

## IMMOBILIENMARKTBERICHT

# Immobilienmarkt Kölner Westen 2026

Die Stadtbezirke Lindenthal und Ehrenfeld mit 15 Veedeln — amtliche Bodenrichtwerte, tatsächlich gezahlte Kaufpreise und Bezirks-Vergleich · Stichtag 01.01.2026 · Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln · herausgegeben von WERTATLAS.NRW, fachlich verantwortet von Alexander Motyl, DIN EN ISO/IEC 17024 zertifiziertem Immobiliengutachter, Frechen.

Der Kölner Westen vereint sehr unterschiedliche Wohnwelten: etablierte, grüne Lagen mit Stadtvillen und Altbau in Lindenthal, lebendige, stark nachgefragte Veedel wie Sülz und Klettenberg, ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur in Junkersdorf, Weiden und Widdersdorf — und den urbanen, kreativen Bezirk Ehrenfeld von der Venloer Straße bis zu den ruhigeren Lagen in Bickendorf und Vogelsang. Hohe Angebotspreise und tatsächliche Transaktionswerte liegen hier oft weiter auseinander als anderswo; eine fundierte Immobilienbewertung im Kölner Westen trennt beides.

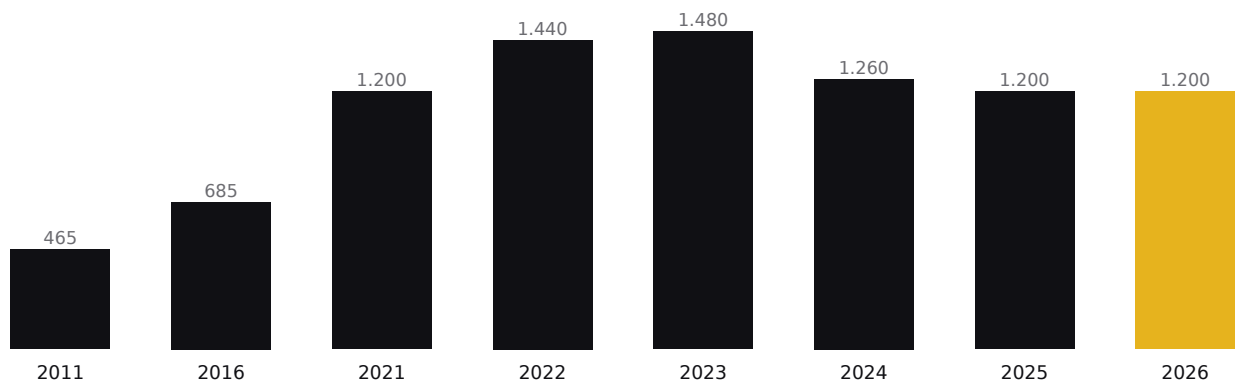
## Der Kölner Westen auf einen Blick

|                                |                                                                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| BRW-Median Kölner Westen       | 1.200 €/m <sup>2</sup> Wohnbauland                                                |
| Trend 5 Jahre / seit 2011      | 0,0 % / +158 %                                                                    |
| Teuerstes / günstigstes Veedel | Lindenthal 2.040 €/m <sup>2</sup> · Vogelsang 860 €/m <sup>2</sup>                |
| Marktaktivität 2025            | 2.054 Kauffälle · rd. 1.348 Mio. € Geldumsatz                                     |
| Auswertung                     | 15 Veedel in 2 Stadtbezirken · Bodenrichtwerte, Kaufpreissammlung, Bezirksumsätze |

## Drei Kernaussagen

- 1 · Zwei Bezirke, zwei Ligen. Der Bezirk Lindenthal setzte 2025 rd. 874 Mio. € um (1.312 Kauffälle) — fast das Doppelte des Bezirks Ehrenfeld (474 Mio. €, 742 Kauffälle). Freistehende Häuser im Veedel Lindenthal erzielten im Mittel 3.513.571 € bzw. 9.728 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche — Spitzenwerte für ganz Köln.
- 2 · Das Veedel schlägt die Stadt. Zwischen Lindenthal (2.040 €/m<sup>2</sup>) und Vogelsang (860 €/m<sup>2</sup>) liegt beim Bodenwert Faktor 2,4. Der Kölner Gesamtmedian (920 €/m<sup>2</sup>) taugt im Westen weder für Verkaufs- noch für Vermögensentscheidungen.
- 3 · Wohnungen tragen die Liquidität. 1.450 der 2.054 Kauffälle entfielen auf Wohnungseigentum — wer eine Wohnung im Westen verkauft, findet einen tiefen Markt; bei Häusern entscheidet das knappe Angebot über den Preis.

## Bodenrichtwert-Entwicklung Kölner Westen (Median der Veedel, €/m<sup>2</sup>)



Die Veedel im Vergleich (Bodenrichtwert Wohnbauland)

| Veedel               | Bezirk     | BRW-Median | Trend 5 J. | seit 2011 |
|----------------------|------------|------------|------------|-----------|
| Lindenthal           | Lindenthal | 2.040 €/m² | +2,5 %     | +152 %    |
| Junkersdorf          | Lindenthal | 1.800 €/m² | +3,7 %     | +171 %    |
| Sülz                 | Lindenthal | 1.640 €/m² | -9,4 %     | +136 %    |
| Braunsfeld           | Lindenthal | 1.630 €/m² | +2,2 %     | +136 %    |
| Klettenberg          | Lindenthal | 1.620 €/m² | -1,5 %     | +135 %    |
| Müngersdorf          | Lindenthal | 1.580 €/m² | +5,3 %     | +170 %    |
| Weiden               | Lindenthal | 1.260 €/m² | +5,0 %     | +162 %    |
| Ehrenfeld            | Ehrenfeld  | 1.200 €/m² | -2,4 %     | +224 %    |
| Neuehrenfeld         | Ehrenfeld  | 1.155 €/m² | -3,3 %     | +148 %    |
| Lövenich             | Lindenthal | 1.100 €/m² | +4,8 %     | +144 %    |
| Ossendorf            | Ehrenfeld  | 1.040 €/m² | -4,6 %     | +136 %    |
| Widdersdorf          | Lindenthal | 1.030 €/m² | +5,1 %     | +151 %    |
| Bickendorf           | Ehrenfeld  | 980 €/m²   | -1,0 %     | +148 %    |
| Bocklemünd/Mengenich | Ehrenfeld  | 905 €/m²   | +4,6 %     | +155 %    |
| Vogelsang            | Ehrenfeld  | 860 €/m²   | 0,0 %      | +139 %    |

Marktaktivität 2025: die Bezirke im Vergleich

| Segment                       | Bez. Lindenthal      | Bez. Ehrenfeld     |
|-------------------------------|----------------------|--------------------|
| Kauffälle gesamt / Geldumsatz | 1.312 · 874,0 Mio. € | 742 · 474,2 Mio. € |
| Bebaute Grundstücke           | 306 · 455,3 Mio. €   | 184 · 257,9 Mio. € |
| Wohnungs-/Teileigentum        | 930 · 368,7 Mio. €   | 520 · 200,6 Mio. € |
| Unbebaute Grundstücke         | 45 · 42,2 Mio. €     | 15 · 8,25 Mio. €   |

Tatsächlich gezahlte Hauspreise 2025 je Veedel (Ø Kaufpreis)

| Veedel     | Objektart         | Fälle | Ø Kaufpreis | Ø €/m² Wohnfl. |
|------------|-------------------|-------|-------------|----------------|
| Lindenthal | freistehendes EFH | 8     | 3.513.571 € | 9.728 €/m²     |

| Veedel                    | Objektart           | Fälle | Ø Kaufpreis | Ø €/m² Wohnfl. |
|---------------------------|---------------------|-------|-------------|----------------|
|                           | DHH / Reihenendhaus | 6     | 2.051.403 € | 8.683 €/m²     |
|                           | Reihenmittelhaus    | 4     | 973.500 €   | 6.294 €/m²     |
| Müngersdorf               | freistehendes EFH   | 15    | 1.739.426 € | 7.624 €/m²     |
|                           | DHH / Reihenendhaus | 5     | 801.596 €   | 5.899 €/m²     |
|                           | Reihenmittelhaus    | 3     | 833.767 €   | 5.558 €/m²     |
| Junkersdorf               | freistehendes EFH   | 12    | 1.679.375 € | 7.396 €/m²     |
|                           | DHH / Reihenendhaus | 7     | 916.863 €   | 6.821 €/m²     |
|                           | Reihenmittelhaus    | 3     | 1.204.820 € | 7.006 €/m²     |
| Lövenich                  | freistehendes EFH   | 7     | 1.209.429 € | 6.158 €/m²     |
|                           | DHH / Reihenendhaus | 14    | 506.946 €   | 4.187 €/m²     |
|                           | Reihenmittelhaus    | 10    | 539.942 €   | 4.489 €/m²     |
| Weiden                    | freistehendes EFH   | 9     | 751.812 €   | 5.030 €/m²     |
|                           | DHH / Reihenendhaus | 14    | 661.750 €   | 4.969 €/m²     |
|                           | freistehendes EFH   | 8     | 1.627.778 € | 6.230 €/m²     |
|                           | DHH / Reihenendhaus | 22    | 662.927 €   | 4.552 €/m²     |
|                           | Reihenmittelhaus    | 9     | 520.786 €   | 4.073 €/m²     |
| Sülz                      | Reihenmittelhaus    | 5     | 1.352.800 € | 7.022 €/m²     |
| Klettenberg               | DHH / Reihenendhaus | 3     | 1.137.867 € | 6.236 €/m²     |
|                           | Reihenmittelhaus    | 4     | 752.508 €   | 5.488 €/m²     |
| Neuehrenfeld              | Reihenmittelhaus    | 8     | 768.605 €   | 5.759 €/m²     |
| Bickendorf                | Reihenmittelhaus    | 6     | 486.833 €   | 5.143 €/m²     |
| Vogelsang                 | DHH / Reihenendhaus | 12    | 584.992 €   | 4.073 €/m²     |
| Ossendorf                 | Reihenmittelhaus    | 8     | 532.685 €   | 4.352 €/m²     |
| Bocklemünd /<br>Mengenich | freistehendes EFH   | 3     | 584.667 €   | 3.301 €/m²     |

Mittelwerte der Kaufpreissammlung; geringe Fallzahlen je Objektart sind marktüblich. Für Braunsfeld und Ehrenfeld weist der Gutachterausschuss mangels ausreichender Kauffälle keine Haus-Preistabelle aus.

## Einordnung des Gutachters

Der Kölner Westen ist zwei Märkte in einem: Der Bezirk Lindenthal ist mit 874 Mio. Euro Geldumsatz der Premiummarkt der Stadt — in Lindenthal selbst kosten freistehende Häuser im Mittel über 3,5 Mio. Euro, und selbst Reihenhäuser erreichen in Sülz siebenstellige Preise. Der Bezirk Ehrenfeld liefert dagegen den urbanen Einstieg: Reihenhäuser in Bickendorf oder Ossendorf um 500.000 Euro, getragen von einem sehr liquiden Wohnungsmarkt. Auffällig ist die Spreizung der Bodenwerte um mehr als Faktor zwei zwischen Lindenthal und Vogelsang — im Westen entscheidet das Veedel, nicht die Stadt. Für Eigentümer heißt das: Wer hier mit Kölner Durchschnittswerten rechnet, verschenkt entweder Geld oder Käufer.

Alexander Motyl (Wirtschaftsjurist LL.M.), DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter · Frechen

## Was ist Ihre Immobilie wert?

Kostenlose Online-Bewertung auf amtlicher BORIS-NRW-Basis — Ergebnis als Wertspanne in rund zwei Minuten: [wertatlas.nrw/bewertung.html](https://wertatlas.nrw/bewertung.html)

Für Kurz- und Verkehrswertgutachten (§ 194 BauGB): Alexander Motyl, Immobiliengutachter (DIN EN ISO/IEC 17024) · Tel. +49 2234 250 96 15 · [www.immobiliengutachter-motyl.de](https://www.immobiliengutachter-motyl.de)

Marktaktivität, Bezirksumsätze und Kaufpreise: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Grundstücksmarktbericht 2026 (Berichtsjahr 2025). Methodik & Quellen: Amtliche Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse (BORIS-NRW, Datenlizenz Deutschland Zero 2.0), Stichtag 01.01.2026. Mediane, Spannen und Vergleiche sind eigene, indikative Aufbereitungen von wertatlas.nrw und keine amtlich festgestellten Werte; kein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB. Zeitreihen ab 2011. © 2026 COLOGNE IMMOBILIEN GmbH, Hauptstr. 19-21, 50226 Frechen. Weitergabe in unveränderter Form mit Quellenangabe gestattet.