

MEDIENMITTEILUNG

Berlin, 4. November 2025

Studie von Wüest Partner: Kölner Umland im Wandel – Mieten steigen kräftig, Region rückt stärker in den Fokus

- Wüest Partner untersucht 23 Städte und Gemeinden im Kölner Umland
- Angebotsmieten steigen zwischen dem dritten Quartal 2022 und dem dritten Quartal 2025 im Schnitt um 18 Prozent
- Brühl (+28,8 Prozent), Overath (+24,2 Prozent) und Erftstadt (+23,2 Prozent) mit stärkstem Mietanstieg - Mieten in Hürth (13,28 EUR/qm), Pulheim (13,24 EUR/qm) und Brühl (12,79 EUR/qm) am teuersten
- Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Umland rückläufig (-6,2 Prozent); Käufer müssen in Hürth mit durchschnittlich 4.175 Euro/qm am tiefsten in die Tasche greifen
- Lohmar führt das Umland-Ranking an, Monheim am Rhein und Bornheim folgen

Mit der neuen Analyse zum Kölner Umland schließt Wüest Partner seine Reihe zu den Umlandregionen der sieben größten deutschen Städte ab. Die Ergebnisse zeigen: Immer mehr Menschen ziehen in die umliegenden Gemeinden, die Mietpreise steigen kräftig, und der Markt für Wohneigentum zeigt deutliche regionale Unterschiede.

„Das Kölner Umland befindet sich in einem tiefgreifenden Transformationsprozess“, sagt Stefan Möller, Expert Data Scientist bei Wüest Partner. „Die Region übernimmt längst mehr als eine Entlastungsfunktion für die Großstadt. Sie entwickelt sich zu einem eigenständigen, attraktiven Lebensraum mit hoher Dynamik und wachsendem Steuerungsbedarf.“

Zwischen dem dritten Quartal 2022 und dem dritten Quartal 2025 erhöhten sich die Angebotsmieten in 23 Umlandgemeinden im Schnitt um 18 Prozent – ein Anstieg, der das Mietwachstum Kölns von 11,6 Prozent deutlich übertrifft. Am stärksten verteuerten sich Mieten in Brühl (28,8 Prozent), Overath (24,2 Prozent) und Erftstadt (23,2 Prozent). Die höchsten Mieten liegen aktuell in Hürth (13,28 EUR/qm), Pulheim (13,24 EUR/qm) und Brühl (12,79 EUR/qm), bleiben aber unter dem Kölner Median von 14,46 EUR/qm. Städte wie Monheim am Rhein (9,8 Prozent), Rommerskirchen (11,2 Prozent) und Rösrath (13,1 Prozent) weisen moderat steigende Mieten auf, da sie aktiv neuen Wohnraum geschaffen haben, der den Druck auf den Mietmarkt abfedert.

Kaufpreise für Wohneigentum unter Druck – mit differenzierten regionalen Dynamiken

Während die Mieten kräftig steigen, bleiben die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Umland unter Druck. Zwischen dem dritten Quartal 2022 und dem dritten Quartal 2025 sanken die Angebotspreise im Durchschnitt um 6,2 Prozent, Köln hingegen verzeichnete ein Plus von 6,7 Prozent. Besonders stark rückläufig waren die Preise in Pulheim (-24,7 Prozent) und Odenthal (-19,6 Prozent), während Bergheim (+10,9 Prozent), Rommerskirchen (+9,4 Prozent) und Siegburg (+3,8 Prozent) zulegten. Höchste Preise im Umland erzielten Käufer in Hürth (4.175 EUR/qm) und Siegburg (3.999 EUR/qm), am günstigsten wohnt man in Bergheim (2.578 EUR/qm) und Kerpen (2.589 EUR/qm). Der Medianpreis für Köln beträgt 5.113 EUR/qm.

Auch beim Markt für Einfamilienhäuser zeigen sich deutliche Unterschiede: Leverkusen (–0,4 Prozent), Bergheim (+0,2 Prozent) und Rommerskirchen (+2,2 Prozent) verzeichneten stabile oder leicht steigende Preise, während Wesseling (–15,8 Prozent), Burscheid (–13,6 Prozent) und Odenthal (–12,6 Prozent) deutliche Rückgänge hinnehmen mussten. Das aktuelle Preisniveau reicht von 3.161 EUR/qm in Overath bis 4.083 EUR/qm in Bergisch Gladbach, Köln liegt mit 4.958 EUR/qm deutlich darüber. Insgesamt bleibt der Markt für Einfamilienhäuser im Kölner Umland stark differenziert: Einige Gemeinden halten die Preise stabil, während andere deutliche Rückgänge hinnehmen müssen. Lage, Infrastruktur und lokales Angebot beeinflussen dabei entscheidend die Marktchancen für Käufer.

Bevölkerungsentwicklung im Kölner Umland: Wachstum und Herausforderungen

Die demografische Entwicklung und die Wohnungsbestände verdeutlichen, wie unterschiedlich die Gemeinden auf den wachsenden Druck reagieren. Zwischen 2019 und 2024 wuchs die Bevölkerung in Köln nur um 0,2 Prozent, während die 23 Umlandgemeinden im Schnitt um 1,8 Prozent zulegten. Besonders dynamisch entwickelten sich Monheim am Rhein (+6,5 Prozent), Rommerskirchen (+5,9 Prozent) und Odenthal (+5,4 Prozent), während Erftstadt (–2,5 Prozent), Overath (–1,6 Prozent) und Dormagen (–0,8 Prozent) Rückgänge verzeichneten.

Monheim am Rhein hat auf das starke Bevölkerungswachstum von 6,5 Prozent zwischen 2019 und 2024 aktiv reagiert und den Wohnungsbestand zwischen 2018 und 2023 um 5,2 Prozent ausgebaut. Diese Neubauaktivitäten halfen, den Druck auf den Mietmarkt abzufedern, sodass die Mieten eher moderat um 9,8 Prozent stiegen, während in anderen Städten mit geringerer Bautätigkeit die Preise deutlich stärker zulegten. Auch Wesseling (7,8 Prozent) und Burscheid (5,8 Prozent) erzielten überdurchschnittliche Zuwächse beim Wohnungsbau, während Bergheim (1,9 Prozent), Dormagen (2,0 Prozent) sowie Sankt Augustin und Leverkusen (je 2,2 Prozent) nur moderate Zuwächse aufwiesen.

Lohmar führt das Ranking als attraktive Vorreitergemeinde an

Lohmar überzeugt im aktuellen Ranking der Kölner Umlandgemeinden durch eine Spitzenposition. Die Stadt besticht mit ausgezeichneter Infrastruktur, hoher Lebensqualität und einer schnellen Anbindung an Köln, die sowohl Familien als auch Berufspendler anzieht. Stabile Nachfrage und kontinuierliche Investitionen in Mobilität, Bildungseinrichtungen und kommunale Dienstleistungen stärken die Attraktivität des Standorts zusätzlich. Die führende Position von Lohmar verdeutlicht, dass das Kölner Umland sich zunehmend als eigenständiger, attraktiver Lebensraum mit großem Potenzial etabliert. Auch Monheim am Rhein und Bornheim folgen dicht auf den Plätzen hinter Lohmar und zeigen damit ihre Bedeutung als dynamische Wachstumszentren der Region.

Über die Studie

Die Analyse umfasst den Zeitraum 2018 bis 2025 und beruht auf einer datenbasierten Auswertung relativer Veränderungen bei 13 Indikatoren. Berücksichtigt wurden 23 Städte und Gemeinden im Radius von bis zu 50 Kilometern rund um Köln.

„Mit der Analyse des Kölner Umlands schließen wir unsere Untersuchungsreihe zu den Umlandregionen der sieben größten Städte Deutschlands ab“, erklärt Stefan Möller. „Die Ergebnisse zeigen eindrucksvoll, dass die Kombination aus wachsender Nachfrage, besserer Infrastruktur und moderaten Einstiegspreisen attraktive Rahmenbedingungen im Umland schafft. Wer regionale Unterschiede versteht, kann diese Dynamik gezielt für nachhaltige Projekte nutzen. Für Investoren und Projektentwickler eröffnet das zunehmend neue Chancen.“

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen in der europäischen Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir mittels Kombination von Expertise, Daten und digitalen Lösungen fundierte Entscheidungsgrundlagen. Branchenführend mit umfassenden Leistungen sind wir in den Bereichen Bewertung, Beratung, Investment Consulting, Daten & Analysen, Produkte, Software und Bildung tätig. Mit 28 Partner: innen und über 380 Mitarbeitenden ist Wüest Partner an 11 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz vertreten. In Deutschland verfügen wir über Standorte in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf www.wuestpartner.com oder @WuestPartner auf LinkedIn und Twitter.

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Elene Chikava

Feldhoff & Cie. GmbH

T +49 159 01220398

E ec@feldhoff-cie.de
