

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Wirtschaftsausschuss	26.08.2021
Stadtentwicklungsausschuss	09.09.2021

### **Köln bleibt begehrter Bürostandort**

Köln ist trotz Corona-Pandemie und vermehrter Arbeit im Homeoffice als Bürostandort weiter gefragt. Das ist das Ergebnis einer von der KölnBusiness Wirtschaftsförderung beauftragten Studie. Demnach wird die Zahl der Bürobeschäftigten bis zum Jahr 2030 deutlich steigen, was zu einer hohen Nachfrage nach zusätzlichen Büroflächen in Köln führen wird. Zahlreiche geplante Bauprojekte können den Bedarf weitgehend decken, aber neue Flächen müssen für die Zukunft gesichert werden. Gleichzeitig verändern sich auch die Ansprüche an das Büro der Zukunft.

Im Auftrag der KölnBusiness Wirtschaftsförderung hat das unabhängige Analyse- und Beratungsunternehmen bulwiengesa eine Büroflächenbedarfsanalyse erstellt, um herauszufinden, wie sich der Büromarkt in Köln bis zum Jahr 2030 entwickeln wird.

### **Blick zurück: Boom durch starke wirtschaftliche Jahre**

Köln kann aktuell auf starke wirtschaftliche Jahre zurückblicken. Im Jahr 2020 gab es laut Studie in Köln insgesamt rund 330.000 Bürobeschäftigte und damit 57.000 mehr als noch im Jahr 2010. Gleichzeitig entstanden im vergangenen Jahrzehnt viele neue Büroflächen und die Leerstandsquote ist bis 2020 deutlich gesunken. Zwar hat sich die Corona-Krise seit 2020 auch auf den Kölner Büromarkt ausgewirkt – etwa durch eine geringfügig gestiegene Leerstandsquote – aber der Ausblick ist grundsätzlich positiv: Köln bleibt ein begehrter Bürostandort.

### **Rund 25.000 neue Bürobeschäftigte bis 2030**

Trotz Corona-Pandemie und steigender Beschäftigung im Homeoffice ist davon auszugehen, dass in Köln weiter viele neue Büroflächen benötigt werden. Das hat mit einem weiterhin prognostizierten Anstieg der Bürobeschäftigten zu tun, welcher die Nachfrage positiv beeinflussen wird: Bis 2030 werden laut Prognose rund 25.000 neue Bürobeschäftigte erwartet. Daraus ergibt sich im selben Zeitraum ein Flächenbedarf von zusätzlich rund 770.000 m<sup>2</sup>.

Durch zahlreiche Bauprojekte wird der Bürostandort Köln diesen Bedarf weitgehend decken können. Die Analyse listet 28 bedeutende für die kommenden Jahre in Köln geplante Bauprojekte auf, durch die rund 735.000 m<sup>2</sup> an neuen Büroflächen entstehen sollen. Schwerpunkte liegen dabei in den Stadtteilen Ehrenfeld / Braunsfeld, Ossendorf, Mülheim und Deutz. Dort sind bis 2030 zahlreiche neue Büroflächen geplant, die die hohe Nachfrage in anderen Stadtteilen mit weniger Kapazitäten, wie etwa der Kölner Innenstadt, auffangen können.

### **Flächen für zukünftige Projekte sichern**

Dennoch ist absehbar, dass perspektivisch weitere Büroflächen in Köln benötigt werden. Kölns Bü-

romarkt hat sich im vergangenen Jahrzehnt hervorragend entwickelt und in der jüngsten Krise als äußerst stabil erwiesen – nicht zuletzt wegen der Branchenvielfalt am Standort. Auch wenn die Prognose für die nächsten Jahre gut aussieht: Es ist wichtig, dass auch zukünftig Potenziale für neue Bürostandorte identifiziert und gesichert werden. In diesem Zusammenhang sind auch kreative Nutzungskonzepte für die Umwandlung nicht mehr benötigter Flächen des Einzelhandels zu Büroräumen notwendig. So kann Köln auch zukünftig attraktiven und modernen Büroraum anbieten und Arbeitsplätze sichern

Die KölnBusiness Wirtschaftsförderung unterstützt mit ihrem Kompetenzteam „Immobilien und Flächen“ dabei, Büroflächenpotenziale am Standort Köln zu identifizieren und zu sichern.

### **Büroraum trotz Homeoffice weiter benötigt**

Die Effekte der Corona-Pandemie auf die Arbeit im Büro und Homeoffice wurden in der Studie berücksichtigt. Auch wenn damit zu rechnen ist, dass das Homeoffice in Zukunft ein fester Bestandteil der Arbeitswelt wird, so wird eine deutliche Mehrheit der Beschäftigten immer noch einen Arbeitsplatz im Büro benötigen und sich der Bedarf insgesamt nicht verringern.

Die Analyse geht davon aus, dass sich künftig mehr Beschäftigte als bisher einen Schreibtisch mit Kolleg\*innen teilen – sogenannte Shared Desks. Außerdem werden in steigendem Umfang Team- und Kommunikationsflächen benötigt. Neue Bürogebäude sollten so flexible Strukturen besitzen, damit sich die Unternehmen je nach Bedürfnis dort einrichten können. Diese Bedürfnisse variieren dabei stark nach Branchen: Speziell in der Startup-Szene, die die Analyse als potenziellen Markttreiber sieht, gibt es besondere Standortanforderungen beim Büro-Ambiente und -Umfeld.

### **Moderne Gebäudekonzepte THE SHIP und Vorum**

Ein Beispiel für ein modernes Bürokonzept in Köln ist THE SHIP im Stadtteil Ehrenfeld, eines der modernsten volldigitalisierten Bürogebäude Deutschlands, in dem die Studie der KölnBusiness Wirtschaftsförderung vorgestellt wurde. THE SHIP ist u.a. Standort der FOND OF GmbH, die – damals noch als ergobag GmbH – 2010 in Köln gegründet wurde. Einer der Gründer von FOND OF und Bauherr von THE SHIP, Dr. Oliver Steinki, baut nun gleich angrenzend an THE SHIP mit dem Vorum ein weiteres hoch innovatives und volldigitalisiertes Bürogebäude.

Weitere Informationen unter  
[www.shipcologne.de](http://www.shipcologne.de)

gez. Greitemann