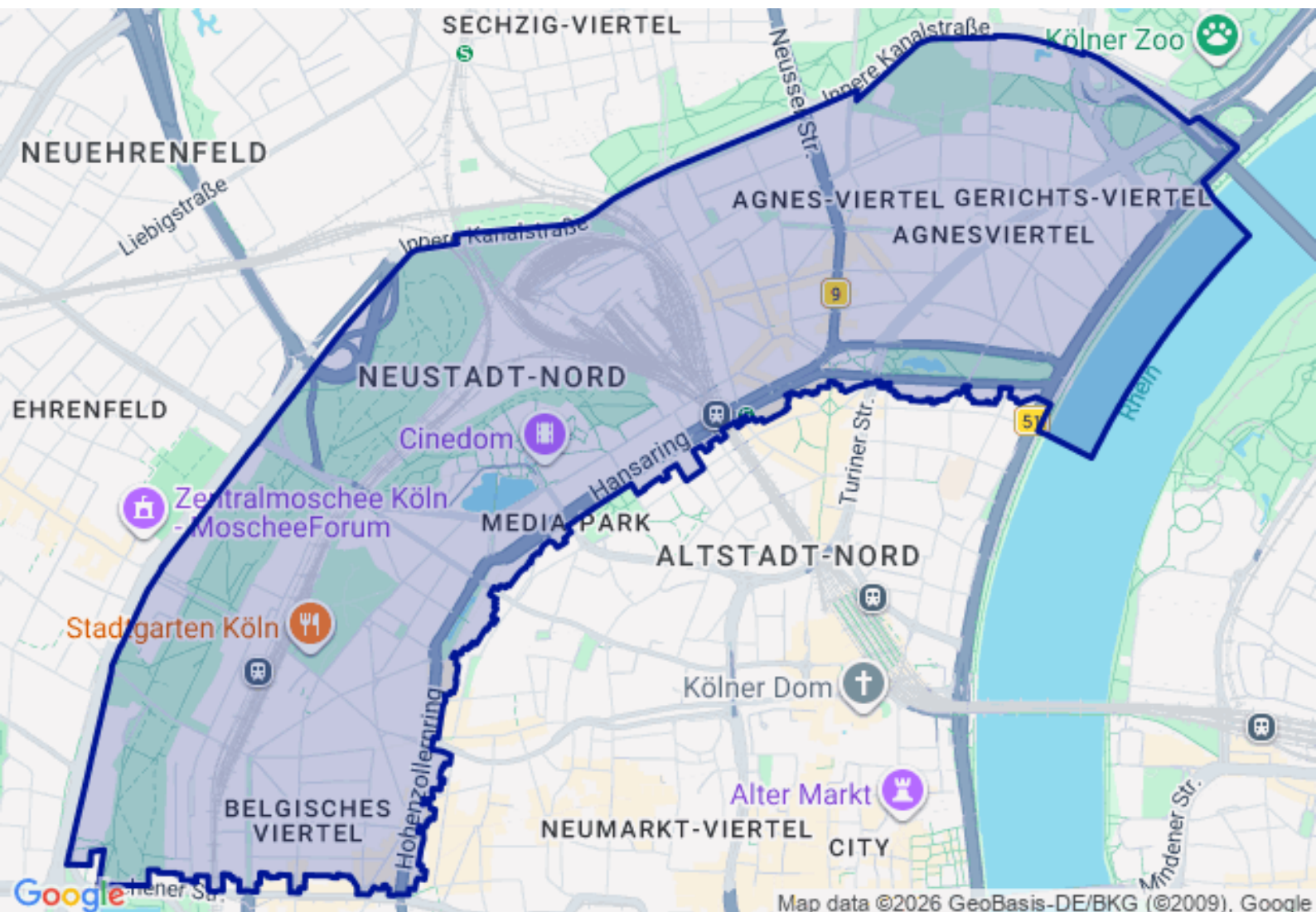


Standortanalyse

# Köln - Stadtbezirk Innenstadt - Stadtteil Neustadt-Nord

erstellt: 28.03.2026



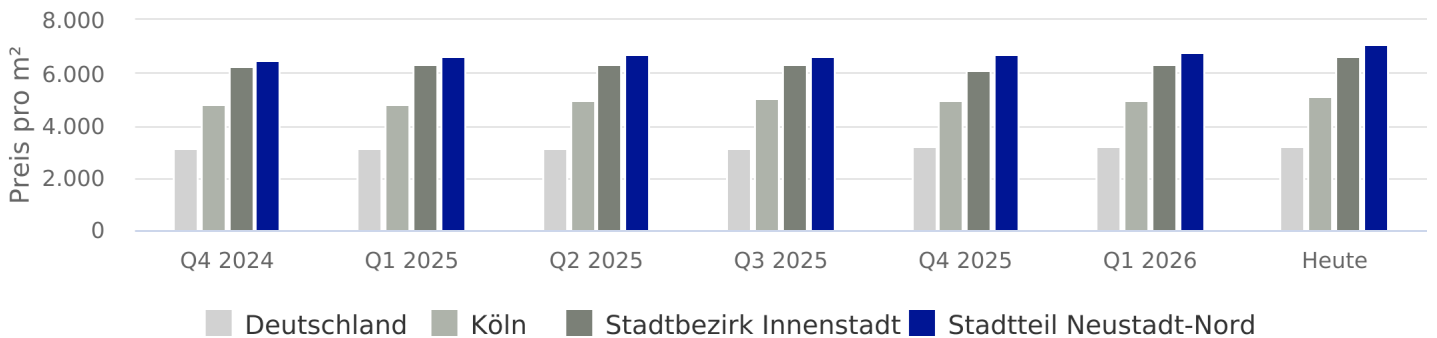
# 1

## Kurzübersicht

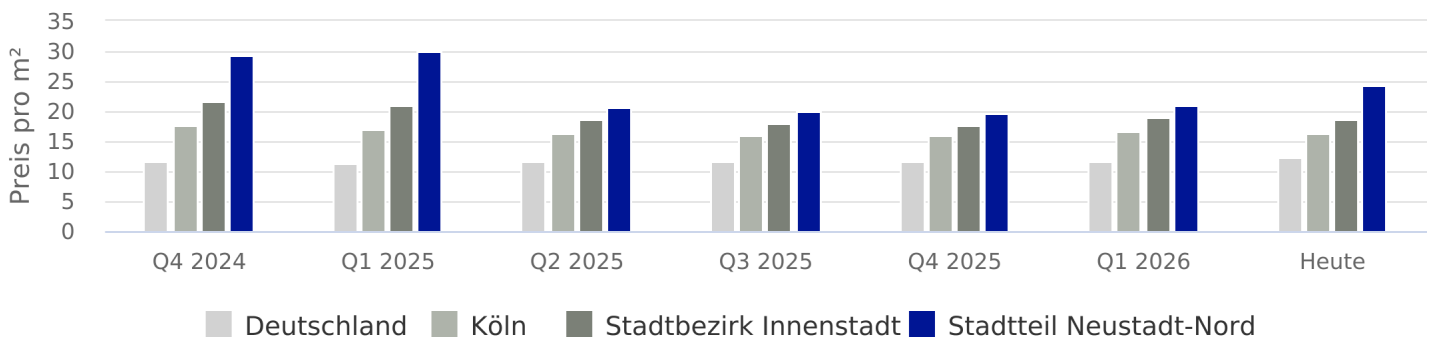
|                    | Köln             | Stadtbezirk Innenstadt | Stadtteil Neustadt-Nord |
|--------------------|------------------|------------------------|-------------------------|
| Einwohnerzahl      | 1.097.519 (2024) | 127.813 (2024)         | 28.656 (2024)           |
| Arbeitslosenanteil | 8,8 % (2024)     | 6,4 % (2024)           | 5,4 % (2024)            |

Quelle: Stadt Köln – offenedaten-koeln.de

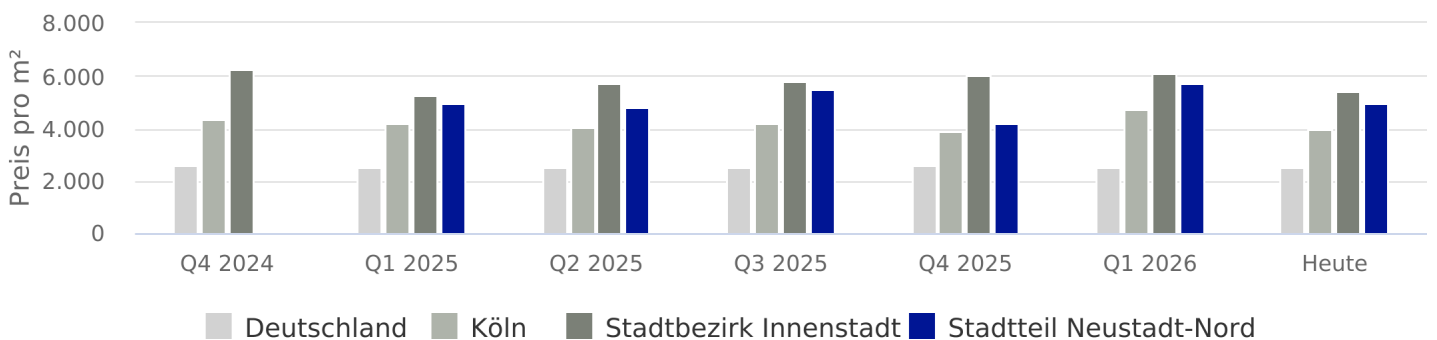
### Entwicklung Kaufpreise Wohnen



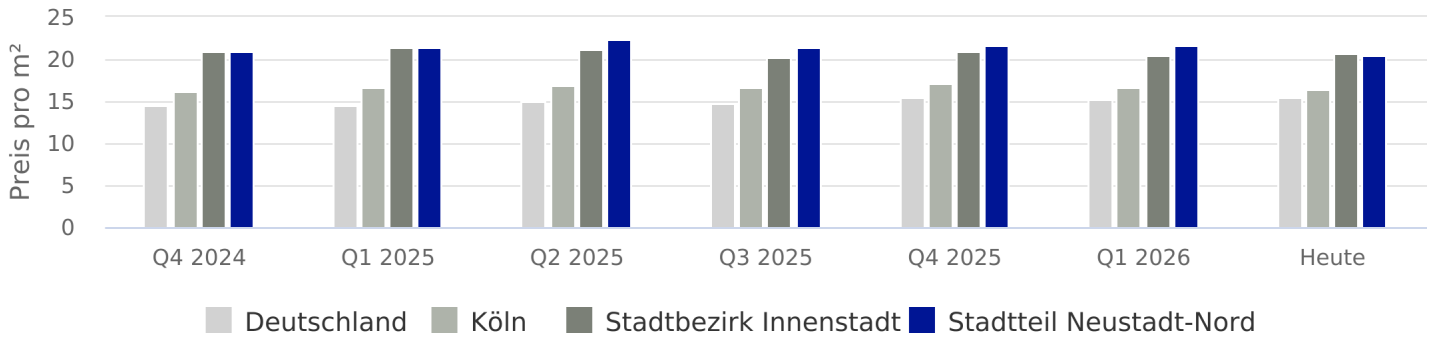
### Entwicklung Mietpreise Wohnen



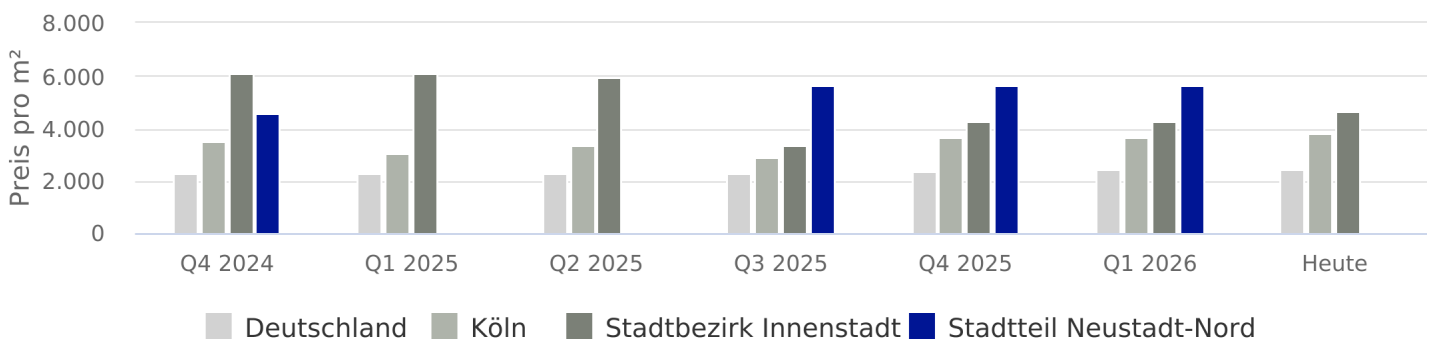
### Entwicklung Kaufpreise Büros/Praxen



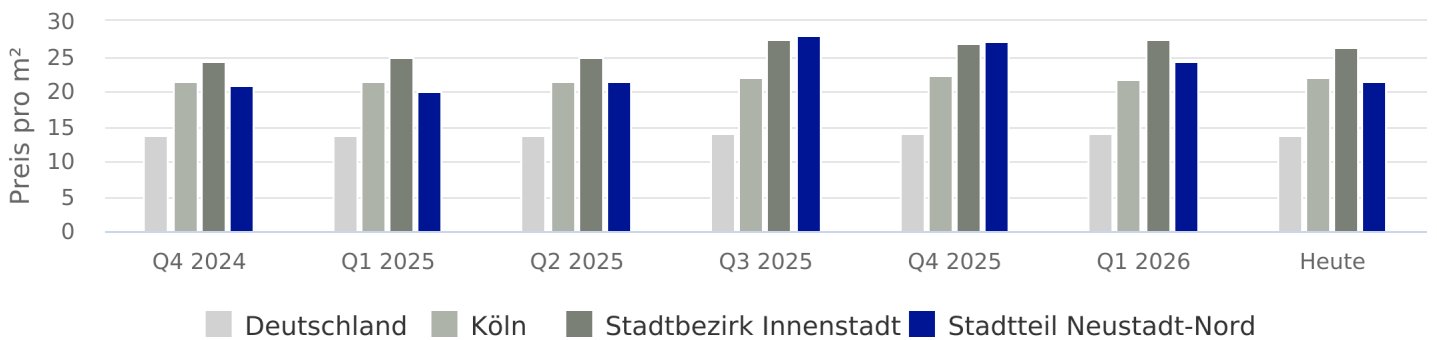
## Entwicklung Mietpreise Büros/Praxen



## Entwicklung Kaufpreise Einzelhandel



## Entwicklung Mietpreise Einzelhandel





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.

## 3

## Stadtteil Neustadt-Nord

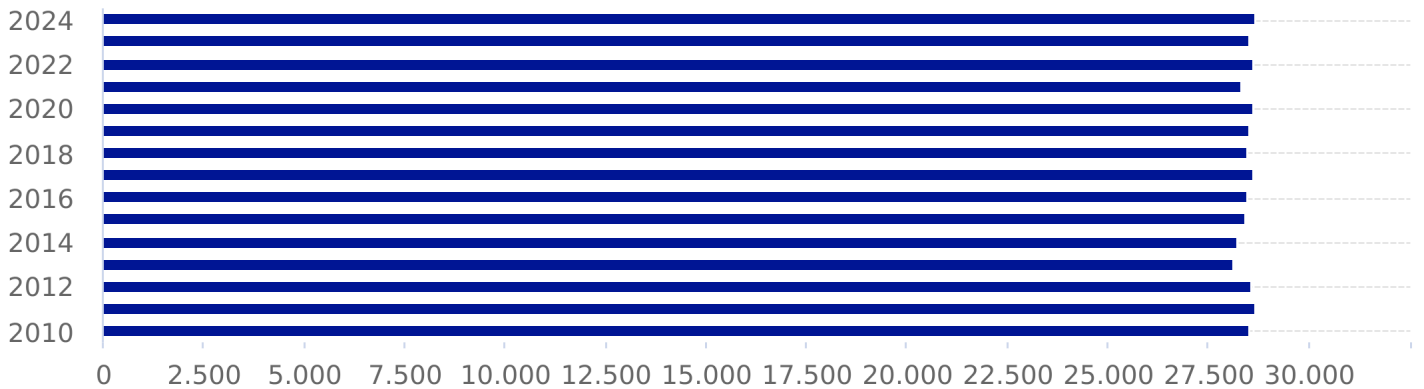
Die nördliche Neustadt ist im Kölner Zentrum gelegen und grenzt an die Altstadt. Hier befindet sich der MediaPark, ein überwiegend für Medien konzipierter Gewerbepark mit ca. 250 Firmen. Auf dem Gelände sind zudem noch ein Multiplex-Kino und der Kölnturm angesiedelt. Der Fernsehturm Colonius, das höchste Gebäude der Stadt, sowie das Hansahochhaus befinden sich ebenfalls in der Neustadt-Nord. Das Belgische Viertel bietet eine hippe Shoppingsszene und mit zahlreichen Bars und Clubs ein ausgiebiges Nachtleben. Erholungssuchende und Naturgenießer kommen im Stadtgarten und im Skulpturenpark auf ihre Kosten. Neustadt-Nord ist infrastrukturell in jeder Hinsicht sehr gut erschlossen.

## Bevölkerungskennzahlen

|                    | Köln              | Stadtbezirk Innenstadt | Stadtteil Neustadt-Nord |
|--------------------|-------------------|------------------------|-------------------------|
| Einwohnerzahl      | 1.097.519 (2024)  | 127.813 (2024)         | 28.656 (2024)           |
| Wanderungssaldo    | 2.818 (2024)      | 132 (2024)             | 98 (2024)               |
| Ø - Alter          | 42,5 Jahre (2024) | 41,5 Jahre (2024)      | 42 Jahre (2024)         |
| Arbeitslosenanteil | 8,8 % (2024)      | 6,4 % (2024)           | 5,4 % (2024)            |

Quelle: Stadt Köln – offenedaten-koeln.de

## Bevölkerungsentwicklung



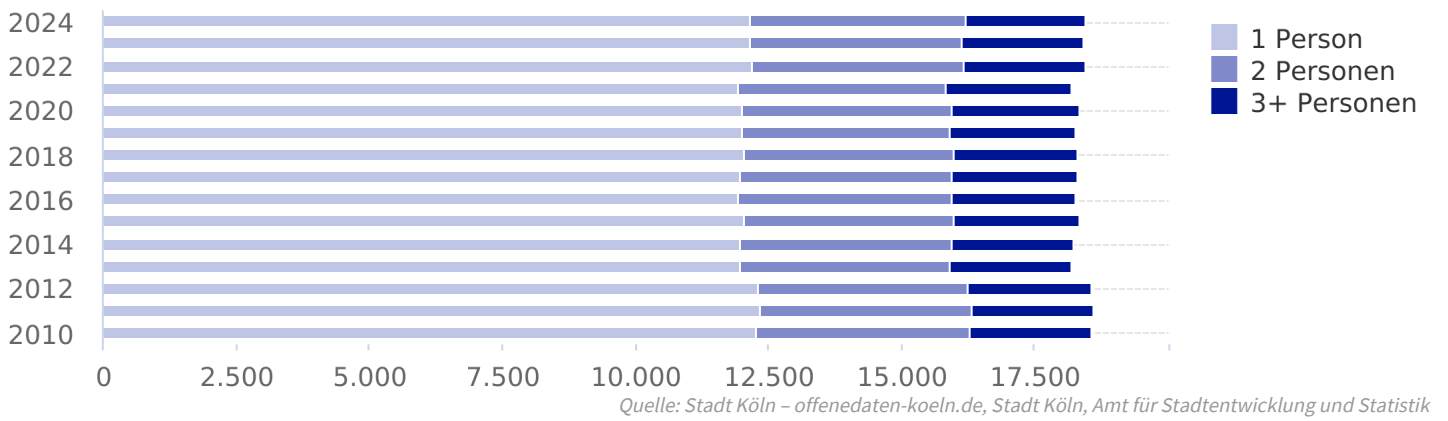
Quelle: Stadt Köln – offenedaten-koeln.de, Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

## Haushaltskennzahlen

|                    | Köln                 | Stadtbezirk Innenstadt | Stadtteil Neustadt-Nord |
|--------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|
| Haushalte          | 573.221 (2024)       | 82.243 (2024)          | 18.475 (2024)           |
| Ø - Haushaltsgröße | 1,86 Personen (2024) | 1,49 Personen (2024)   | 1,53 Personen (2024)    |

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

# Haushaltsentwicklung



## Wohnraumkennzahlen

|                  | Köln           | Stadtbezirk Innenstadt | Stadtteil Neustadt-Nord |
|------------------|----------------|------------------------|-------------------------|
| Wohnungen        | 573.369 (2024) | 83.156 (2024)          | 18.107 (2024)           |
| Wohngebäude      | 140.954 (2024) | 8.724 (2023)           | 1.661 (2023)            |
| Gebäude bis 2 WE | 82.381 (2024)  | 1.370 (2014)           | 176 (2014)              |
| Leerstand        | 1 % (2021)     |                        |                         |

Quelle: Stadt Köln – [offenedaten-koeln.de](https://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 Neustadt-Nord | 4.639     | 7.148 | 10.845 | 3.627  | 5.982 | 9.275  | 4.987       | 4.987 | 4.987 |

## Kaufpreis nach Wohnfläche

|                         | bis 40m <sup>2</sup> |       |       | 40 bis 70m <sup>2</sup> |       |       | 70 bis 100m <sup>2</sup> |       |       | 100 bis 125m <sup>2</sup> |       |        |
|-------------------------|----------------------|-------|-------|-------------------------|-------|-------|--------------------------|-------|-------|---------------------------|-------|--------|
|                         | 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 Neustadt-Nord | 5.208                | 6.260 | 6.885 | 5.000                   | 6.325 | 7.462 | 4.012                    | 6.965 | 9.857 | 5.729                     | 7.452 | 9.658  |

## Mietpreis nach Wohnfläche

|                         | bis 40m <sup>2</sup> |       |       | 40 bis 70m <sup>2</sup> |       |       | 70 bis 100m <sup>2</sup> |       |       | 100 bis 125m <sup>2</sup> |       |       |
|-------------------------|----------------------|-------|-------|-------------------------|-------|-------|--------------------------|-------|-------|---------------------------|-------|-------|
|                         | 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 Neustadt-Nord | 13,91                | 42,93 | 71,12 | 10,77                   | 19,46 | 47,77 | 11,00                    | 17,60 | 28,57 | 9,80                      | 17,17 | 29,50 |

## 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 Neustadt-Nord | 5.208  | 6.412 | 6.953 | 4.012  | 6.378 | 9.857 | 4.639  | 7.142 | 10.061 | 5.536     | 7.790 | 10.845 |

## 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 Neustadt-Nord | 13,04  | 38,96 | 71,12 | 11,19  | 16,29 | 28,67 | 11,76  | 17,32 | 29,50 | 9,80      | 15,31 | 26,67 |

## Kaufpreis nach Büro- / Praxisfläche

|                         | bis 100m <sup>2</sup> |       |       | 100-200m <sup>2</sup> |   |     | 200-500m <sup>2</sup> |       |       | über 500m <sup>2</sup> |       |       |
|-------------------------|-----------------------|-------|-------|-----------------------|---|-----|-----------------------|-------|-------|------------------------|-------|-------|
|                         | 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 Neustadt-Nord | 3.921                 | 5.212 | 6.502 |                       |   |     | 3.173                 | 3.173 | 3.173 | 5.034                  | 5.034 | 5.034 |

## Mietpreis nach Büro- / Praxisfläche

|                         | bis 100m <sup>2</sup> |       |        | 100-200m <sup>2</sup> |   |     | 200-500m <sup>2</sup> |       |       | über 500m <sup>2</sup> |       |       |
|-------------------------|-----------------------|-------|--------|-----------------------|---|-----|-----------------------|-------|-------|------------------------|-------|-------|
|                         | 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 Neustadt-Nord | 15,00                 | 54,33 | 112,50 |                       |   |     | 12,32                 | 18,73 | 25,00 | 9,00                   | 19,14 | 25,68 |

## Kaufpreis nach Verkaufs- / Nutzfläche

|                         | bis 100m <sup>2</sup> |       |       | 100-400m <sup>2</sup> |       |       | 400-800m <sup>2</sup> |     |     | über 800m <sup>2</sup> |       |       |
|-------------------------|-----------------------|-------|-------|-----------------------|-------|-------|-----------------------|-----|-----|------------------------|-------|-------|
|                         | 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 Neustadt-Nord |                       |       |       |                       |       |       |                       |     |     |                        |       |       |

## Mietpreis nach Verkaufs- / Nutzfläche

|                         | bis 100m <sup>2</sup> |       |       | 100-400m <sup>2</sup> |       |       | 400-800m <sup>2</sup> |       |       | über 800m <sup>2</sup> |       |       |
|-------------------------|-----------------------|-------|-------|-----------------------|-------|-------|-----------------------|-------|-------|------------------------|-------|-------|
|                         | 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 Neustadt-Nord | 32,68                 | 36,34 | 40,00 | 11,45                 | 11,45 | 11,45 | 8,48                  | 16,39 | 26,14 |                        |       |       |

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.