



Annette Spellerberg, Ute Neumann

Zu Hause arbeiten – anders wohnen

Seit dem Frühjahr 2020 beeinträchtigt die Covid-19-Pandemie das gesellschaftliche Leben in nahezu allen Bereichen. Nicht nur wegen häuslicher Freizeitaktivitäten, Kinderbetreuung und Homeschooling hat ein bisher nicht gekannter Anteil der Bevölkerung einen deutlich höheren Anteil an Zeit in der eigenen Wohnung verbracht. Ein entscheidender Faktor war auch die Verlegung des Arbeitsplatzes aus Büros und Betrieben in die Privatwohnung. Die Flexibilisierung von Arbeitsprozessen, die Digitalisierung und die zunehmende Vernetzung bildeten bereits vor der Pandemie die Grundlage für ortsunabhängiges, mobiles Arbeiten.

Hintergrund der Studie

Der Anteil an Männern und Frauen, die im Homeoffice arbeiteten, ist im ersten Lockdown 2020 deutlich gestiegen und liegt auch heute noch auf einem höheren Niveau als vor der Pandemie (Möhring/Naumann/Reifenscheid et. al. 2020; Hans-Böckler-Stiftung 2021). Die Akzeptanz des mobilen Arbeitens hat sowohl bei Arbeitnehmern als auch bei Arbeitgebern einen enormen Schub erhalten. Viele Beschäftigte profitieren von dieser Entwicklung, weil ihnen die Möglichkeit zum Arbeiten im Homeoffice durch eingesparte Pendlerzeiten neue Freiräume schafft. Medien und Wissenschaft gehen davon aus, dass sich der Trend zu mobiler Arbeit verstetigen wird (Bitkom 2020, S. 1; Krcmar/Wintermann 2020).

Der Begriff „Homeoffice“ folgt, so wie er seit Beginn der Pandemie verwendet wurde, einem bestimmten Verständnis: Grundsätzlich ist zwischen Telearbeit und mobiler

Arbeit zu unterscheiden. Als Telearbeit ist eine über die Arbeitsstättenverordnung geregelte Arbeit an einem „vom Arbeitgeber fest eingerichteten Bildschirmarbeitsplatz im Privatbereich der Beschäftigten“ zu verstehen (Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2018). Die wöchentliche Arbeitszeit ist mit dem Arbeitgeber vereinbart, und dieser ist auch für die Ausstattung der Arbeitsplätze verantwortlich (ebd.). Somit gelten auch entsprechende Arbeitsschutzbestimmungen. Homeoffice als mobile Arbeit, wie sie in der Pandemie häufig ausgeübt wurde, hingegen unterliegt keinen gesetzlichen Vorgaben. Voraussetzungen sind der Zugang zu Daten, zu den entsprechenden Endgeräten und ein ausreichend leistungsfähiger Internetanschluss.

Darüber hinaus können nur ein bestimmter Ausschnitt der Erwerbstätigkeit und bestimmte Tätigkeiten (z. B. Büro-tätigkeiten) im Homeoffice verrichtet werden. Dazu zählen vor



Abb. 1: Urbanität auch auf dem Lande (Foto: Jost)



allem Hochqualifizierte und Arbeitnehmer bestimmter Branchen (z. B. aus den Bereichen Kommunikation und IT), die auch über den Zugang zu notwendiger technischer Ausstattung verfügen (Blom/Möhring 2021, S. 476). Unter räumlichen Gesichtspunkten ist die Versorgung mit Breitband zentrale technische Voraussetzung, wodurch sich vor allem Stadt-Land-Unterschiede in der Möglichkeit der mobilen Arbeit im Homeoffice ergeben (Alipour/Falck/Schüller 2020, S. 7). Soziale und räumliche Ungleichheiten sind somit unmittelbar mit dem Thema Homeoffice verbunden.

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und der Arbeit im Homeoffice stehen im Fokus der Studie „#digitalesarbeiten_anderswohnen“, die von August 2020 bis August 2021 vom Fachgebiet Stadtsoziologie der TU Kaiserslautern durchgeführt wurde. Verschiedene Fragen sollten beantwortet werden, zum Beispiel:

- Welche Erfahrungen wurden mit Homeoffice gemacht?
- Sind Wohnungsgrößen und -zuschnitte für das Arbeiten von zu Hause geeignet?
- Ergeben sich daraus Auswirkungen für den Wohnungsmarkt oder für Wohnstandorte?

Auch die Perspektive von Wohnungsunternehmen wurde in die Untersuchung miteinbezogen, um unter anderem der Frage nachzugehen, ob Veränderungen in der Nachfrage nach Wohnraum festgestellt wurden. Initiiert und gefördert wurde die Studie vom Bauforum Rheinland-Pfalz sowie der Stiftung Bauen und Wohnen der LBS Südwest.¹

Im November 2020 wurde im Rahmen der Studie eine quantitative Onlinebefragung in Rheinland-Pfalz durchgeführt, mit dem Ziel, die Auswirkungen der Pandemie auf das Wohnen aus der Perspektive von Mietern und Eigentümern zu erheben. Insgesamt konnten 884 Fragebögen in die Auswertung dieser Onlinebefragung einfließen. Die Teilnehmenden wurden über berufsbezogene E-Mailverteiler, Flyer in Briefkästen von urbanen, suburbanen und ländlich lebenden Personen sowie regionale Anzeigenblätter gewonnen (Spellerberg/Neumann/Eichholz 2021).

¹ Wir möchten uns ganz herzlich bei Herrn Lehrbach und Frau Albrecht von der LBS Südwest sowie Herrn Sommer und Frau Egnor vom Bauforum RLP für die angenehme Kooperation und die Förderung durch die Einrichtungen bedanken.

In % (Zeile)	Wunschort					Gesamt	
Typ Wohnort	Großstadt	Vorort/ Rand Großstadt	Mittel- oder Kleinstadt	ländliches Dorf	Einzelgehöft	%	n
Großstadt	60	20	11	4	4	23	196
Rand oder Vorort einer Großstadt	4	68	7	12	9	16	138
Mittel- oder Kleinstadt	3	6	77	10	5	32	280
ländliches Dorf	2	4	10	78	6	29	249
Einzelgehöft	/	/	/	/	/	0	3
Gesamt %	16	19	31	29	6	100	866

Tab. 1: Wohn- und Wunschort (Datenbasis: eigene Erhebung „#digitalesarbeiten_anderswohnen“)

In % (Spalte)	Gestiegene Unzufriedenheit während Pandemie					Gesamt	
	Gebäudetyp mit ... Wohnungen				Subjektiv		
Wohnungsmerkmal	1–2	3–5	6–8	8 +	Wohnung zu klein	%	n
Größe	5	13	15	19	49	9	71
Grundriss	9	12	13	18	34	11	86
Lärm	9	12	25	20	26	13	100
Internet	17	20	21	14	23	18	139

Tab. 2: Gestiegene Unzufriedenheit mit Wohnungsmerkmalen nach Haustyp und wahrgenommener Wohnungsgröße (Datenbasis: eigene Erhebung „#digitalesarbeiten_anderswohnen“)²

Ausgewählte Ergebnisse

An der Befragung haben sich nach der subjektiven Einkommenseinschätzung, den Bildungsabschlüssen und der Wohnungsgröße mehrheitlich gut Gebildete und gut Situierte mit höherem Einkommen beteiligt. Der Median der angegebenen Wohnflächen beträgt 120 m², lediglich 6 % der Befragten leben auf einer Wohnfläche unter 59 m². Die Befragung ist somit nicht repräsentativ, sondern hat vornehmlich privilegierte Personen angesprochen. Dieser sozialstrukturelle Ausschnitt der Bevölkerung hat gleichzeitig am ehesten die Chance auf Homeoffice und entsprechend Interesse an der Befragung. Es konnte jedoch eine breite Streuung über die Siedlungsräume erreicht werden (vgl. Spellerberg/Neumann/Eichholz 2021).

Wohnort und Wunschort

Ein knappes Drittel der Befragten wohnt in einer Mittel- oder Kleinstadt, ein knappes Viertel in einer Großstadt und 29 % auf dem Dorf. Klein- und Mittelstädte liegen auch in der Gunst der Befragten vorn, gefolgt von ländlichen Räumen. Die Übereinstimmung von Wohn- und Wunschort ist bei Klein- und Mittelstadtbewohnern sowie bei Dorfbewohnern mit 77 % beziehungsweise 78 % am höchsten (vgl. Tab. 1). Die größte Abweichung von Wohn- und Wunschort ist bei den Großstädterinnen und Großstädtern festzustellen, denn ein erheblicher Teil (20 %) bevorzugt den Stadtrand

² Die (Un-)Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße korreliert mit allen Merkmalen hochsignifikant, beim Haustyp trifft dies auf die Merkmale Größe und Lärm zu.



beziehungsweise einen Vorort und weitere 11 % Klein- und Mittelstädte. Das ländliche Leben spielt in den Wohnvorstellungen kaum eine Rolle für Großstädterinnen und Großstädter. Der Wunsch nach ländlichem Leben wird vor allem bei den Befragten aus Vororten und Stadtrandlagen erkennbar.

Wenig überraschend ist die Diskrepanz zwischen Wohn- und Wunschort bei Mietenden höher als bei Personen im Eigentum. Dies trifft vor allem bei Befragten aus Großstädten zu (48 % wünschen sich einen anderen Wohnorttyp). Diese Mieter bevorzugen zu einem Viertel eine großstädtische Randlage beziehungsweise Vororte und 15 % Klein- und Mittelstädte. Auffällig ist auch, dass vier von zehn Suburbaniten eher in weniger dicht besiedelten Einheiten wohnen möchten (12 % Klein- und Mittelstädte, 11 % in ländlichen Dörfern und sogar 16 % in Einzelgehöften, nicht tabellarisch ausgewiesen).

Auch wenn bei einem Auseinanderfallen von Wohn- und Wunschort eine Tendenz zu kleineren und überschaubaren Wohnlagen zu erkennen ist, sind zusammenfassend keine klaren Anzeichen für tiefgreifende siedlungsstrukturelle Veränderungen zu verzeichnen. Offensichtlich prägen Wohnerfahrungen stark die Wohnwünsche, denn die überwiegende Mehrheit schätzt den Typ Wohnort, in dem sie lebt.

Homeoffice aus Sicht von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern

Die überwiegende Mehrheit der Befragten (79 %) hat während der Pandemie zumindest zeitweise im Homeoffice gearbeitet. Die Erfahrungen wurden häufig als positiv beschrieben und dabei geringere Pendelzeiten und -kosten, erhöhte Flexibilität sowie ungestörtes Arbeiten in offenen Antworten als Vorteile hervorgehoben (vgl. Spellerberg/Neumann/Eichholz 2021). Die Voraussetzungen für die Arbeit im Homeoffice waren aufgrund der insgesamt großen Wohnflächen, der Verfügung über eigene Arbeitszimmer und technischer Ausstattung ausgesprochen günstig. Die meisten der Befragten wollen auch zukünftig teilweise im Betrieb und teilweise zu Hause arbeiten (62 %), weitere 9 % ganz ortsunabhängig (z. B. als digitale Nomaden) und lediglich jeder fünfte (19 %) ausschließlich im Betrieb beziehungsweise Büro. Ungeklärt sind bei der Fortsetzung von Homeoffice Fragen nach der Übernahme von Infrastrukturkosten durch Arbeitgeber, Kosten für erhöhte Wohnflächen, Zusammenleben und Privatsphäre, die Wohnungsnutzung zu Erwerbszeiten, Vereinbarkeit von Familie und Beruf, aber auch Folgen für das Betriebsklima und die individuelle Gesundheit.

Veränderte Zufriedenheiten mit Wohnungsmerkmalen während der Pandemie

Während der Coronapandemie haben sich die Zufriedenheiten mit Wohnungen beziehungsweise Häusern für einige

Befragte verändert, der Großteil zeigt sich jedoch unverändert zufrieden mit der Größe, dem Grundriss oder dem Geräuschpegel (jeweils mehr als 70 %).³ Von den hier Teilnehmenden werden die Wohnungsgröße, der Grundriss und die Geräuschkulisse eher besser als schlechter bewertet als vor der Pandemie. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch die zumeist ausgesprochen privilegierte Wohnsituation der Teilnehmenden an der Befragung. Es haben sich aber auch Personen beteiligt, die ihre Wohnsituation weniger gut beurteilen. Wird bei den in der Pandemie unzufriedener gewordenen nach Gebäudetyp und nach Einschätzung der Wohnfläche unterschieden, zeigen sich vor allem die Belastungen bei den beengten Wohnenden (vgl. Tab. 2).

Aus der Spalte „Gesamt“ in Tabelle 2 kann abgelesen werden, dass etwa jeder Zehnte mit Größe und Grundriss der Wohnung während der Pandemie unzufriedener geworden ist. In großen Geschossbauten bewerten doppelt so viele Personen ihren Grundriss in der Pandemie schlechter als Personen aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Bemerkenswert ist vor allem, dass ein Viertel der Personen aus Gebäuden mit sechs bis acht Wohnungen beziehungsweise ein Fünftel der Personen in größeren Mehrfamilienhäusern vermehrt unter Lärmbelastung leidet. Beim Internetzugang ist es umgekehrt, dort sind Personen in kleineren Gebäuden häufiger unzufriedener als in den großen Mehrgeschossern. Besonders deutlich werden die Belastungen während der Coronapandemie bei Personen, die in zu kleinen Wohnungen wohnen, die Hälfte ist unzufriedener mit der Größe, ein Drittel mit dem Grundriss, ein Viertel mit Lärm und Geräuschpegel sowie ein knappes Viertel mit dem Internet.

Umzugsbereitschaft

Die Anforderungen an Wohnungen und Wohnlagen steigen, auch weil während der Pandemie der häusliche Zeiteanteil deutlich gestiegen ist. Unzufriedenheiten führen daher möglicherweise zu erhöhter Umzugsbereitschaft. Es stellt sich die Frage, ob eine Beschleunigung der seit Mitte der 2010er Jahre zu beobachtenden Abwanderung der deutschen Bevölkerung aus großstädtischen Innenstadtlagen sowie schlecht angebundenen ländlichen Räumen zu beobachten ist (Adam 2020, S. 20). Unsere Ergebnisse zeigen, dass jeder zehnte Befragte zum Zeitpunkt der Befragung oder in den darauffolgenden 12 Monaten einen Umzug vorzieht; dies waren 21 % der Mieter und 4 % der Eigentümer.

Wie schon bei den präferierten Ortstypen so sind auch in Hinblick auf die Umzugsziele bei den hier befragten, privilegierten Bevölkerungsgruppen mit großem Handlungsspielraum auf dem Wohnungsmarkt keine großen siedlungsstrukturellen Umbrüche zu erwarten: Je ein Viertel der Umzugswilligen gab als Zielort eine Großstadt, eine Mittel-

³ Die Zufriedenheit mit der Wohnung, dem Grundriss und dem Internetanschluss wurde auch separat auf einer Skala von 1 bis 7 erhoben. Die Mittelwerte sind 5,3 bei der Wohnung, 4,2 beim Grundriss und 4,0 beim Internet.

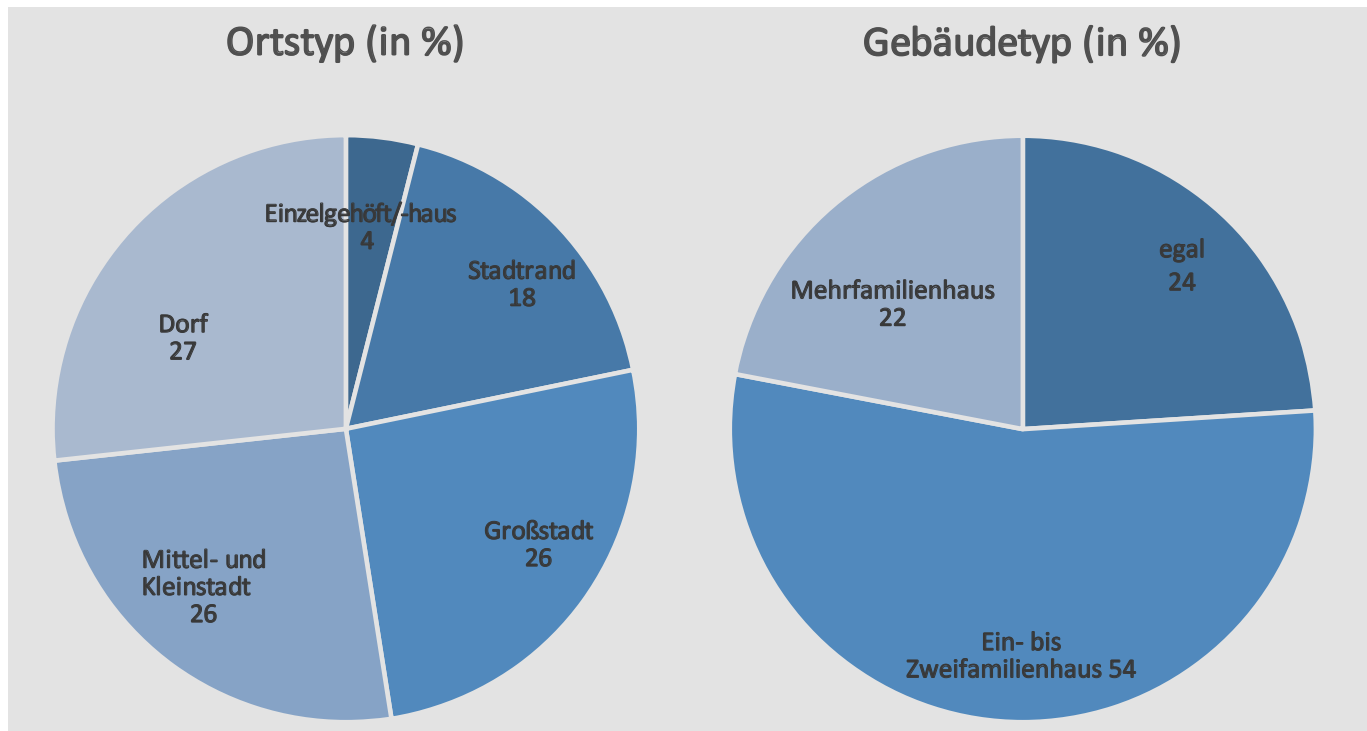


Abb. 2: Umzugsziele (Datenbasis: eigene Erhebung „#digitalesarbeiten_anderswohnen“)

und Kleinstadt oder ein Dorf an. Den Stadtrand bevorzugten 18 %, und 4 % nannten ein Einzelgehöft als gewünschtes Umzugsziel. Mehr als die Hälfte der Personen, die einen Umzug planen, möchte in ein Ein- oder Zweifamilienhaus ziehen, 22 % in ein Mehrfamilienhaus und ein Viertel (24 %) äußert keine Präferenz (Abb. 2).

Der häufigste Umzugsgrund ist eine als zu klein empfundene Wohnung (39 % von 79 Personen), dicht gefolgt von familiären Gründen und Eigentumserwerb mit jeweils 38 %. Be-

merkenswert ist, dass für fast ein Viertel der Personen (24 %), die in naher Zukunft einen Umzug planen, ein zu hoher Lärmpegel ausschlaggebender Grund ist. Dies deckt sich auch mit den in den Interviews berichteten Erfahrungen von Wohnungsunternehmen, die vermehrte Lärmbeschwerden verzeichneten.⁴ Durch den erzwungenen Rückzug und das Nebeneinander von Kinderbetreuung, im eigenen Zuhause verbrachter Zeit und der Notwendigkeit der Arbeit im Homeoffice entstanden im letzten Jahr gerade in dichteren Wohnlagen, Mehrfamilienhäusern und Altbaubeständen mit geringem Schallschutz Konflikte in den Wohnungen und in der Nachbarschaft, die mit baulichen Mitteln im Bestand nur schwer zu lösen sind und von Konfliktparteien sowie Vermietern und Wohnungsunternehmen Aushandlungs- und Vermittlungsprozesse verlangen.

Fazit

Mit der Arbeit im Homeoffice, die für viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer mehr oder weniger unvermittelt in den Privatbereich eingedrungen ist, haben nicht nur Bewertungen der Wohnverhältnisse eine neue Bedeutung erfahren, sondern es wurden auch Fragen der Attraktivität von Wohnstandorten neu aufgeworfen. Auf Basis der Ergebnisse einer Onlinebefragung und Interviews mit Wohnungsanbietern, vor allem in Rheinland-Pfalz, wurden in diesem Beitrag Wohnverhältnisse, Wohnzufriedenheiten und präfe-

⁴ In einem zweiten Teil der Studie wurden im Frühjahr 2021 leitfadengestützte, qualitative Interviews mit zehn Fachleuten aus Wohnungsunternehmen in Rheinland-Pfalz geführt. Ziel war es, die Anbieterseite des Wohnungsmarktes zu beleuchten und z. B. zu erfahren, ob Veränderungen der Nachfrage festgestellt wurden.



Abb. 3: Wo geht es hier zum Homeoffice? (Foto: Jost)



rierte Siedlungsstrukturen untersucht. Die Ergebnisse der Studie „#digitalesarbeiten_anderswohnen“ deuten auf eine Attraktivitätssteigerung von Klein- und Mittelstädten hin, weniger auf eine neue „Landlust“. Auch wenn diese Tendenz als eine Momentaufnahme zu interpretieren ist, so reiht sie sich doch in andere Studien zu Folgen der Pandemie ein, die eine wachsende Attraktivität vom Wohnen im Umland größerer Städte verzeichnen (Kappel 2020; Dornieden 2020).

Wohnstandortentscheidungen sind langfristige Entscheidungen, die von zahlreichen Faktoren abhängen und das Alltagsleben maßgeblich bestimmen. Wohnverhältnisse prägen die Möglichkeit für mobiles Arbeiten im Homeoffice, das als Arbeitsform – auch zukünftig – von einer Mehrheit gewünscht wird. Hierfür ist es unabdingbar, alle Räume mit Breitband auszustatten, um eine räumliche Polarisierung zu vermeiden. Die Versorgung mit leistungsstarkem Internet ist nicht nur notwendige Voraussetzung für mobile Arbeit im Homeoffice, sondern auch für die Teilhabe an anderen gesellschaftlichen Bereichen (z. B. Kultur, Konsum etc.). Dies gilt insbesondere für ländliche Räume.

In dieser Studie waren Unzufriedenheit mit Wohnungsgröße ein entscheidender Faktor für einen Umzugswunsch. Unzufriedenheit mit Lärm ist ein stärker ins Gewicht fallendes Merkmal beim Wohnen, das bei längerem Aufenthalt zu Hause und unterschiedlichen Tagesrhythmen ein vermehrtes Konfliktpotenzial beinhaltet. Aus der überdurchschnittlich privilegierten sozialen Lage der Befragten unseres Samples resultiert eine mangelhafte Repräsentativität der Stichprobe und damit eine Grenze der Studie. In der Diskussion um Veränderungen von Wohnwünschen, Wohnstandortentscheidungen und einer Etablierung von Homeoffice dürfen Fragen der sozialen Ungleichheit nicht unberücksichtigt bleiben, die hier möglicherweise in den Hintergrund gedrängt werden. Beengt Wohnenden ist unbedingt eine bedürfnisgerechte Wohnfläche zuzugestehen. Offen bleibt, inwieweit die Nachhaltigkeitsziele beim Wohnen durch Corona konterkariert werden, wenn die Inanspruchnahme von Wohnflächen vor allem in Ein- und Zweifamilienhäusern wieder steigen sollte.



Prof. Dr. Annette Spellerberg
Fachgebiet Stadtsoziologie, Technische
Universität Kaiserslautern



Dr. Ute Neumann
Fachgebiet Stadtsoziologie, Technische
Universität Kaiserslautern

Quellen:

- Adam, B. (2020): Suburbanisierung im Fokus: Monitoring städtischer Entwicklungen im Spannungsfeld zwischen Re- und Suburbanisierung. *Stadtforschung und Statistik: Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*, 33(1) 12–20. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-67130-7> (25.10.2021).
- Alipour, J./Falck, O./Schüller, S. (2020): Germany's Capacities to Work from Home. https://www.cesifo.org/DocDL/cesifo1_wp8227.pdf (25.10.2021).
- Bitkom (2020): Digitale Arbeitswelt nach der Coronakrise. Positionspapier. https://www.bitkom.org/sites/default/files/2020-06/20200625_digitale-arbeitswelt-nach-der-corona-krise_final.pdf (25.10.2021).
- Blom, A. G./Möhring, K. (2021): Soziale Ungleichheit in der Beschäftigungssituation während der frühen Phase der Coronakrise. In: WZB/BpB/Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Datenreport 2021. Bonn, S. 476–483.
- Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2018): Arbeitsstättenverordnung. https://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/Publikationen/A225-arbeitsstaettenverordnung.pdf?__blob=publicationFile&v=1 (25.10.2021).
- Dornieden (2020): Wohnbarometer. <https://dornieden.com/news/wohnwuensche-terrasse-garten-und-balkon-sind-deutschen-jetzt-wichtiger.html> (26.10.2021)
- Hans-Böckler-Stiftung (2021): Studien-zu-Homeoffice-und-mobiler-Arbeit. <https://www.boeckler.de/de/auf-einen-blick-17945-Auf-einen-Blick-Studien-zu-Homeoffice-und-mobiler-Arbeit-28040.htm> (25.10.2021).
- Kappel, I. (2020): Corona: Neue Wohnwünsche nach Pandemie-Erfahrung. Ob und wie sich die Coronapandemie auf die Wohnvorlieben der Bundesbürger auswirkt, zeigt eine Befragung im Auftrag der Landesbausparkassen. https://www.lbs.de/presse/p/lbs_research/details_15425088.jsp (26.10.2021).
- Krcmar, H./Wintermann, O. (2020): Studie zu den Auswirkungen der Coronapandemie in gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und technologischer Hinsicht. https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/user_upload/Sonderstudie_Corona_Begleittext_final.pdf (25.10.2021).
- Möhring, K./Naumann, E./Reifenscheid, M./Blom, A. G./Wenz, A./Rettig, T./Lehner, R./Krieger, U./Juhl, S./Friedel, S./Fikel, M./Cornesse, C. (2020): Die Mannheimer Coronastudie. Schwerpunktbericht zur Erwerbstätigkeit in Deutschland. 20.3.–15.4.2020. https://www.uni-mannheim.de/media/Einrichtungen/gip/Corona_Studie/2020-04-16_Schwerpunktbericht_Erwerbstaetigkeit.pdf (25.10.2021).
- Spellerberg, A./Neumann, U./Eichholz, L. (2021): #digitalesarbeiten_anderswohnen. Ergebnisse der Online-Befragung. Wandel beim Wohnen und im Wohnumfeld durch Homeoffice und Co-Working-Spaces. Tabellenband. https://spellerberg-stadtsoziologie.de/images/Aktuelles/Tabellenband_Projektdokumentation_Corona_22_01_21.pdf (25.10.2021)