



Foto: Robert Yen

# Homeoffice und Implikationen für die Stadtentwicklung und Mobilität

## Was bedeutet eine vermehrte Tätigkeit im Homeoffice für die Stadtentwicklung und Mobilität?

In dem Planungsdiskurs wird seit Jahrzehnten diskutiert, in welchem Umfang physische Ortsveränderungen durch Informations- und Kommunikationstechnologien ersetzt werden können (BMVI, 2020). Wenngleich das Homeoffice keine neue Erfindung ist, so hat diese Arbeitsform durch die Pandemie eine zentrale Relevanz erhalten (Alipour et al., 2020). Laut der Panelstudie Mobilität in Krisenzeiten des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) gingen in der ersten Phase des Shutdowns im April 2020

32 Prozent der Berufstätigen ihrer Tätigkeit ganz oder teilweise im Homeoffice nach (DLR, 2020). Der Anteil der Berufstätigen, die immer oder teilweise im Homeoffice arbeiten, ist von 32 Prozent im April 2020 auf 38 Prozent im Sommer 2020 und schließlich 40 Prozent im Herbst 2020 angestiegen (ebd.).

Der verstärkte Einsatz von Homeoffice während der Corona-Pandemie und ein Umdenken in den Unternehmen deuten auf einen erkennbaren Trend in Richtung

Homeoffice hin (Fraunhofer IAO, 2020; DLR, 2020; bitkom, 2020). In einer aktuellen Befragung des Fraunhofer Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO gaben 42 Prozent der befragten Unternehmen an, perspektivisch das Angebot an Homeoffice aktiv für ihre Beschäftigten ausweiten zu wollen (Fraunhofer IAO, 2020). Eine Befragung von Personalleitungen durch das ifo-Institut für Wirtschaftsforschung (ifo, 2020) zeigt, dass 73 Prozent der Unternehmen, die während der Pandemie auf das Arbeiten von zu Hause setzten, auch in Zukunft mehr solcher Möglichkeiten anbieten wollen.

Durch das vermehrte Arbeiten im Homeoffice und die Nutzung der Videotelefonie lassen sich lange Anreisen vermeiden. Im Bereich des täglichen Pendlerverkehrs hat Homeoffice das Potenzial, die Verkehrssysteme zu entlasten, etwa durch die Reduktion von punktuellen Verkehrsspitzen. Es besteht außerdem die Möglichkeit, den direkten Energieverbrauch insbesondere durch eine Reduzierung des Pendelverkehrs, aber auch von Büroflächen und den damit verbundenen Energiekosten, zu senken (siehe Perch-Nielsen et al., 2014).

Eine aktuelle Studie des Instituts für Zukunftsstudien und Technologiebewertung im Auftrag von Greenpeace (Greenpeace, 2020) schätzt für Deutschland die möglichen CO<sub>2</sub>e-Einsparungen bei einer erhöhten Nutzungsintensität von Homeoffice ab. Dabei werden zwei Szenarien zugrunde gelegt: eines mit einem Homeoffice-Anteil von 25 Prozent und eines mit einem Anteil von 40 Prozent der Beschäftigten. Beide Szenarien unterscheiden zwischen einem und zwei zusätzlichen Homeoffice-Tagen pro Woche. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass je nach Variante zwischen

1,6 und 5,4 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>e durch den Wegfall von Pendelfahrten im Umfang von 10,9 bis 35,9 Milliarden Personenkilometern pro Jahr eingespart werden könnten. Dies entspricht in der obersten Variante einem Rückgang der Emissionen aus dem Pendelverkehr um 18 Prozent, in der untersten Variante werden immerhin noch etwa fünf Prozent weniger Emission im Pendelverkehr erzeugt (Bonin et al., 2020).

Diesen Potenzialen des mobilen Arbeitens stehen auch Risiken gegenüber. Langfristig könnte die zunehmende Nutzung des Homeoffice zu einer veränderten Wohnort- oder Arbeitsplatzwahl führen, bei der größere Entfernungen in Kauf genommen werden. Dadurch könnten die Gewinne bei der Personenverkehrsleistung wieder verlorengehen (BMVI, 2020). Dabei müssen auch die langfristigen Auswirkungen des Homeoffice auf Wohnort- und Arbeitsplatzpräferenzen betrachtet werden.

Das omnipräsente Thema des Homeoffice bringt auch Implikationen für die Stadtentwicklung mit sich. Kurzfristig wird eine verstärkte Nutzung von Homeoffice vor allem innerhalb der Großstädte und deren direktem Umland seine Wirkung entfalten. Der Trend zur Reduzierung der Wohnfläche pro Kopf, die in den deutschen Großstädten in den letzten Jahren verzeichnet wurde, steht im Widerspruch zum Homeoffice (Adam und Klemme, 2020: 13). Der Wohnungsgröße wird bei der Wohnungssuche eine immer größere Bedeutung beigemessen. Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird sich daher verschärfen, da der Flächenbedarf in der Wohnung weiter steigern wird.

Gleichzeitig wird die Büronachfrage mittel- bis langfristig beeinträchtigt, wie eine neue Hochrechnung des Instituts der deutschen Wirtschaft zeigt.

Für Berlin zum Beispiel wird ein Rückgang der Büromieten um 20 Prozent prognostiziert (Voigtländer, 2020). Der tendenziell sinkende Bedarf an Büroflächen kann einen enormen Veränderungsschub mit sich bringen. Die Umwandlung von Bürogebäuden und Gewerbebauten zu Wohnraum, die in der Praxis bisher nur sehr zögerlich vorankam (vgl. BBSR, 2017), dürfte in den kommenden Jahren einen starken Aufschwung erfahren. Diese Entwicklung kann einen entscheidenden Beitrag zur Entlastung von angespannten Wohnungsmärkten und zur „Reurbanisierung der Innenstadt“ (vgl. BMVBS, 2010) beitragen.

Durch die Verlagerung der Arbeit nach Hause wird die räumliche Trennung von Wohn- und Arbeitsort zumindest teilweise überwunden. Dadurch könnte das Umland der Ballungszentren als Wohnort an Attraktivität gewinnen. Bereits in den vergangenen Jahren hatte das Umland der Städte gegenüber den Stadtzentren an Bedeutung gewonnen (vgl. OECD, 2019). „Neuere Studien zur Entwicklung innerhalb der Großstadregionen belegen, dass die Bedeutung der Mittelstädte als Wohnstandorte zunimmt“ (Eltges, 2019:2). Diese Entwicklung hat sich durch die Corona-Pandemie weiter verstärkt.

Zugleich vergrößert sich der Umlandradius. Ländliche Regionen im weiteren Umland von Metropolen können einen höheren Stellenwert erlangen. Eine Datenanalyse von Immobilienscout24 zeigt, dass seit Mitte März 2020 die Nachfrage nach Häusern im ländlichen Raum kontinuierlich ansteigt. Besonders stark profitieren davon Ferienregionen (Schönball, 2020).

Auch für periphere und/oder strukturschwache Städte eröffnen sich neue Chancen. Mobile Arbeit und Konzepte wie beispielsweise CoWorking-Spaces können das Arbeitsleben flexibilisieren und die Distanzen im ländlichen Raum verkleinern (BMEL, 2020). Eine wichtige Voraussetzung hierfür ist eine gut funktionierende digitale Infrastruktur.

Derzeit ist ungewiss, welche Auswirkungen der bereits heute erkennbare Trend in Richtung Homeoffice auf die langfristige Entwicklung von Städten haben wird. Mit Blick auf den Klimawandel und die Notwendigkeit, den Ausstoß der Treibhausgase bis 2050 auf null zu reduzieren, eröffnet sich die Chance, die Auswirkungen der Pandemie auf Stadtentwicklung und Mobilität im Kontext bestehender Herausforderungen zu betrachten. Es gilt, die aktuelle Krise als Gelegenheit zu nutzen, um Entwicklungs- und Planungsprozesse ganzheitlich zu gestalten und konkrete Maßnahmen umzusetzen. Denn nur eine integrierte Stadtentwicklung macht Städte krisenfester und lebenswerter.

Autorin: Tania Gianneli



Robert Yen  
robert.yen@rapp-trans.de  
+49 173 20 02 609

### Literatur

Adam, B.; Klemme, M. (2020): Die Stadt im Krisenmodus. In BBSR (Hr.): Corona und Stadtentwicklung. Neue Perspektiven in der Krise? Informationen zur Raumentwicklung (IzR), 4, S. 4-15

Alipour, J.-V., Falck, O., Schüller, S. (2020): Homeoffice während der Pandemie und die Implikationen für eine Zeit nach der Krise. ifo Schnelldienst, 2020, 73, 07, S. 30-36

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2017): Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien. BBSR-Online-Publikation 22/2017, Bonn, Oktober 2017.

Bitkom (2020): Jedes dritte Unternehmen bietet Arbeit im Homeoffice an. Zugriff: <https://www.bitkom.org/Presse/Presseinformation/Jedes-dritte-Unternehmen-bietet-Arbeit-im-Homeshyoffice-an.html> (zuletzt geprüft am 27.04.2021)

BMEL – Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (Hg.) (2020): Ländliche Regionen verstehen. Fakten und Hintergründe zum Leben und Arbeiten in ländlichen Regionen, Berlin, Dezember 2020.

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) (2010): Reurbanisierung der Innenstadt. BMVBS-Online-Publikation 19/201.

BMVI – Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (Hg.) (2020): Folgerungen für die zukünftige Verkehrspolitik nach den Erfahrungen und dem Umgang mit der COVID-19-Pandemie. Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesminister für Verkehr und digitale Infrastruktur. In: Internationales Verkehrswesen, 2021 73, 1.

Bonin, H.; Eichhorst W., Kaczynska, J.; Kümmerling, A.; & Rinne, U.; Scholten, A.; Steffes, S. (2020): Verbreitung und Auswirkungen von mobiler Arbeit und Homeoffice, IZA Research Reports 99, Institute of Labor Economics (IZA).

DLR – Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (2020): Dritte DLR-Befragung: Wie verändert Corona unsere Mobilität? Zugriff: <https://verkehrsforschung.dlr.de/de/news/dritte-dlr-befragung-wie-veraendert-corona-unsere-mobilitaet> (zuletzt geprüft am 27.04.2021)

Eltges, M. (2019): Bevölkerungsdynamik und Innenentwicklung in Mittelstädten, BBSR, Bonn.

Greenpeace (2020): Arbeiten nach Corona. Warum Homeoffice gut fürs Klima ist. Studie des Instituts für Zukunftsstudien und Technologiebewertung (IZT) im Auftrag von Greenpeace. Berlin.

ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e. V. (2020): Corona digitalisiert die deutsche Wirtschaft. Pressemitteilung 3.8.2020. Zugriff: [www.ifo.de/node/57226](http://www.ifo.de/node/57226) (zuletzt geprüft am 4.05.2021)

OECD - Organisation for Economic Co-operation and Development (2019): Regional Outlook 2019: Leveraging Megatrends für Cities and Rural Areas.

Perch-Nielsen, S. et al. (2014). Auswirkungen neuer Arbeitsformen auf den Energieverbrauch und das Mob

ilitätsverhalten von Arbeitnehmenden. KOF Konjunkturforschungsstelle KOF, Studie Nr. 48: Zürich.

Schönball, R. (2020): Wie sich die Corona-Pandemie auf den Wohnungsmarkt auswirkt. Ferienwohnungen stehen leer und werden normalen Mietern angeboten – befristet. In Tagesspiegel Online vom 24.04.2020. Zugriff: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/wie-sich-die-corona-pandemie-auf-den-wohnungsmarkt-auswirkt-ferienwohnungen-stehen-leer-und-werden-normalen-mietern-angeboten-befristet/25768526.html> (zuletzt geprüft am 5.05.2021)

Voigtländer, M. (2020): A Perfect Storm for European Office Markets? – Potential Price Effects of the Covid-19 Pandemic. IW-Report 28/2020. Köln.