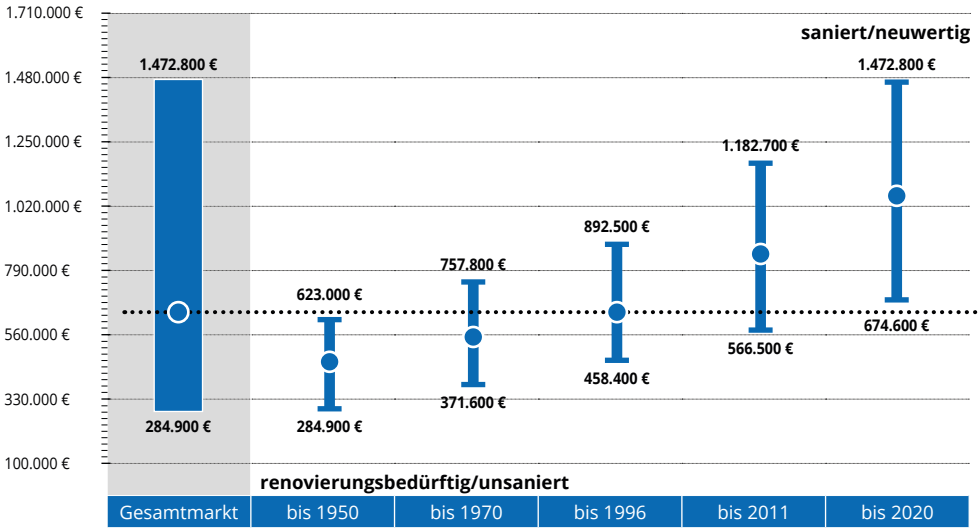


Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.

Marktpreisentwicklung Häuser



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

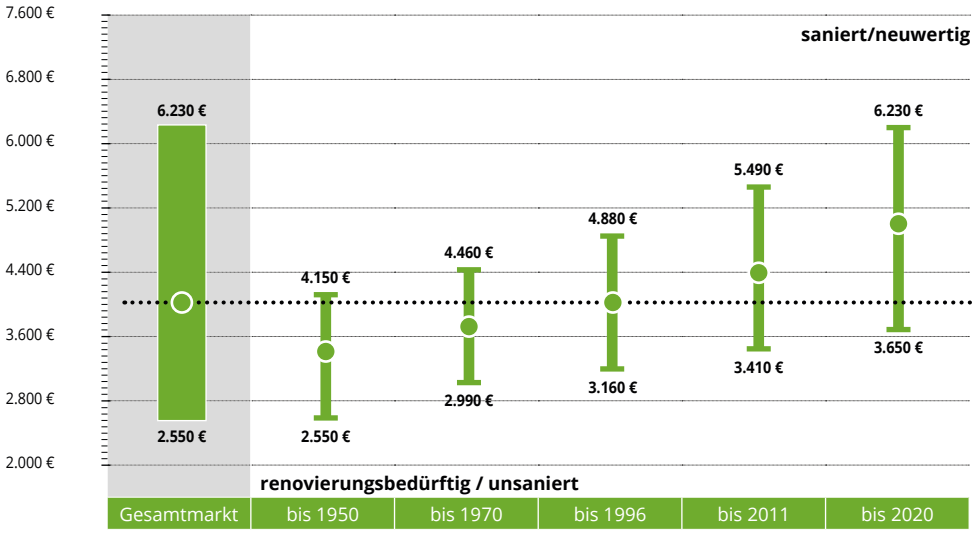


640.200 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

284.900 - 1.472.800 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

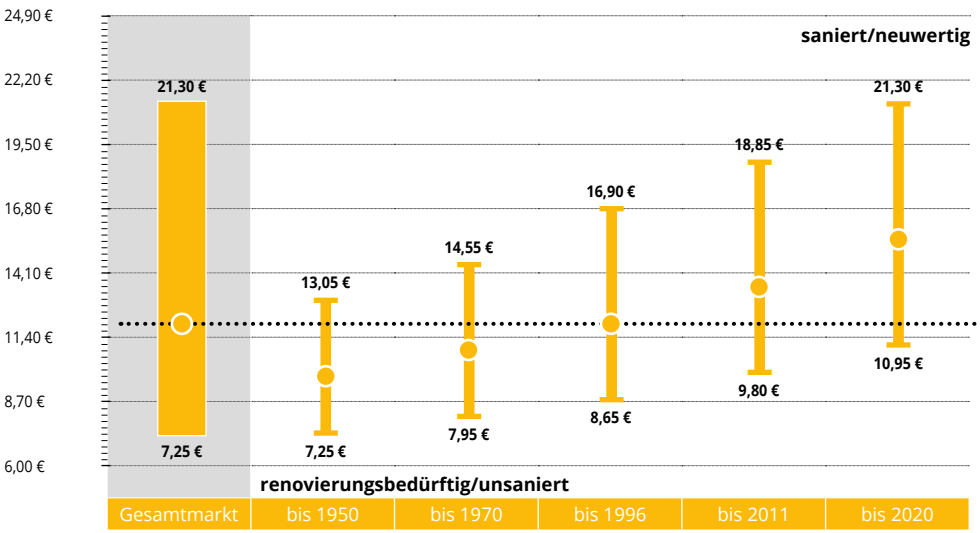


4.020 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.550 - 6.230 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



11,95 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,25 - 21,30 €



IHRE VEEDELSMAKLER SEIT 1971

Seit 1971 steht unser Familienunternehmen für Vertrauen, Fachkompetenz und Leidenschaft in der Immobilienvermittlung. Was damals als kleiner, regional verwurzelter Betrieb begann, hat sich über die Jahrzehnte zu einem etablierten Immobilienunternehmen mit Tradition und Weitblick entwickelt.

Als zertifizierte Immobilienbewerter und Immobilienfachwirte vereinen wir fundiertes Fachwissen mit einem feinen Gespür für Menschen und Märkte. Unsere Erfahrung aus über 1.500 erfolgreich verkauften Immobilien bildet das Fundament für eine Beratung, die auf Ehrlichkeit, Professionalität und nachhaltigen Erfolg setzt.

Wir wissen: Der Verkauf oder Kauf einer Immobilie ist mehr als nur ein geschäftlicher Vorgang – es ist eine Entscheidung fürs Leben. Deshalb begleiten wir unsere Kunden mit Empathie, Klarheit und einem hohen Anspruch an Qualität. Von der ersten Beratung bis zum Notartermin stehen wir an Ihrer Seite – transparent, lösungsorientiert und mit dem Ziel, für jede Immobilie den passenden Käufer oder das perfekte Zuhause zu finden.

Unser Familienunternehmen lebt Werte wie Verlässlichkeit, Diskretion und persönliche Betreuung – seit über fünf Jahrzehnten. Wir nehmen uns Zeit, hören zu und handeln – mit Herz und Verstand.

BLUM & PARTNER
IMMOBILIEN

Deutsches Marktforschungs Institut
MAKLER AWARD 2025

Gold Partner
Seit 2005
ImmoScout24

50
Seit 1971

BELLEVUE
Best Property Agents
2022