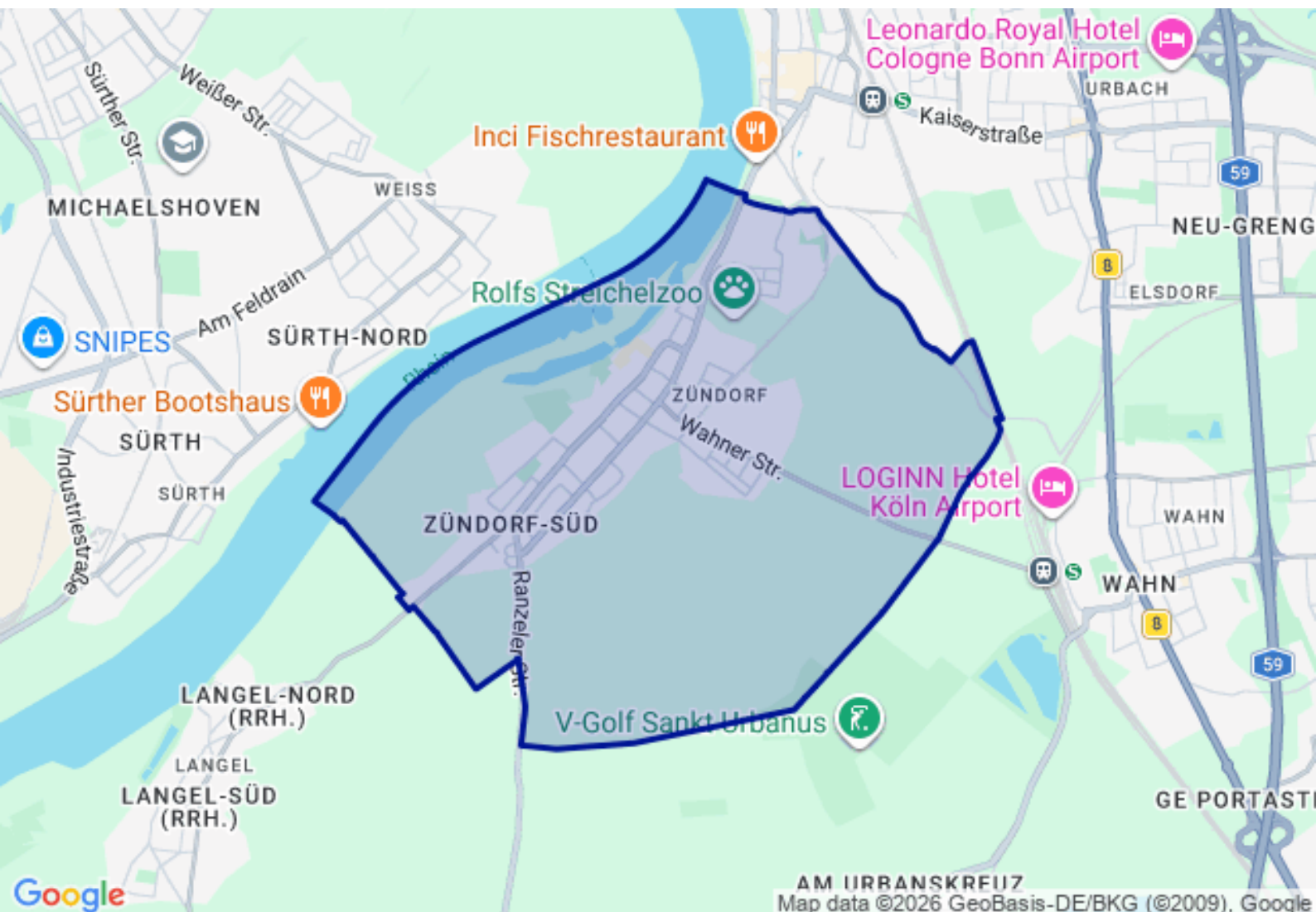


Standortanalyse

Köln - Stadtbezirk Porz - Stadtteil Zündorf

erstellt: 28.03.2026



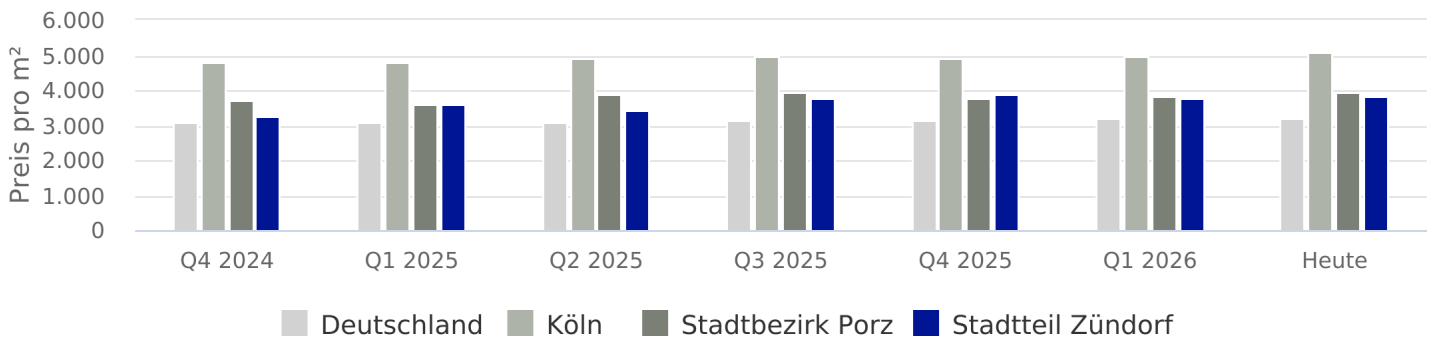
1

Kurzübersicht

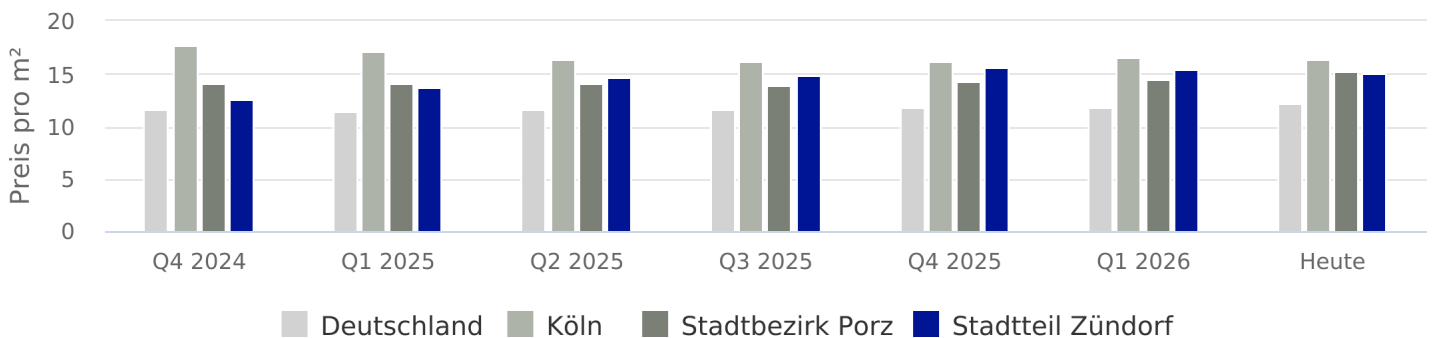
| | Köln | Stadtbezirk Porz | Stadtteil Zündorf |
|--------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Einwohnerzahl | 1.097.519 (2024) | 116.483 (2024) | 11.776 (2024) |
| Arbeitslosenanteil | 8,8 % (2024) | 10 % (2024) | 7 % (2024) |

Quelle: Stadt Köln – offenedaten-koeln.de

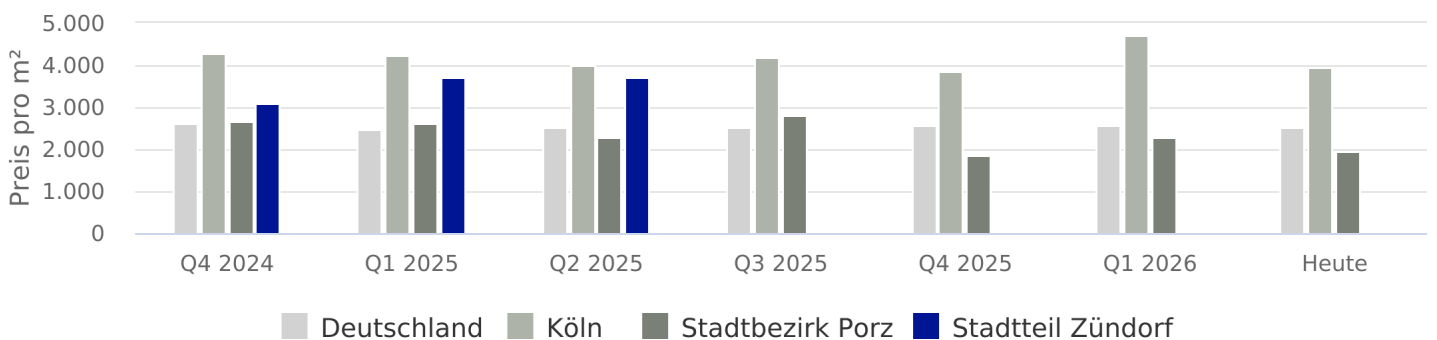
Entwicklung Kaufpreise Wohnen



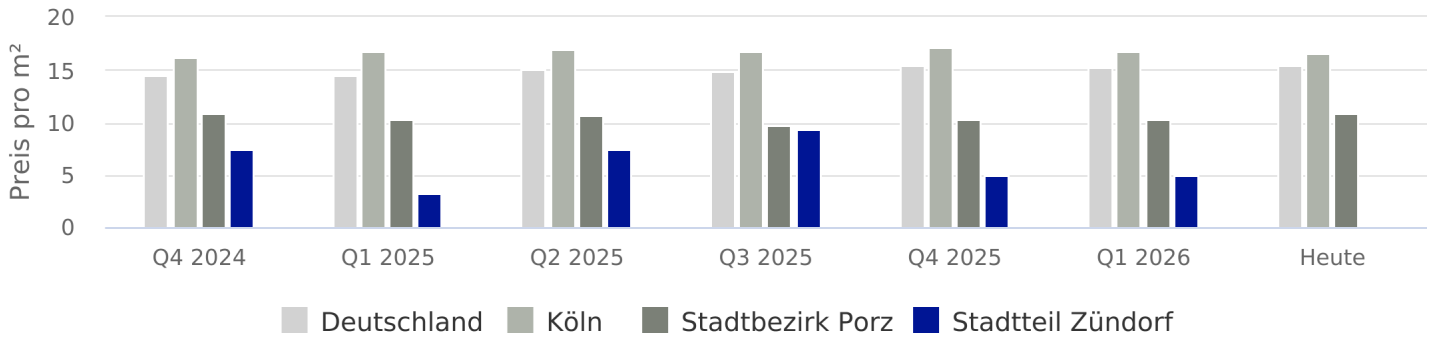
Entwicklung Mietpreise Wohnen



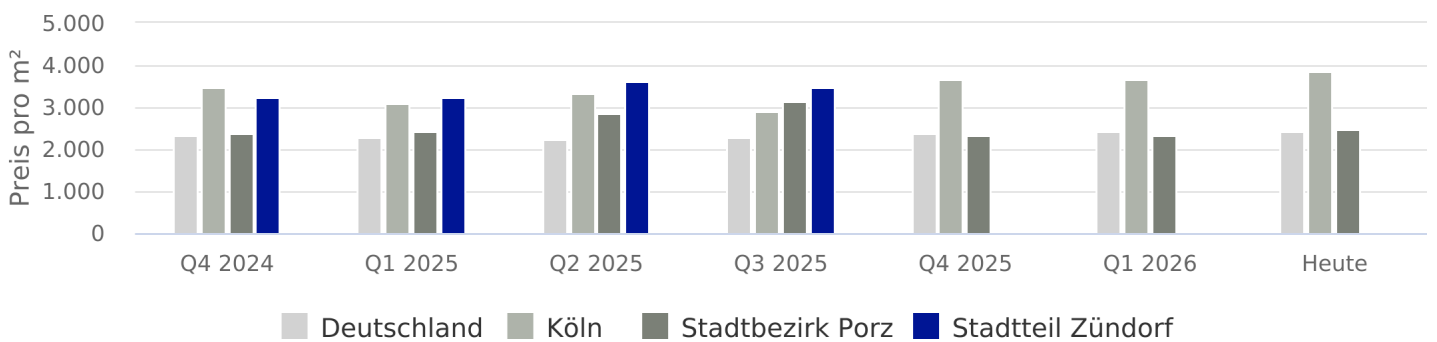
Entwicklung Kaufpreise Büros/Praxen



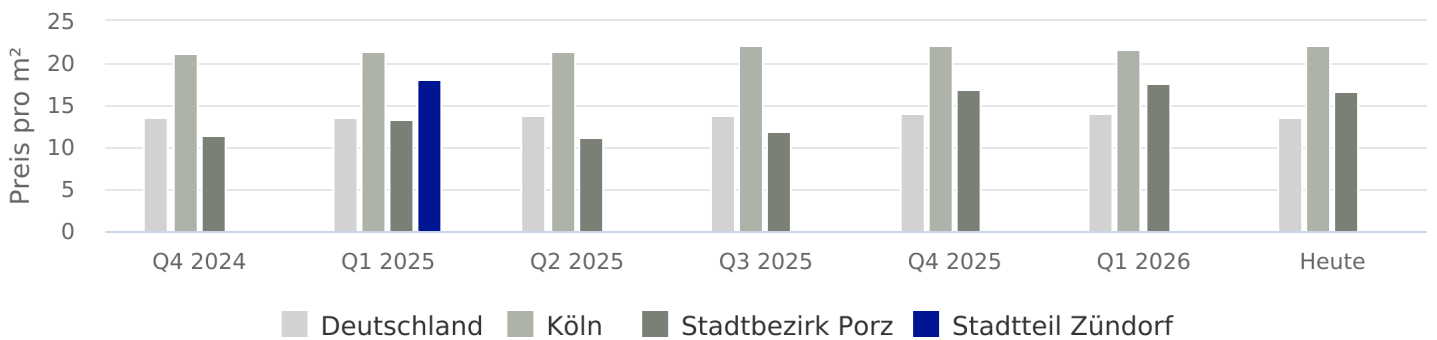
Entwicklung Mietpreise Büros/Praxen



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.

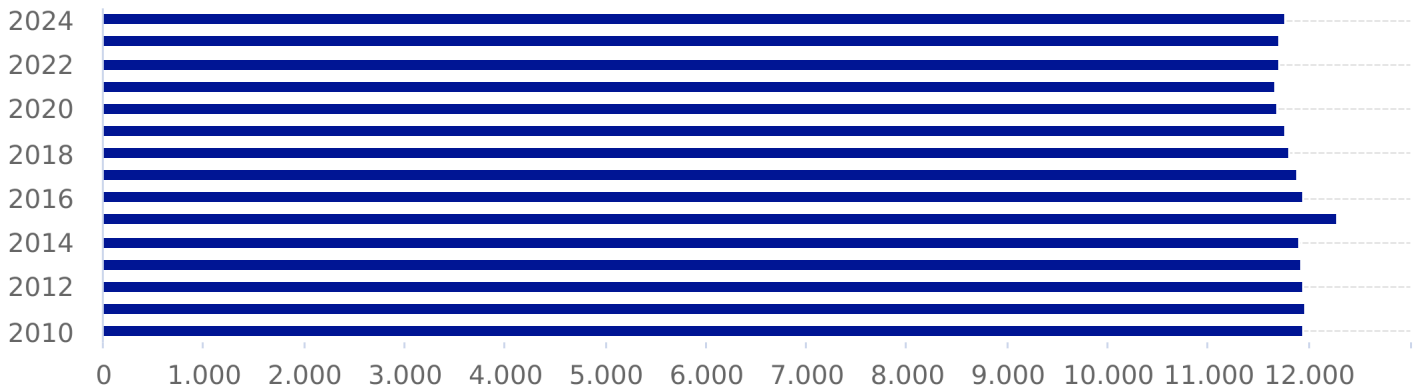
Zündorf liegt im Süden von Köln direkt am Rhein. Mit seinen Kirchen, alten Bürgerhäusern, Fachwerkbauten, historischen Hofanlagen und dem mittelalterlichen Wohnturm ist Zündorf sehr ländlich geprägt. Ein besonderes Highlight ist die Groov, eine ehemalige Insel im Rhein, die aufgrund zunehmender Versandung und systematischer Uferbefestigungen zur Halbinsel wurde. Heute ist die Groov mit zwei Seen, Bootshafen, Spiel- und Sportmöglichkeiten eines der schönsten Freizeitgebiete am Rhein. In Zündorf finden zudem regelmäßige Veranstaltungen statt wie das Inselfest, ein historischer Handwerkermarkt, der Kartoffeltag und Flohmärkte.

Bevölkerungskennzahlen

| | Köln | Stadtbezirk Porz | Stadtteil Zündorf |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Einwohnerzahl | 1.097.519 (2024) | 116.483 (2024) | 11.776 (2024) |
| Wanderungssaldo | 2.818 (2024) | 796 (2024) | 156 (2024) |
| Ø - Alter | 42,5 Jahre (2024) | 43,9 Jahre (2024) | 47,9 Jahre (2024) |
| Arbeitslosenanteil | 8,8 % (2024) | 10 % (2024) | 7 % (2024) |

Quelle: Stadt Köln – offenedaten-koeln.de

Bevölkerungsentwicklung



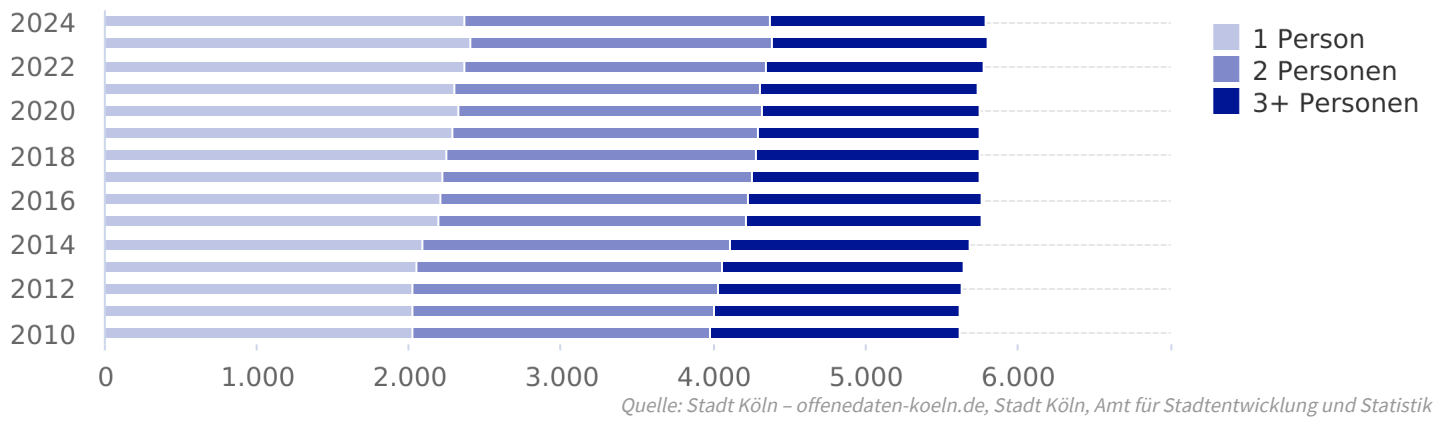
Quelle: Stadt Köln – offenedaten-koeln.de, Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Haushaltskennzahlen

| | Köln | Stadtbezirk Porz | Stadtteil Zündorf |
|--------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Haushalte | 573.221 (2024) | 55.976 (2024) | 5.786 (2024) |
| Ø - Haushaltsgröße | 1,86 Personen (2024) | 2,03 Personen (2024) | 2 Personen (2024) |

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

Haushaltsentwicklung



Wohnraumkennzahlen

| | Köln | Stadtbezirk Porz | Stadtteil Zündorf |
|------------------|----------------|------------------|-------------------|
| Wohnungen | 573.369 (2024) | 55.134 (2024) | 5.848 (2024) |
| Wohngebäude | 140.954 (2024) | 18.642 (2023) | 2.647 (2023) |
| Gebäude bis 2 WE | 82.381 (2024) | 251 (2014) | 2.078 (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 Porz | 2.429 | 3.732 | 6.117 | 2.494 | 4.219 | 6.357 | 569 | 824 | 1.032 |
| Stadtteil Zündorf | 1.945 | 3.515 | 4.384 | 3.147 | 4.016 | 4.891 | | | |

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 Porz | 3.468 | 4.176 | 4.838 | 2.667 | 3.635 | 5.424 | 2.447 | 3.877 | 6.588 | 2.461 | 4.503 | 6.657 |
| Stadtteil Zündorf | | | | 2.667 | 3.399 | 4.015 | 3.500 | 3.899 | 4.384 | 4.009 | 5.554 | 6.657 |

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 Porz | 9,68 | 19,78 | 41,54 | 8,18 | 16,07 | 29,09 | 9,00 | 14,03 | 21,25 | 10,89 | 17,03 | 28,08 |
| Stadtteil Zündorf | 35,71 | 35,71 | 35,71 | 10,16 | 15,82 | 25,47 | 12,36 | 14,74 | 18,57 | 15,00 | 15,50 | 16,00 |

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 Porz | 3.403 | 4.016 | 4.838 | 2.725 | 3.805 | 5.960 | 2.447 | 3.806 | 6.295 | 2.429 | 4.173 | 6.385 |
| Stadtteil Zündorf | 3.958 | 3.958 | 3.958 | 3.597 | 4.073 | 4.384 | 2.667 | 4.181 | 6.657 | 2.347 | 3.823 | 4.891 |

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 Porz | 10,00 | 19,31 | 36,21 | 9,00 | 15,49 | 29,09 | 10,00 | 14,45 | 21,25 | 10,42 | 16,23 | 23,08 |
| Stadtteil Zündorf | 35,71 | 35,71 | 35,71 | 10,16 | 14,74 | 25,47 | 13,82 | 15,89 | 18,57 | 16,00 | 16,69 | 17,37 |

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 Porz | 844 | 844 | 844 | | | | 1.968 | 2.587 | 3.206 | 1.837 | 1.837 | 1.837 |
| Stadtteil Zündorf | | | | | | | | | | | | |

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 Porz | | | | | | | 6,42 | 9,39 | 13,50 | 5,90 | 11,10 | 14,90 |
| Stadtteil Zündorf | | | | | | | | | | | | |

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 Porz | 2.815 | 2.815 | 2.815 | 2.290 | 2.340 | 2.391 | | | | | | |
| Stadtteil Zündorf | | | | | | | | | | | | |

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 Porz | 9,89 | 30,60 | 65,00 | 16,02 | 17,03 | 18,39 | 7,57 | 7,57 | 7,57 | | | |
| Stadtteil Zündorf | | | | | | | | | | | | |

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.