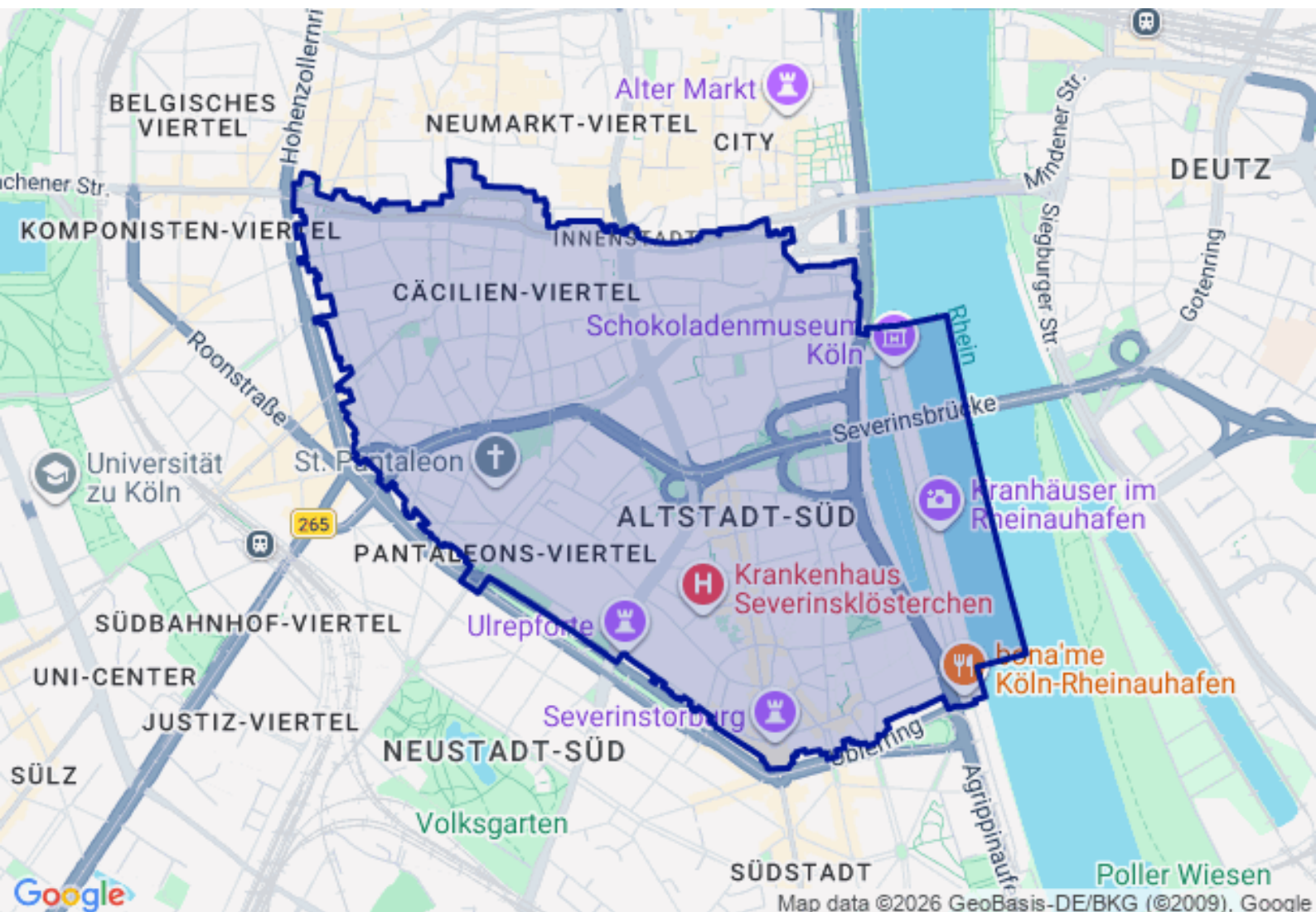


Standortanalyse

Köln - Stadtbezirk Innenstadt - Stadtteil Altstadt-Süd

erstellt: 28.03.2026



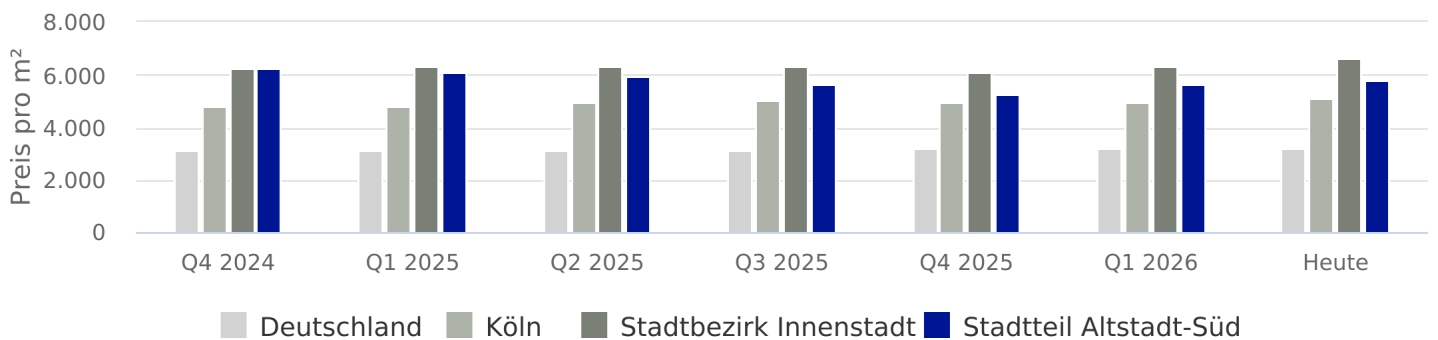
1

Kurzübersicht

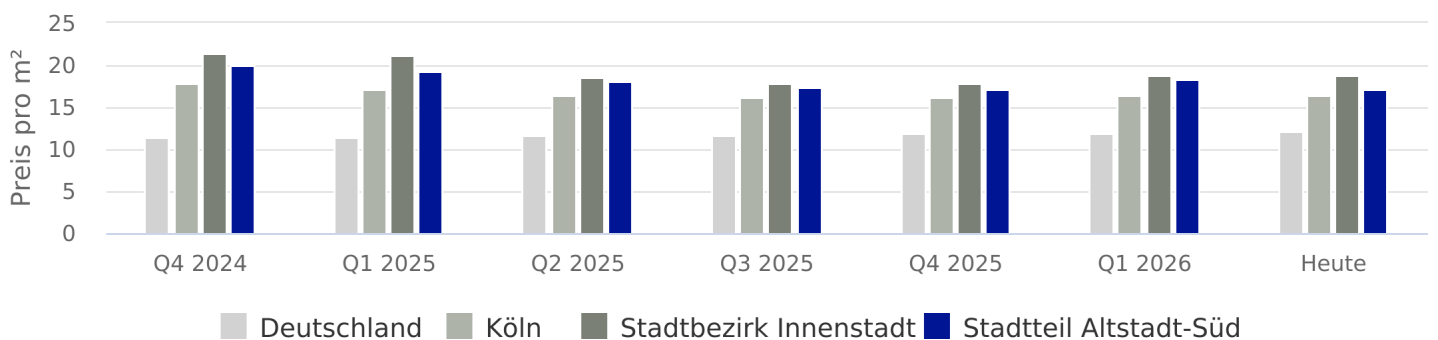
	Köln	Stadtbezirk Innenstadt	Stadtteil Altstadt-Süd
Einwohnerzahl	1.097.519 (2024)	127.813 (2024)	27.725 (2024)
Arbeitslosenanteil	8,8 % (2024)	6,4 % (2024)	7,3 % (2024)

Quelle: Stadt Köln – offenedaten-koeln.de

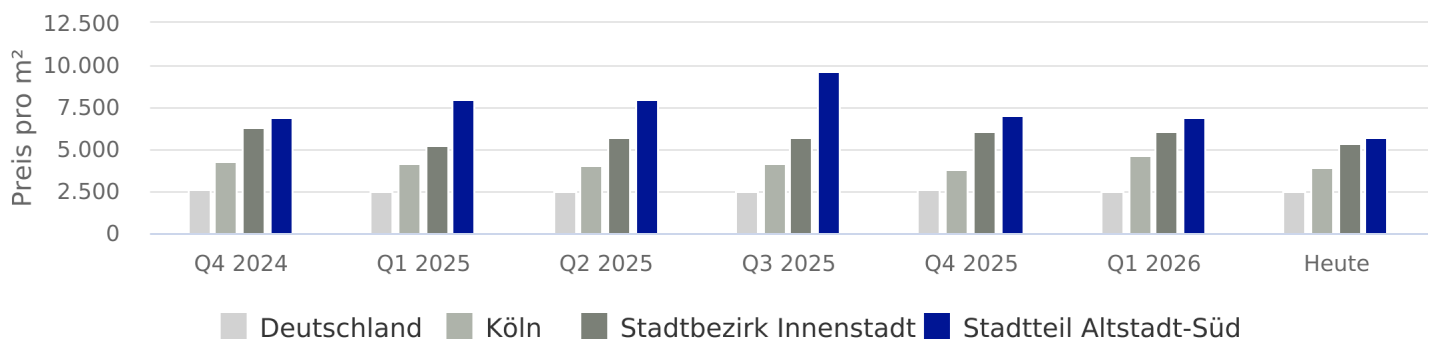
Entwicklung Kaufpreise Wohnen



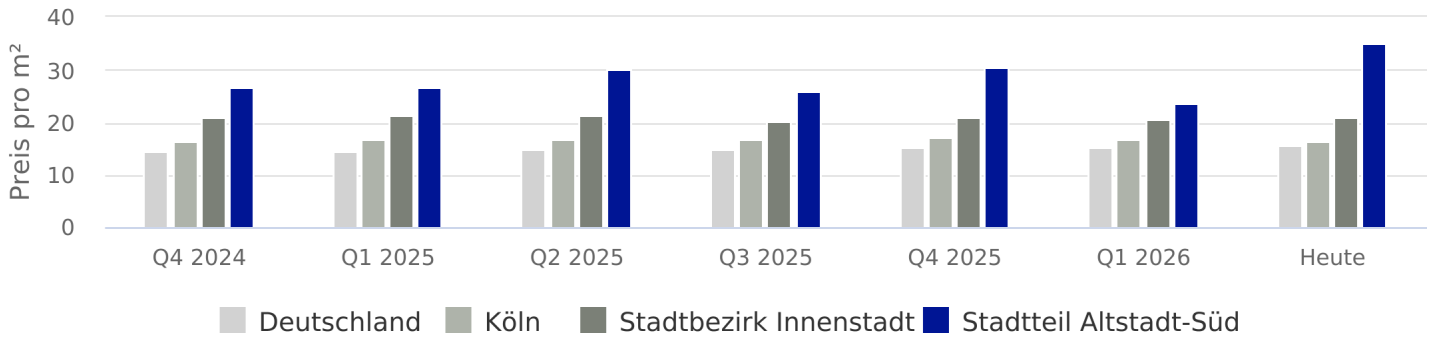
Entwicklung Mietpreise Wohnen



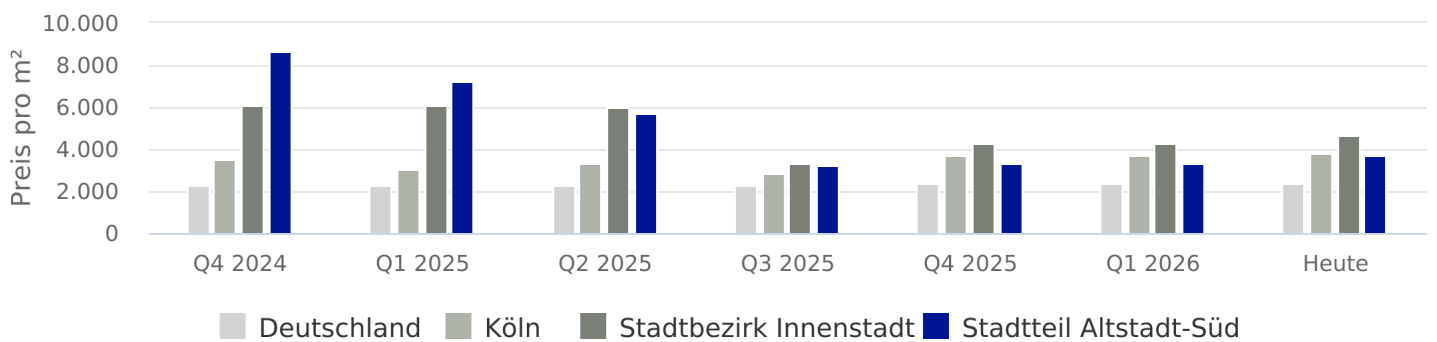
Entwicklung Kaufpreise Büros/Praxen



Entwicklung Mietpreise Büros/Praxen



Entwicklung Kaufpreise Einzelhandel



Entwicklung Mietpreise Einzelhandel

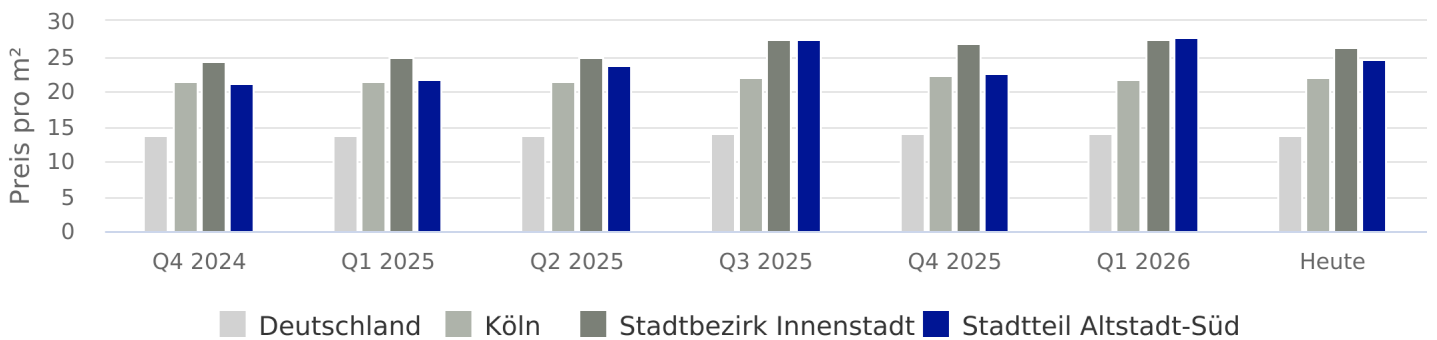




Foto: Peter Werner



Foto: Elke Wetzig



Foto: Rolf Heinrich



Foto: Horst Seifert

Köln ist mit mehr als einer Million Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen sowie die viertgrößte Stadt Deutschlands. Die Rheinmetropole gilt als eine der führenden Wirtschaftsregionen Europas, Messestadt und wichtiger Handels- und Kulturstandort. Die Karnevalshochburg ist Sitz vieler Verbände und Medienunternehmen mit zahlreichen Fernsehsendern, Musikproduzenten und Verlagshäusern. Das Wahrzeichen ist der Kölner Dom, der zu den weltweit größten Kathedralen im gotischen Baustil gehört. Darüber hinaus bietet Köln eine einzigartige und vielfältige Kulturlandschaft mit Museen, Theatern, der Kölner Philharmonie und der Oper. Dank der Universität und zahlreicher Hochschulen stellt die Stadt den größten Bildungs- und Forschungsstandort innerhalb der Metropolregion Rhein-Ruhr dar. Neben einer belebten Innenstadt bietet Köln auch grüne Oasen. Ob heimische Gehölze oder Wild in naturnaher Umgebung, ob stille Erholung oder aktives Naturerlebnis – Köln offeriert viele Möglichkeiten, die Freizeit im Grünen zu verbringen. Weite Teile der Stadt sind von Nachkriegsarchitektur und markanten Hochhäusern geprägt; dazwischen befinden sich einzelne erhalten gebliebene oder rekonstruierte Bauten aus der Vorkriegszeit.

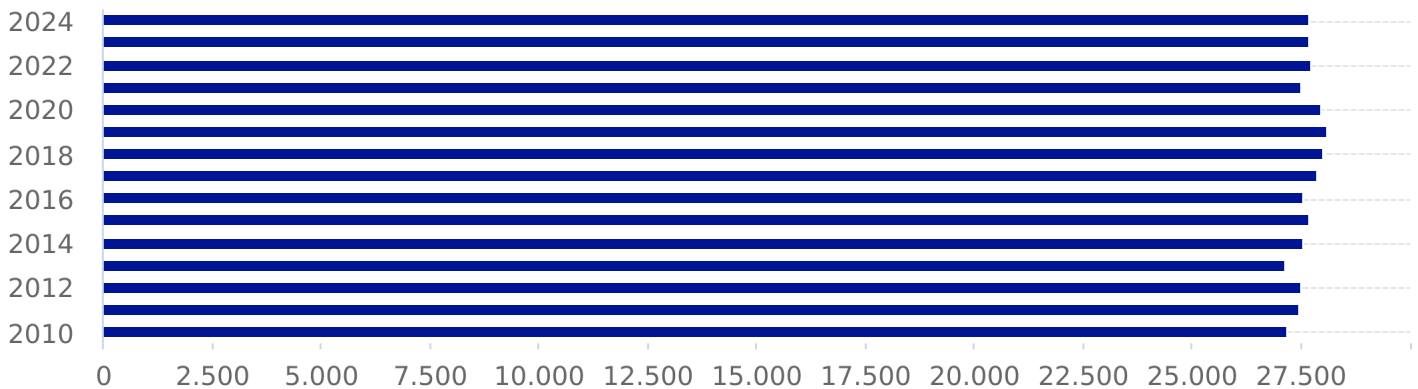
Die Stadtteile Altstadt-Süd und Nord bilden zusammen das Zentrum Kölns. Hier befinden sich noch Reste der römischen Stadtmauer sowie bekannte Gebäude und Sehenswürdigkeiten wie die ehemalige Hofbrauerei Im Bachem, das Schokoladenmuseum, die Klosteranlage der Augustinerinnen, die Kölner Zentralbibliothek und das Telekom-Hochhaus. Wegen der engen Begrenzung durch die Stadtmauer ist die Bebauung sehr dicht. Der im Stadtteil gelegene Neumarkt war früher eine große Freifläche für Viehmärkte und Veranstaltungen. Heute ist er aufgrund seiner zentralen Lage einer der am stärksten frequentierten Verkehrsknotenpunkte der Innenstadt. Das Severinsviertel ist bekannt für sein eigenes und urtypisch „Kölsches“ Flair mit einer Reihe von Szenelokalen.

Bevölkerungskennzahlen

	Köln	Stadtbezirk Innenstadt	Stadtteil Altstadt-Süd
Einwohnerzahl	1.097.519 (2024)	127.813 (2024)	27.725 (2024)
Wanderungssaldo	2.818 (2024)	132 (2024)	194 (2024)
Ø - Alter	42,5 Jahre (2024)	41,5 Jahre (2024)	42,3 Jahre (2024)
Arbeitslosenanteil	8,8 % (2024)	6,4 % (2024)	7,3 % (2024)

Quelle: Stadt Köln – offenedaten-koeln.de

Bevölkerungsentwicklung



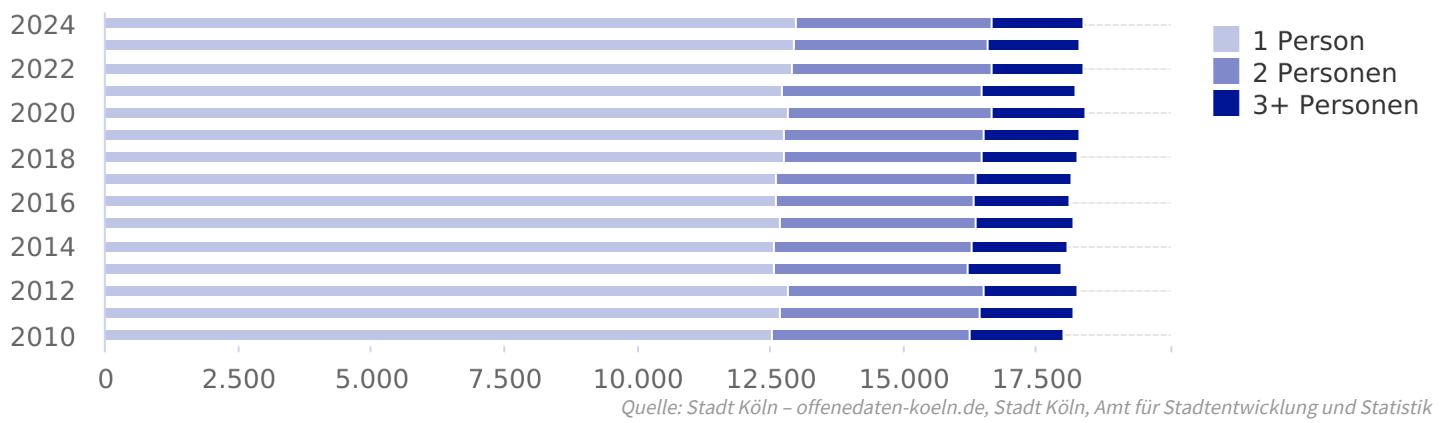
Quelle: Stadt Köln – offenedaten-koeln.de, Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Haushaltskennzahlen

	Köln	Stadtbezirk Innenstadt	Stadtteil Altstadt-Süd
Haushalte	573.221 (2024)	82.243 (2024)	18.383 (2024)
Ø - Haushaltsgröße	1,86 Personen (2024)	1,49 Personen (2024)	1,44 Personen (2024)

Quelle: Stadt Köln – offenedaten-koeln.de, Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Haushaltsentwicklung



Wohnraumkennzahlen

	Köln	Stadtbezirk Innenstadt	Stadtteil Altstadt-Süd
Wohnungen	573.369 (2024)	83.156 (2024)	18.647 (2024)
Wohngebäude	140.954 (2024)	8.724 (2023)	2.180 (2023)
Gebäude bis 2 WE	82.381 (2024)	1.370 (2014)	337 (2014)
Leerstand	1 % (2021)		

Quelle: Stadt Köln – offenedaten-koeln.de, [Regionaldatenbank Deutschland](https://regionaldatenbank.de), [CBRE-empirica-Leerstandsindex](https://www.cbre.com/empirica-leerstandsindex/), Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Kaufpreis nach Objektart

	Wohnungen			Häuser			Grundstücke		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Köln	2.880	5.361	8.448	2.591	4.890	9.082	174	997	2.100
Stadtbezirk Innenstadt	4.357	6.732	9.855	947	5.548	11.962			
Stadtteil Altstadt-Süd	3.308	6.096	9.310	714	3.921	6.127			

Kaufpreis nach Wohnfläche

	bis 40m ²			40 bis 70m ²			70 bis 100m ²			100 bis 125m ²		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Köln	1.724	5.438	8.478	2.833	5.094	7.700	2.895	5.192	8.448	3.131	5.484	8.604
Stadtbezirk Innenstadt	3.308	6.755	9.497	3.818	6.182	8.000	4.639	7.000	9.751	4.850	6.911	10.000
Stadtteil Altstadt-Süd	3.308	6.131	8.482	3.600	5.840	7.512	4.867	6.477	8.705	2.976	5.238	6.830

Mietpreis nach Wohnfläche

	bis 40m ²			40 bis 70m ²			70 bis 100m ²			100 bis 125m ²		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Köln	11,62	25,53	63,04	9,48	15,13	27,27	9,88	15,28	26,21	9,80	16,74	28,33
Stadtbezirk Innenstadt	13,13	31,79	68,13	10,00	16,37	30,19	10,00	17,07	32,38	9,80	17,24	30,00
Stadtteil Altstadt-Süd	12,56	22,73	44,44	8,56	15,84	28,26	10,00	15,68	24,88	10,00	19,26	37,98

Kaufpreis nach Zimmeranzahl

	1-Raum			2-Raum			3-Raum			ab 4-Raum		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Köln	2.587	5.324	8.149	2.982	5.352	7.940	2.856	5.275	8.394	2.761	5.178	9.286
Stadtbezirk Innenstadt	3.627	6.370	8.839	4.012	6.402	8.908	4.850	6.790	9.658	2.976	7.045	11.962
Stadtteil Altstadt-Süd	3.600	5.868	8.482	3.308	6.011	9.497	5.000	6.401	7.713	947	4.699	7.500

Mietpreis nach Zimmeranzahl

	1-Raum			2-Raum			3-Raum			ab 4-Raum		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Köln	10,70	22,99	54,55	9,60	15,18	27,12	9,76	15,12	25,94	9,80	16,50	26,97
Stadtbezirk Innenstadt	12,09	29,12	65,33	10,00	16,07	28,89	10,22	16,46	30,00	9,80	15,62	24,44
Stadtteil Altstadt-Süd	11,84	20,59	43,33	9,80	16,27	28,89	10,41	15,31	23,21	12,43	19,23	29,14

Kaufpreis nach Büro- / Praxisfläche

	bis 100m ²			100-200m ²			200-500m ²			über 500m ²		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Köln	1.267	4.296	6.502				1.345	3.899	7.042	22	2.585	5.034
Stadtbezirk Innenstadt	3.449	5.301	6.506				3.173	5.829	8.291	2.208	3.621	5.034
Stadtteil Altstadt-Süd	4.397	4.397	4.397				7.042	7.042	7.042			

Mietpreis nach Büro- / Praxisfläche

	bis 100m ²			100-200m ²			200-500m ²			über 500m ²		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Köln	8,75	41,48	109,00				6,78	14,76	25,00	6,50	15,50	26,00
Stadtbezirk Innenstadt	10,33	49,00	112,67				8,90	18,38	28,00	8,00	19,75	28,56
Stadtteil Altstadt-Süd	8,33	54,95	113,41				4,54	16,46	22,50	0,56	19,55	27,50

Kaufpreis nach Verkaufs- / Nutzfläche

	bis 100m ²			100-400m ²			400-800m ²			über 800m ²		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Köln	3.031	5.045	7.190	550	3.180	6.190	971	971	971	1.235	1.235	1.235
Stadtbezirk Innenstadt	5.132	5.550	5.832	2.637	4.171	6.190				1.235	1.235	1.235
Stadtteil Altstadt-Süd	5.659	5.659	5.659	2.637	3.253	3.654						

Mietpreis nach Verkaufs- / Nutzfläche

	bis 100m ²			100-400m ²			400-800m ²			über 800m ²		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Köln	9,89	27,14	65,00	10,50	22,58	50,68	8,02	16,85	29,89	6,80	16,07	33,75
Stadtbezirk Innenstadt	1,00	31,34	64,00	13,08	27,30	54,29	9,51	20,84	39,72	13,79	16,76	20,34
Stadtteil Altstadt-Süd	1,00	20,18	42,86	15,00	25,75	50,68	14,50	14,50	14,50	14,40	24,07	33,75

Die Real Estate Pilot AG hat für dieses Produkt umfangreiche eigene Berechnungen vorgenommen, verschiedene Quellen ausgewertet und Daten aus unterschiedlicher Herkunft zusammengeführt. Die Real Estate Pilot AG übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen in dieser Veröffentlichung. Haftungsansprüche gegen die Real Estate Pilot AG, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens der Real Estate Pilot AG kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Wir bitten um Verständnis, dass sich der Datenbestand und die Berechnungen, die dieser Veröffentlichung zugrunde liegen, laufend angepasst und aktualisiert werden. Aus diesem Grund sind alle Angaben aus dieser Veröffentlichung freibleibend und unverbindlich. Die Real Estate Pilot AG behält sich ausdrücklich vor, Teile der zugrunde liegenden Daten oder den gesamten Datenbestand ohne gesonderte schriftliche Freigabe zu verändern, zu ergänzen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

Im Übrigen gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter <https://geomap.immo/agb/> eingesehen werden können.