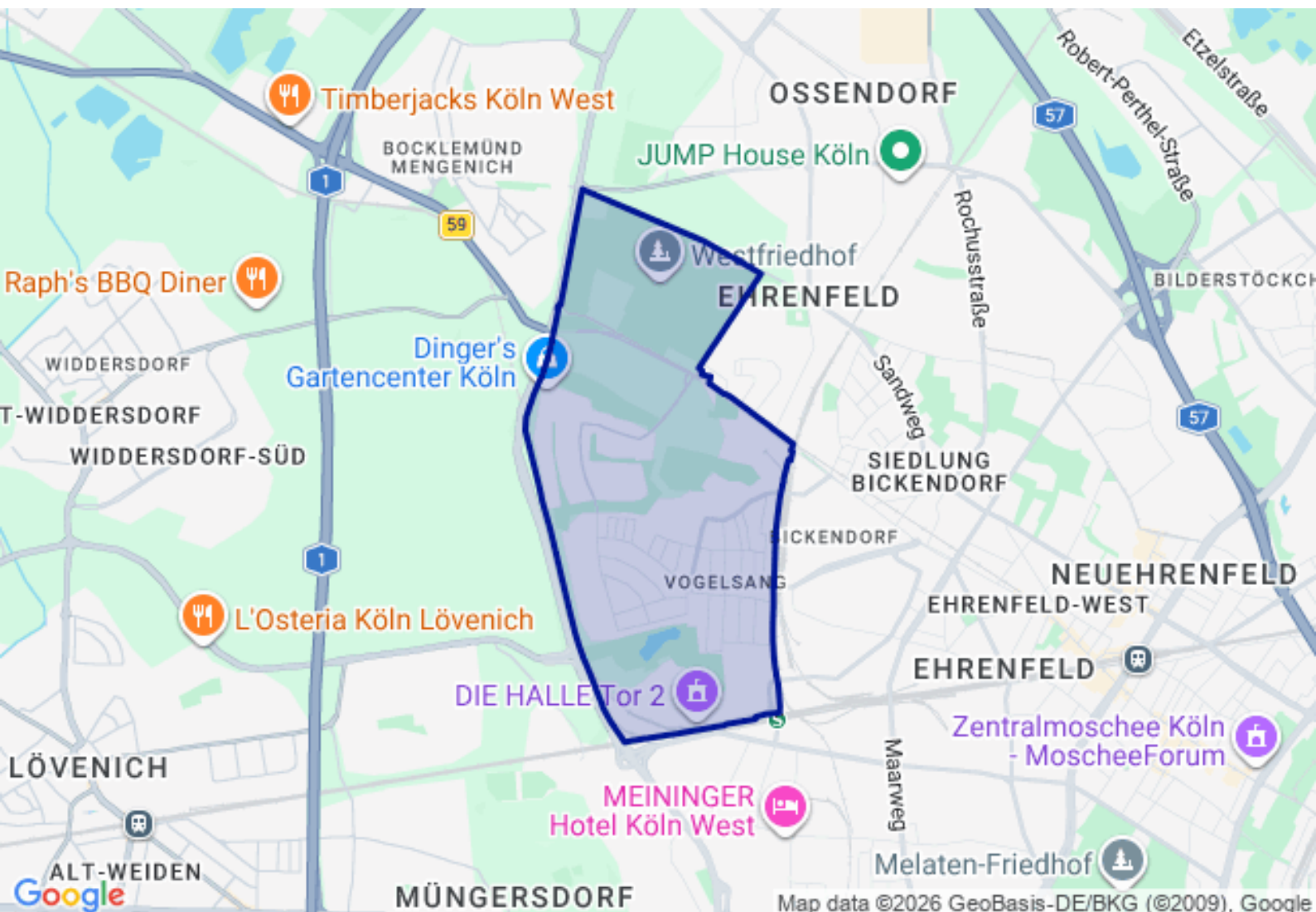


Standortanalyse

# Köln - Stadtbezirk Ehrenfeld - Stadtteil Vogelsang

erstellt: 28.03.2026



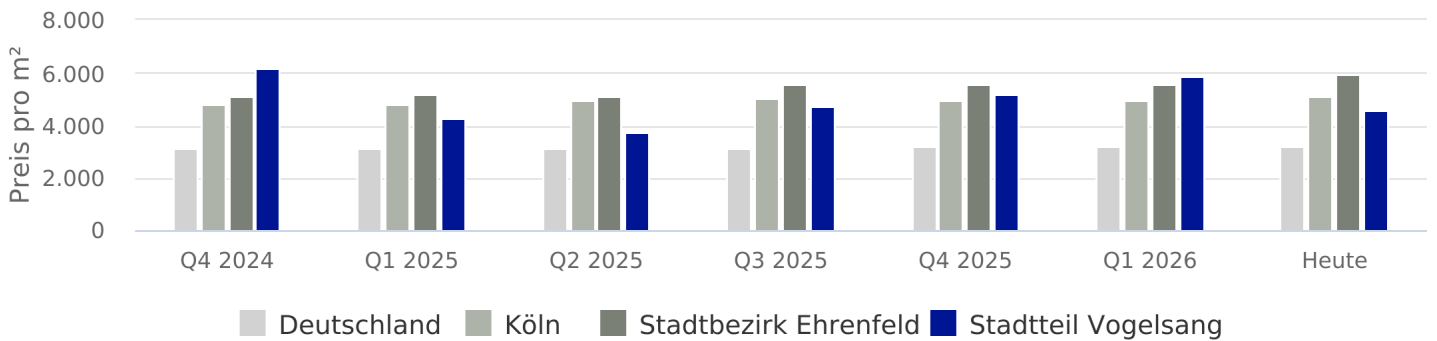
# 1

## Kurzübersicht

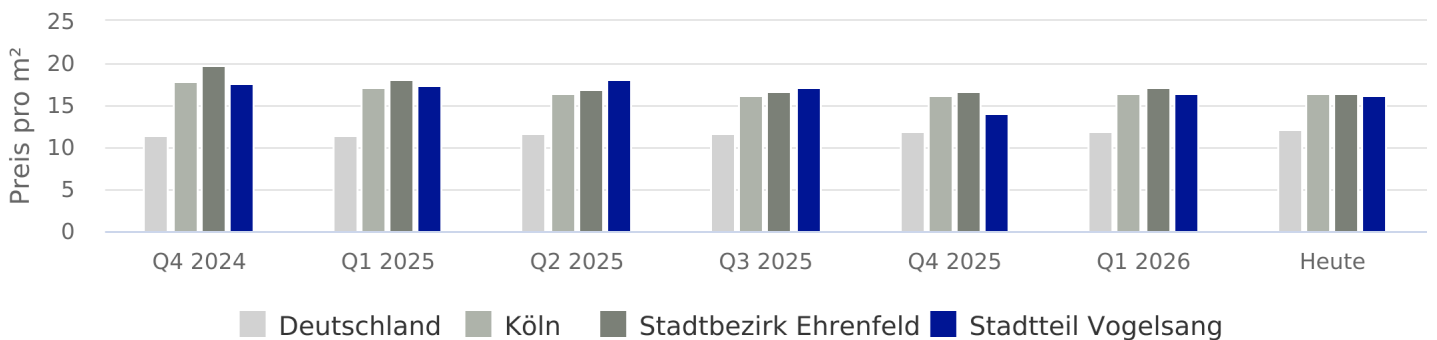
	Köln	Stadtbezirk Ehrenfeld	Stadtteil Vogelsang
Einwohnerzahl	1.097.519 (2024)	111.789 (2024)	8.351 (2024)
Arbeitslosenanteil	8,8 % (2024)	8,9 % (2024)	7,7 % (2024)

Quelle: Stadt Köln – offenedaten-koeln.de

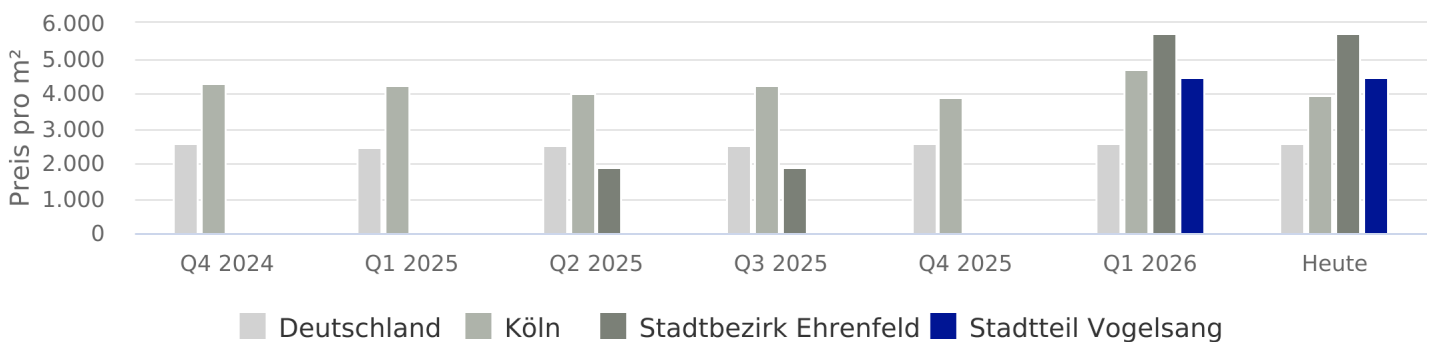
### Entwicklung Kaufpreise Wohnen



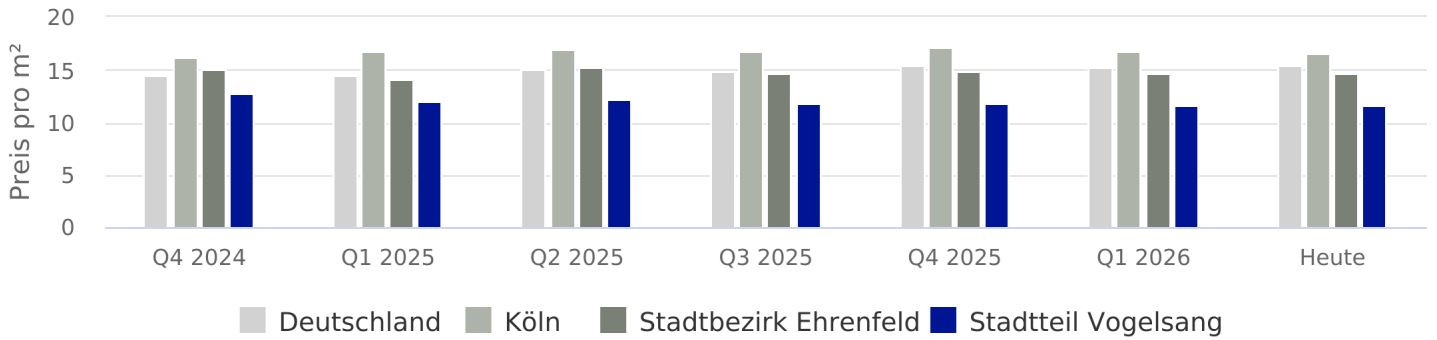
### Entwicklung Mietpreise Wohnen



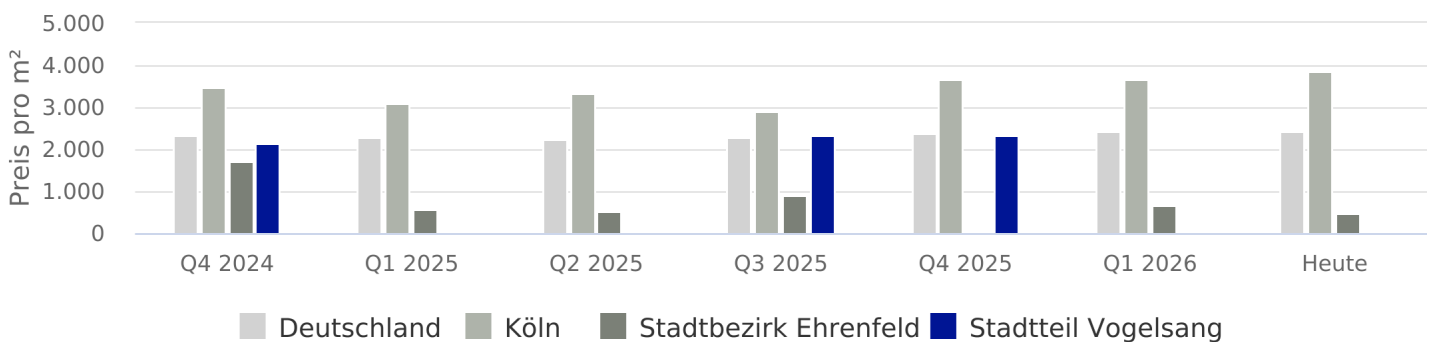
### Entwicklung Kaufpreise Büros/Praxen



## Entwicklung Mietpreise Büros/Praxen



## Entwicklung Kaufpreise Einzelhandel



## Entwicklung Mietpreise Einzelhandel

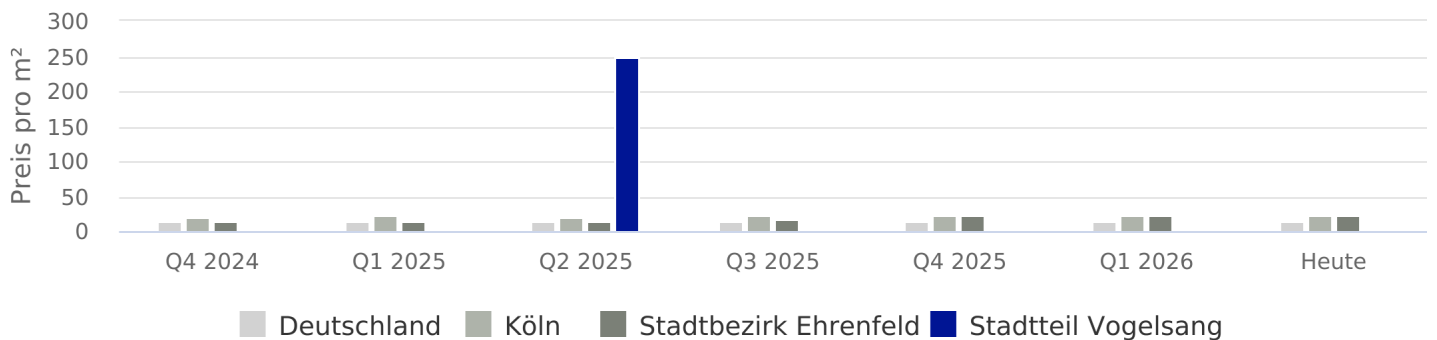




Foto: Peter Werner



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.

## 3

## Stadtteil Vogelsang

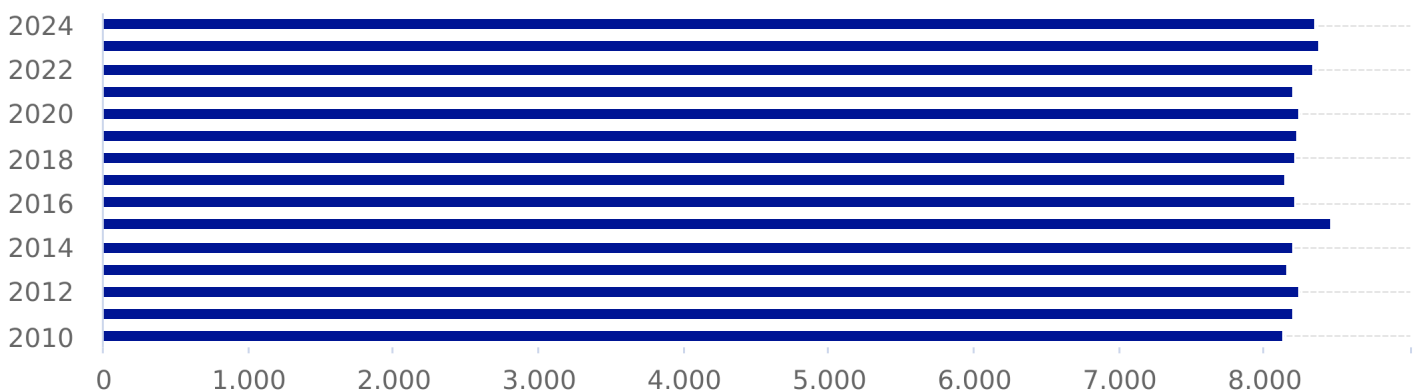
Der Stadtteil Vogelsang wurde 1931 als Stadtrandsiedlung für Arme und Erwerbslose gegründet. Zunächst wurden nur Einfamilienhäuser errichtet, später auch Mehrfamilienhäuser. Die ursprünglichen Zweckbauten haben sich im Laufe der Zeit zu hübschen Häuschen mit gepflegten Gärten gewandelt. Seit 2000 entstehen durch die Erweiterung Vogelsang-Nord neue Eigenheime und Mietwohnungen. Der Vogelsanger Markt mit der katholischen Kirche Sankt Konrad bildet den Ortsmittelpunkt. Das Viertel ist sehr gut an das Kölner Verkehrsnetz angeschlossen und überzeugt durch seine ruhige und grüne Lage.

### Bevölkerungskennzahlen

	Köln	Stadtbezirk Ehrenfeld	Stadtteil Vogelsang
Einwohnerzahl	1.097.519 (2024)	111.789 (2024)	8.351 (2024)
Wanderungssaldo	2.818 (2024)	630 (2024)	-7 (2024)
Ø - Alter	42,5 Jahre (2024)	41,1 Jahre (2024)	43,8 Jahre (2024)
Arbeitslosenanteil	8,8 % (2024)	8,9 % (2024)	7,7 % (2024)

Quelle: Stadt Köln – offenedaten-koeln.de

### Bevölkerungsentwicklung



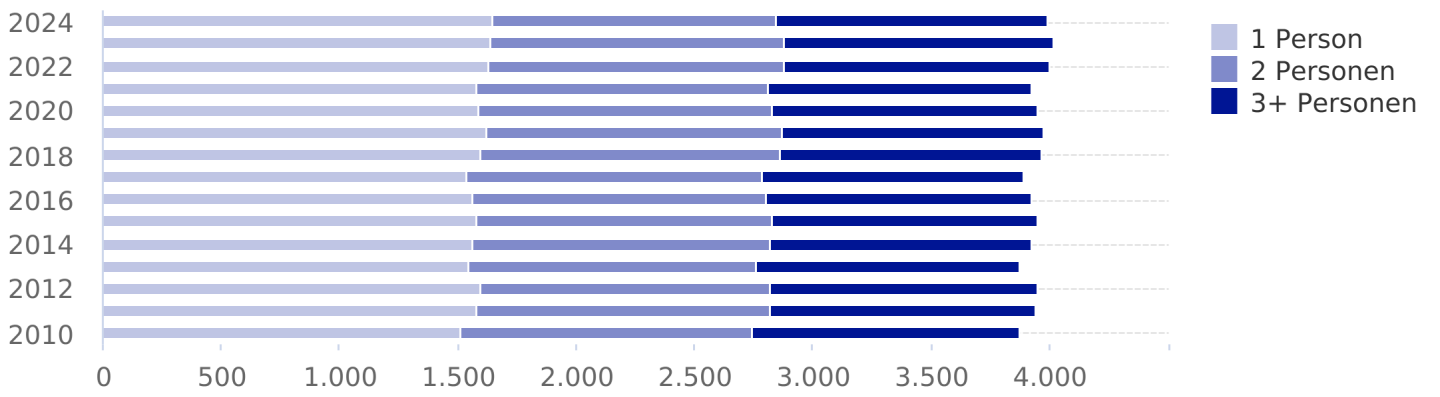
Quelle: Stadt Köln – offenedaten-koeln.de, Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

### Haushaltskennzahlen

	Köln	Stadtbezirk Ehrenfeld	Stadtteil Vogelsang
Haushalte	573.221 (2024)	59.968 (2024)	3.995 (2024)
Ø - Haushaltsgröße	1,86 Personen (2024)	1,81 Personen (2024)	2,08 Personen (2024)

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

## Haushaltsentwicklung



## Wohnraumkennzahlen

	Köln	Stadtbezirk Ehrenfeld	Stadtteil Vogelsang
Wohnungen	573.369 (2024)	60.359 (2024)	3.925 (2024)
Wohngebäude	140.954 (2024)	11.826 (2023)	1.895 (2023)
Gebäude bis 2 WE	82.381 (2024)	5.934 (2014)	1.600 (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 Ehrenfeld	3.255	6.214	7.988	2.692	4.993	8.493	315	776	1.209
Stadtteil Vogelsang	3.636	4.196	4.800	4.313	4.937	5.345	1.209	1.209	1.209

## 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 Ehrenfeld	2.912	4.883	7.615	3.180	6.035	8.015	3.575	6.793	7.917	3.636	6.562	7.731
Stadtteil Vogelsang				4.153	4.749	5.345				3.636	4.218	4.800

## 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 Ehrenfeld	11,49	21,52	51,74	9,33	15,59	27,27	9,87	15,37	25,33	8,75	14,90	24,50
Stadtteil Vogelsang	12,50	17,19	26,56	12,18	20,80	36,19	13,13	13,13	13,13	14,25	16,87	18,18

## 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 Ehrenfeld	2.912	4.940	7.615	3.618	6.351	8.015	3.103	6.599	8.091	3.000	6.118	8.399
Stadtteil Vogelsang				4.153	4.153	4.153	4.800	5.072	5.345	3.636	4.368	5.154

## 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 Ehrenfeld	10,71	20,24	44,95	9,94	15,79	27,27	10,00	15,21	25,33	8,75	15,79	25,16
Stadtteil Vogelsang	12,50	20,68	36,19	12,18	18,26	36,19	13,13	13,13	13,13	14,25	17,79	20,55

## 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 Ehrenfeld							6.005	6.005	6.005	4.481	4.481	4.481
Stadtteil Vogelsang										4.481	4.481	4.481

## 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 Ehrenfeld	12,50	44,33	100,00				8,00	13,13	19,80	9,50	14,00	20,00
Stadtteil Vogelsang	35,71	47,44	62,50				10,50	11,37	11,90	10,50	11,46	12,50

## 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 Ehrenfeld				367	458	550						
Stadtteil Vogelsang												

## 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 Ehrenfeld	13,89	17,61	27,00	15,28	27,54	41,67	9,00	9,00	9,00			
Stadtteil Vogelsang												

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.