

# Veränderungen beim Wohnen und von Standortpräferenzen durch Homeoffice in der Covid-19-Pandemie?

Ute Neumann, Annette Spellerberg, Lutz Eichholz

Eingegangen: 30. Juni 2021 ■ Angenommen: 13. Dezember 2021 ■ Online veröffentlicht: 28. Februar 2022

## Zusammenfassung

Mit der Verlagerung des Arbeitsplatzes in die Privatwohnung in der Covid-19-Pandemie ist die Sphäre der Erwerbsarbeit mehr oder weniger unvermittelt in den Privatbereich eingedrungen und hat nicht nur zu notwendigen Anpassungsleistungen im Wohnen geführt, sondern auch Fragen der Attraktivität von Wohnstandorten neu aufgeworfen. Auf Basis der Ergebnisse einer Online-Befragung wird in diesem Beitrag der Einfluss von Homeoffice auf das Wohnen und Siedlungsstrukturen untersucht. Dabei werden auch Überlegungen zu Co-working Spaces, eine weitere Form mobiler Arbeit, in die Analysen einbezogen. Ziel des Beitrags ist es, zur Diskussion um die Attraktivität von Wohnstandorten und Folgen des mobilen Arbeitens für die Wohnungsnutzungen beizutragen. Die Ergebnisse zeigen: Anders als es mediale Diskussionen nahelegen, lassen sich (bisher) keine deutlichen Auswirkungen auf das Wohnstandortverhalten oder eine ‚neue Lust aufs Land‘ identifizieren. Eine erhöhte Umzugsbereitschaft und eine hohe

Unzufriedenheit mit der Wohnung sind vor allem bei als klein empfundenen Wohnungen gegeben. Co-working Spaces spielen noch keine Rolle, Befragte mit Wunsch nach flexiblen Arbeitsformen ziehen sie jedoch in Betracht.

**Schlüsselwörter:** Covid-19-Pandemie ■ Homeoffice ■ Coworking Spaces ■ Siedlungsstrukturen ■ Wohnen

## Changes in housing and location preferences due to home office in the Covid-19 pandemic?

### Abstract

With the shift of the workplace to the private home in the Covid-19-pandemic, the sphere of gainful employment has more or less abruptly invaded the private sphere and has not only led to necessary adaptations in houses and flats, but has also raised new questions about the attractiveness of residential locations. Based on the results of an online survey, this paper examines the influence of home office on housing and settlement structures. Considerations of co-working spaces, another form of mobile work, are also included in the analyses. The aim of the paper is to contribute to the discussion about the attractiveness of residential locations and the consequences of mobile working for housing behaviour. The results show: Contrary to what media discussions suggest, no clear effects on location preferences or a ‘new desire for the countryside’ can be identified (so far). Furthermore, there is an increased willingness to move, especially in flats that are perceived as too small; dissatisfaction with the flat is higher among respondents with little space. Co-working Spaces do not yet play a role, but respondents with a preference for flexible forms of work are considering them.

**Dr. Ute Neumann**, Fachgebiet Stadtsoziologie, Technische Universität Kaiserslautern, Pfaffenbergstraße 95, 67663 Kaiserslautern, Deutschland  
ute.neumann@ru.uni-kl.de

✉ **Prof. Dr. Annette Spellerberg**, Fachgebiet Stadtsoziologie, Technische Universität Kaiserslautern, Pfaffenbergstraße 95, 67663 Kaiserslautern, Deutschland  
annette.spellerberg@ru.uni-kl.de

**Lutz Eichholz**, Fachgebiet Stadtsoziologie, Technische Universität Kaiserslautern, Pfaffenbergstraße 95, 67663 Kaiserslautern, Deutschland  
lutz.eichholz@ru.uni-kl.de



© 2022 Spellerberg; licensee oekom. This Open Access article is published under a Creative Commons Attribution 4.0 International Licence (CC BY).

**Keywords:** Covid-19 pandemic ■ Home office ■ Co-working spaces ■ Settlement structures ■ Housing

## 1 Einleitung

Während der Covid-19-Pandemie hat die Verlagerung des Arbeitsortes in die (Familien-) Wohnung für einen bisher nicht gekannten Teil der Erwerbstätigen stattgefunden. Die in vielen Branchen projektformige und ‚agile‘ Organisation der Arbeit, die Digitalisierung und die neuen Möglichkeiten der Vernetzung ermöglichen schon länger eine zeitliche und räumliche Unabhängigkeit von Büro und Betrieb und damit auch einen wachsenden Wunsch nach flexibler Ausgestaltung von Arbeit und Freizeit (Läpple 2019: 10). Der eigene Arbeitsplatz muss sich heute nicht mehr zwangsläufig im Büro oder Betrieb befinden.

Im Jahr 2017 verfügten laut Arbeitszeitbefragung der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit (BAuA) 12 % der Befragten über eine Vereinbarung mit ihrem Arbeitgeber zur regelmäßigen Telearbeit, im Jahr 2019 waren es bereits 16 % (Backhaus/Wöhrmann/Tisch 2020: 40). Die seit dem 20. März 2020 durchgeführte Mannheimer Corona-Studie ergab: Während vor der Krise 13 % der Männer und 11 % der Frauen in Deutschland größtenteils von zu Hause arbeiteten, waren dies im Lockdown im April 2020 jeweils 22 % (Möhring/Naumann/Reifenscheid et al. 2020b: 5).<sup>1</sup> Die Bereitschaft der Arbeitgeber flaute im Laufe des Jahres 2020 wieder ab. Nach den Aufforderungen der Bundesregierung an die Arbeitgeber, *Homeoffice* zu ermöglichen, arbeitete im Februar 2021 wieder ein Viertel der Erwerbstätigen im Homeoffice (24 %; WSI 2021: 5).

Neben einer Zunahme des Anteils von Beschäftigten im Homeoffice wurde auch die Arbeitszeit ausgedehnt, sodass viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer einen großen Teil, teilweise sogar ihre gesamte Arbeitszeit zu Hause verbringen (Frodermann/Grunau/Haepf et al. 2020; WSI 2021: 5). Die Arbeit von zu Hause erfolgt jedoch bereits vor der Pandemie häufig auch ohne konkrete betriebliche Vereinbarung, dementsprechend ist von deutlich höheren Zahlen bei mobiler Arbeit auszugehen (Backhaus/Wöhrmann/Tisch 2019). Studien belegen darüber hinaus, dass weniger Frauen als Männer im Homeoffice arbeiten durften (Backhaus/Wöhrmann/Tisch 2020; Carstensen 2020).

<sup>1</sup> Die Angaben zum Anteil der Beschäftigten, die bereits vor der Covid-19-Pandemie ganz oder teilweise im Homeoffice arbeiten, sind aufgrund von Unterschieden in der Frageformulierung, der Definition des Begriffs „Homeoffice“ oder Unterschieden in den Referenzzeiträumen nicht einheitlich (Bonin/Eichhorst/Kaczynska et al. 2020; Möhring/Naumann/Reifenscheid et al. 2020a).

Im April 2020 hatten, der Mannheim-Studie folgend, vor allem Personen mit Hochschulabschluss (42 %), das einkommensstärkste Viertel der Bevölkerung (40 %) und aus spezifischen Branchen wie IT und Kommunikation (59 %), Energieversorgung (54 %), Bildung (48 %) sowie Grundstücks- und Wohnungswesen (46 %) die Möglichkeit, digital von zu Hause zu arbeiten (vgl. auch Blom/Möhring 2021: 476). Das Vorhandensein von Kindern hat den Studien zufolge keinen Einfluss auf den Anteil der Erwerbstätigen im Homeoffice (Möhring/Naumann/Reifenscheid et al. 2020a: 11). Da diese Branchen in den Gemeinden je nach Siedlungstyp in unterschiedlichem Maß anzutreffen sind – hier ist vor allem ein Stadt-Land-Gefälle zu erwähnen –, dürfte auch Homeoffice in spezifischer Weise verbreitet sein (Alipour/Falck/Schüller 2020a: 7). Sogenannte weiße und auch graue Flecken auf der Karte des Breitbandatlas sind von der digitalen Tätigkeit per se ausgeschlossen (BMVI 2020a). Läpple (2019: 19) bezeichnete bereits vor Ausbruch der Pandemie insbesondere Städte und deren Quartiere als „Rückbettungskontext“ der entgrenzten und entstandardisierten Arbeits- und Lebensformen“.

Ortsunabhängiges Arbeiten außerhalb von Büro und Betrieb ist neben den genannten Faktoren auch als eine individuelle Abwägungsentscheidung zu sehen. Zentrale Vorteile für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer stellen das Einsparen von Pendelstrecken und -zeiten sowie eine gesteigerte Flexibilität dar. Auf der anderen Seite reduzieren sich beispielsweise die Möglichkeiten spontaner sozialer Kontakte und eines (informellen) fachlichen Austauschs.

In diesem Beitrag stehen empirische Ergebnisse einer von den Autorinnen und dem Autor im Herbst 2020 durchgeführten Studie zum Einfluss von Homeoffice auf die Entwicklung der Siedlungsstrukturen und das Wohnen im Mittelpunkt. Ziel der quantitativen empirischen Erhebung war es herauszufinden, wie sich die Pandemie auf das Wohnen auswirkt und wie die Herausforderungen durch das Homeoffice räumlich gelöst wurden. Die Kenntnis und Bedeutung von *Co-working Spaces* bildet einen zweiten Aspekt bei der Analyse des Zusammenhangs von Wohnen und Arbeiten in der Covid-19-Pandemie. Beide Formen des mobilen Arbeitens werden im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen analysiert. Um objektive Merkmale mit den subjektiven Wahrnehmungen der Betroffenen ins Verhältnis zu setzen, waren subjektive Bewertungen und Unzufriedenheiten mit verschiedenen Wohnungsmerkmalen, z. B. der Internetanschluss und die Wohnungsgröße, ein wesentlicher Bestandteil des Fragenkatalogs. Folgende Fragen sollten beantwortet werden: Welche positiven und negativen Erfahrungen wurden bzw. werden mit Homeoffice gemacht? Welche Standorte und Wohnlagen werden präferiert? Wurden Veränderungen an den Wohnungen vorgenommen und wie verhält es sich mit der Nutzung von Freiräumen? Wie ge-

stalten sich Umzugspläne bei verschiedenen Befragtengruppen, unter anderem Stadt- und Landbewohnerinnen und -bewohner? Im Hinblick auf das Homeoffice fragten wir zum Beispiel nach dem Arbeitsplatz, den technischen Voraussetzungen und den Wünschen nach Homeoffice nach der Pandemie. Aufgrund der Förderung durch das Bauforum Rheinland-Pfalz und die Stiftung Bauen und Wohnen der Landesbausparkasse (LBS) Südwest beziehen sich die Ergebnisse überwiegend auf das Bundesland Rheinland-Pfalz, in dem 82% der Befragten leben.

Der Beitrag leitet mit einer Darstellung des konzeptionellen Hintergrunds zu den Themen Homeoffice, *Co-working Spaces* und Wohnen ein (Kapitel 2). Daran anschließend werden Hypothesen (Kapitel 3.1), methodisches Vorgehen (Kapitel 3.2) und zentrale Ergebnisse der Studie „#digitales-arbeiten\_anderswohnen“ vorgestellt (Kapitel 3.3). In einem Fazit werden die Ergebnisse diskutiert und eingeordnet (Kapitel 4).

## 2 Konzeptioneller Hintergrund: Homeoffice, Co-working Spaces und Wohnen

### 2.1 Homeoffice

Eine Möglichkeit der Entkopplung des Arbeitsortes vom Betrieb des Arbeitgebers stellt die Telearbeit dar. Nach § 2 Abs. 7 ArbStättV<sup>2</sup> sind Telearbeitsplätze konkret definiert als „vom Arbeitgeber fest eingerichtete Bildschirmarbeitsplätze im Privatbereich der Beschäftigten, für die der Arbeitgeber eine mit den Beschäftigten vereinbarte, wöchentliche Arbeitszeit und die Dauer der Einrichtung festgelegt hat“. Der Arbeitgeber ist für die Ausstattung dieser Arbeitsplätze verantwortlich und unterliegt einer Fürsorgepflicht im Hinblick auf Sicherheit und Gesundheit des Arbeitnehmers.

Anders als Telearbeit unterliegt mobile Arbeit nicht den Vorgaben der Arbeitsstättenverordnung. Voraussetzung ist, dass „der mobile Computerarbeiter“<sup>3</sup> erreichbar ist und Zugang zu Informations- und Telekommunikationstechnologien sowie zu notwendigen Daten und Unterlagen besitzt (Hammermann/Stettes 2017: 4–6). Dieses Modell des mobilen Arbeitens entspricht häufig dem derzeit im alltäglichen

Sprachbereich dominanten Begriff des „Homeoffice“<sup>4</sup>, dem teilweise oder vollständigen Arbeiten von zu Hause, unabhängig davon, ob hier ein fest eingerichteter Arbeitsplatz oder ein Arbeitszimmer vorhanden ist. Die Möglichkeit der Arbeit im Homeoffice ist zudem abhängig von der Art der Beschäftigung, Berufsgruppen und Branchen, aber auch von der konkret auszuübenden Tätigkeit (Schröder/Goebel/Grabka et al. 2020).<sup>5</sup> Besonders geistige Tätigkeiten und Büroarbeiten lassen sich ortsunabhängig ausüben (Backhaus/Wöhrmann/Tisch 2020: 1; Initiative D21 2020: 21; Alipour/Falck/Schüller 2020b: 32).

Der *Lockdown* hat viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in einen „Experimentierraum“ (Hofmann/Piele/Piele 2020: 7) gezwungen, aus dem, so die Annahme, die Arbeitswelt verändert hervorgehen wird. Expertinnen und Experten für Digitalisierung, Technologie sowie künstliche Intelligenz gehen davon aus, dass Homeoffice ein länger anhaltender Trend sein wird (Bitkom 2020: 1; Krcmar/Wintermann 2020). Voraussetzung für die Arbeit von zu Hause ist die Ausstattung der Wohnungen mit den notwendigen technologischen Rahmenbedingungen in Form leistungsfähiger IT-Infrastrukturen, wie eine ausreichende Versorgung mit einer schnellen Datenverbindung, aber auch Hard- und Software sowie ein entsprechend den eigenen Bedarfen möblierter und ruhiger Arbeitsplatz. Darüber hinaus ist auf individueller Ebene von Beschäftigten ein hohes Maß an Selbstdisziplin und Organisationsfähigkeit erforderlich (Bonin/Eichhorst/Kaczynska et al. 2020: 83). Daraus resultiert auch eine Diskussion um notwendige Voraussetzungen und die Schaffung von Anreizen, wie steuerliche Entlastungen für Arbeitgeber und Arbeitnehmerinnen/Arbeitnehmer, die Digitalisierung von Unternehmensprozessen durch Lösungen wie *Cloud Computing* oder Softwarelösungen für Videokonferenzen, Anpassungen im Arbeitszeitgesetz sowie neue Regelungen für Betriebsrätinnen und Betriebsräte, gewerkschaftliche Vertretungen und Gesundheits- und Arbeitsschutz für die Erwerbstätigen (Bitkom 2020: 5).

Mit der Verbreitung orts- und zeitunabhängigen Arbeitens im Homeoffice entsteht auch eine breite öffentliche Debatte über positive Folgewirkungen: Flexibilisierung des Alltagslebens, Effizienz der Arbeitsprozesse, eine verbesserte Vereinbarkeit von Familie und Beruf, positive Auswir-

<sup>2</sup> Arbeitsstättenverordnung vom 12. August 2004 (BGBl. I S. 2179), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3334) geändert worden ist.

<sup>3</sup> Formulierung in männlicher Konnotation.

<sup>4</sup> Im Folgenden wird der Begriff „Homeoffice“ verwendet. Wurde während der Covid-19-Pandemie in Deutschland von „Homeoffice“ gesprochen, lagen hierfür in der Regel keine verbindlichen Vereinbarungen mit dem Arbeitgeber gemäß Arbeitsstättenverordnung oder andere rechtliche Grundlagen zugrunde.

<sup>5</sup> Vgl. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Arbeitsmarkt/Qualitaet-Arbeit/Dimension-3/home-office.html> (10.12.2021).

kungen auf die Gesundheit, eine höhere Arbeits- und Lebenszufriedenheit, die Reduzierung des Verkehrs und CO<sub>2</sub>-Einsparungen durch einen Rückgang des Pendlerverkehrs (z. B. Bitkom 2020: 4; Bonin/Eichhorst/Kaczynska et al. 2020: 85). Gleichzeitig wird eine zunehmende gesundheitliche Belastung durch den Wegfall der Trennung von Arbeit und Freizeit, die ständige Erreichbarkeit von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern sowie die Verfestigung der traditionellen, geschlechtsspezifischen Arbeitsteilung diskutiert (Bünning/Hipp/Munnes 2020; Hofmann/Piele/Piele 2020; Allmendinger 2021). Flexibilität und Freiheit auf der einen Seite stehen hohe Anforderungen an Erreichbarkeit und eine mangelhafte Regulierung und Kontrolle der täglichen Arbeitszeiten gegenüber (z. B. Suchy 2018). Die „Entbetrieblichung“ der Arbeit bringt neben arbeitsrechtlichen und gesundheitlichen Fragestellungen auch Nachteile für die betriebliche Identifikation und soziale Einbindung mit sich (Bialeck/Hanau 2018: 186).

## 2.2 Co-working Spaces

Als Alternative zu klassischen Arbeitsorten und zu Homeoffice werden *Co-working Spaces* gesehen (Bähr/Biemann/Lietzau et al. 2020: 15–55). Darunter werden flexible, gemeinsam genutzte und gemeinschaftsorientierte Arbeitsbereiche, in denen ein Arbeitsplatz gegen eine Gebühr gemietet werden kann, verstanden (Spinuzzi 2012: 432–434). Verbreitet sind *Co-working Spaces* vor allem in Metropolen.<sup>6</sup> *Co-working Spaces* sind vorrangig Arbeitsorte für Freiberuflerinnen und Freiberufler mit geringer sozialer Absicherung aus der kreativen Branche oder *Startups* (Merkel 2019: 529; Strube 2019; Schwarz 2019). Die Gestaltung von *Co-working Spaces* kann höchst unterschiedlich sein. Auch wenn sie typischerweise aus offen gestalteten Räumen mit guter Infrastruktur (Drucker, WLAN, Kaffeeautomat) bestehen, gibt es große Unterschiede in den einzelnen Ausprägungen. Differenziert werden kann nach Größe, Betreiber (nicht kommerziell, Ketten oder firmeneigen), Zielgruppe und Beschaffenheit der Arbeitsplätze (feste oder flexible Arbeitsplätze) (Spinuzzi, 2012: 422; Schürmann 2013; Weijs-Perrée/van de Koeving/Appel-Meulenbroek et al. 2019: 535–536).

Die Hauptmotivation für die Arbeit in einem *Co-working Space* ist, einen Arbeitsplatz außerhalb der Wohnung zu haben, der leicht erreichbar ist und ein inspirierendes Arbeitsumfeld bietet (Weijs-Perrée/van de Koeving/Appel-

Meulenbroek et al. 2019: 535). In den letzten zwei Jahren hat sich die Zahl der *Co-working Spaces* vervierfacht; ihre Anzahl ist mit 1.268 in der Bundesrepublik dennoch sehr gering.<sup>7</sup>

Mit Beginn der Covid-19-Pandemie und wenn Homeoffice nicht möglich war, um sich vor einer Ansteckung zu schützen, stieg die Nachfrage nach einem Arbeitsplatz in einem *Co-working Space* (Gruenwald 2020). Außer der verstärkten Berücksichtigung von Hygiene und Abstandsmaßnahmen haben sich die Faktoren, die Nutzende von einem *Co-working Space* erwarten, in der Pandemie jedoch nicht wesentlich verändert (Gruenwald 2020: 65).

Trotz ihrer geringen Verbreitung werden *Co-working Spaces* als Chance für den ländlichen Raum gesehen. Dörflich zu wohnen und durch Digitalisierung die Arbeit abseits vom Büro des Arbeitsgebers ausüben zu können, scheint offenbar ein Wunsch vieler Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer zu sein (Bähr/Biemann/Lietzau et al. 2020). Mit *Co-working Spaces* wird dementsprechend eine Erweiterung von Arbeitsmöglichkeiten, eine erhöhte Lebensqualität und die Verringerung von Leerständen in Dörfern verbunden (Bähr/Biemann/Lietzau et al. 2020).<sup>8</sup> Der Bedarf an *Co-working Spaces*, ihre Nutzerinnen und Nutzer sowie die angebotenen Geschäftsmodelle im ländlichen Raum sind anders als in Städten, denn die Zielgruppen sind in kleinen Gemeinden stärker ausdifferenziert und aufgrund der Arbeitsplatzstruktur weniger auf die Kreativbranche und *Startups* fixiert. Zusätzlich ist die Geschäftsform weniger gewinnorientiert und nicht von *Co-working Spaces*-Ketten geprägt (Bähr/Biemann/Lietzau et al. 2020: 44).

## 2.3 Homeoffice und Wohnen

Die durch den *Lockdown* erzwungene Arbeit im Homeoffice hat zur Entwicklung neuer Alltagsbewältigungen beigetragen. Arbeitstage müssen nicht nur entlang der Kinderbetreuung strukturiert werden. Die Wohnung und die unmittelbare Wohnumgebung werden zum zentralen Kristallisationspunkt nicht nur des privaten, sondern auch des beruflichen Alltags. Insbesondere die Wohnungsgröße und unterschiedliche Qualitäten von Wohnlagen stehen im Zusammenhang mit der Bewältigung und Gestaltung von Homeoffice im Fokus (Sagner 2020).

Wohnen kann als Tätigkeit und Erfahrung verstanden werden (Hahn 1997), als Aneignung physischer Räume, die den Privatbereich umfassen, der gesetzlich geschützt und vom öffentlichen Raum abgegrenzt ist. Die Wohnung

<sup>6</sup> Für Deutschland vgl. Coworkingmap 2020: <https://coworkingmap.de/> (11.12.2021) und Bundesverband Coworking 2020: <https://www.bundesverband-coworking.de/2020/06/zahl-der-coworking-spaces-hat-sich-vervierfacht/> (11.12.2021).

<sup>7</sup> <https://www.bundesverband-coworking.de/2020/06/zahl-der-coworking-spaces-hat-sich-vervierfacht/> (11.12.2021).

<sup>8</sup> Vgl. <https://dorfbueros-rlp.de/> (11.12.2021).

gilt als Hort der bürgerlichen Familie, des Rückzugs, der Vertrautheit, der Fürsorge und Gastlichkeit (Häußermann/Siebel 1996: 15–40). Lebensäußerungen, die nicht in der Öffentlichkeit ausgeübt werden, finden in der Wohnung statt, vor allem die Pflege intimer Beziehungen und die körperliche Hygiene. Entsprechend prägen die Regeneration und Erholung von der Arbeit, die Freizeitgestaltung und das Familienleben die Wohnungsnutzung.

Obwohl das Zusammenleben als bürgerliche Kleinfamilie für unsere Gesellschaft als typisch gilt, lebt in der Bundesrepublik nur noch etwas mehr als ein Viertel der Menschen in einer Lebensform mit Kindern (28 % in 2019, davon 6 % alleinerziehend und 3 % in Lebensgemeinschaften), die Mehrheit lebt allein (44 %) oder zu zweit ohne minderjährige Kinder zusammen (28 %; Statistisches Bundesamt 2020: 79; eigene Berechnungen). Auf der Idealvorstellung einer Familienwohnung beruhen die charakteristischen Grundrisse und genormten Zimmer unterschiedlicher Größe: großes Wohnzimmer (mit Anschlüssen für die Medienutzung), Elternschlafzimmer (großes Bett mit seitlichen Steckdosen), kleineres Kinderzimmer sowie (kleinere) Küche, Bad und Flur, die sprichwörtlichen „3 ZKB“: drei Zimmer, Küche, Bad. Diese Grundrisse prägen vor allem die Gebäude der Nachkriegszeit, die einen erheblichen Anteil des Wohnungsbestandes bilden (erbaut 1948–1978: 41,2 % im Jahr 2018).<sup>9</sup> Lediglich 3 % des Wohnungsbestandes 2018 sind seit 2011 errichtet worden.<sup>10</sup> Die neueren Wohnungen weisen häufiger offene Grundrisse auf, das heißt ein Raum mit Koch-, Ess- und Wohnbereich, die auch bei Modernisierungen und Sanierungen realisiert werden, denn in etwa einem Viertel der Wohnungen sollen sie mittlerweile üblich sein (Süddeutsche Zeitung 2015).

Während der Covid-19-Pandemie wandelte sich der Privatbereich, andere Anforderungen erforderten Anpassungs- und Abstimmungsleistungen.<sup>11</sup> Die Haushaltsmitglieder trafen in der Privatwohnung auch dann aufeinander, wenn sie Tätigkeiten nachgingen, die typischerweise an anderen Orten stattfinden, z. B. schulisches Lernen, Studieren, Arbeiten, Mittagessen oder Sport treiben. Dies gelingt je nach Wohnsituation unterschiedlich gut.

Vor- und Nachteile unterschiedlicher Wohnungen und

Wohnlagen haben sich in der Pandemie deutlich gezeigt, denn Freisitze, Geräumigkeit, Privatsphäre, Zugang zu Grün, Straßen zum Radfahren sowie Schutz vor Lärm und Umweltbelastungen sind Merkmale von hoher Wohnqualität und typischerweise auch von höheren Wohnkosten. Einkommens- und Vermögensklassen determinieren maßgeblich die Chancen, auf dem Wohnungsmarkt eine Wohnung nach Wahl anmieten oder kaufen zu können (Häußermann/Siebel 1996: 46). Der Wohnstandort und die Qualität der Wohnung bestimmen maßgeblich die Lebensqualität der Menschen und zeigen ungleiche Teilhabechancen auf (Engels 1972; Glatzer 1980; Harlander/Kuhn 2012: 386). Auch die Covid-19-Pandemie offenbarte, dass ärmere Bevölkerungsgruppen, die im Geschossbau wohnen und häufig Migrationserfahrungen aufweisen, deutlich mehr von Ansteckungen und Todesfällen betroffen sind (Höbel/Michalski/Wachtler et al. 2021). Beengt wohnende Haushalte, dies sind häufiger Familien, die zur Miete wohnen und zudem zu den Geringverdienenden zählen, sind deutlich häufiger beeinträchtigt als Haushalte in großzügigen Wohnungen (Jähnen/Helbig 2019:132–133; Spellerberg/Giehl 2019: 148). Für Mieterhaushalte, die in Wohnungen wohnen, die weniger als einen Raum pro Person bieten (14 % in 2018; Sagner 2020) und somit als überbelegt gelten, stellen Homeoffice und *Homeschooling* ein Problem dar. Der Anteil dieser Bevölkerungsgruppen ist vor allem in Großstädten steigend.

Die für die Arbeit im häuslichen Umfeld erforderliche Vermeidung von Ruhestörungen kann zu veränderten Anforderungen auf dem Wohnungsmarkt führen, beispielsweise das Konzept offener Grundrisse in Frage stellen oder das Einfamilienhaus wieder in den Fokus der Wohnwünsche rücken (Oberst/Voigtländer 2021: 43). Es ist unklar, ob und welche Wohnstandorte langfristig von den Folgen der Covid-19-Pandemie profitieren werden. In der Presse ist von einer höheren Nachfrage nach Bauland und Immobilien in ländlichen Räumen zu lesen; vor allem für suburbane Räume wird ein Bevölkerungswachstum konstatiert (vgl. Rosenbaum-Feldbrügge/Sander/Stawarz 2021: 48). Die Prognose der LBS-Studie, die Wohnpräferenzen könnten sich infolge der Covid-19-Erfahrungen künftig verschieben, bestätigt eine Umfrage bei den 20- bis 45-Jährigen<sup>12</sup>: Ein Drittel der Befragten will im Falle eines Umzugs vermehrt auf Balkon oder Garten achten, ein knappes Drittel (30 %) möchte günstiger wohnen, ein Viertel wünscht sich mehr Zimmer, jede/r Sechste (17 %) dieser mittleren Altersgruppe fordert mehr Möglichkeiten zur Selbstversorgung und eine schnellere Internetanbindung, und je 15 % wünschen

<sup>9</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/wohneinheiten-nach-baujahr.html> (11.12.2021).

<sup>10</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/wohneinheiten-nach-baujahr.html> (11.12.2021).

<sup>11</sup> Daneben erfüllen neue Wohnformen, wie gemeinschaftliche Wohnprojekte, Wohngemeinschaften und multilokales Wohnen die Wohnbedürfnisse in bestimmten Lebensphasen und von spezifischen Lebensstilgruppen. Diese bilden jedoch nach wie vor Nischen auf dem Wohnungsmarkt (Fedrowitz 2016; Wüstenrot-Stiftung 2017; Spellerberg 2018; Hannemann/Hauser 2020).

<sup>12</sup> [https://www.lbs.de/presse/p/lbs\\_research/details\\_15425088.jsp](https://www.lbs.de/presse/p/lbs_research/details_15425088.jsp) (11.12.2021).

sich eine „bessere Nachbarschaft“ oder weiter außerhalb zu wohnen. Man kann also resümieren, dass die Wünsche der Bundesbürgerinnen und Bundesbürger sie verstärkt ins Umland ziehen lassen könnten.<sup>13</sup> Eine weitere Befragung aus dem Immobilienbereich<sup>14</sup> bestätigt den Trend. Nach deren Ergebnissen sind Reihen- und Doppelhäuser, Freisitze und das Umland beliebter als in den früheren Erhebungen. Das Unternehmen Schwäbisch Hall fasst die Ergebnisse seiner Umfrage unter dem Titel „Pandemie stärkt Wunsch nach Wohneigentum“.<sup>15</sup> Von der LBS in den 2010er-Jahren ermittelte Wohnwünsche werden offensichtlich verstärkt. Während 2008 noch die Hälfte eines repräsentativen Samples aus Nordrhein-Westfalen (49%) in die Innenstadt ziehen wollte, waren es 2017 nur noch 19%.<sup>16</sup>

Inwieweit die Umzugsbereitschaft steigt, ist bisher nicht auszumachen. Typischerweise finden Umzüge mehrheitlich (drei von vier) innerhalb der Gemeinde oder in das Umland des vorherigen Wohnortes statt (Göddecke-Stellmann/Lauerbach/Milbert 2018: 7). Nach einer Umfrage im Herbst 2020 erklärt der Hightech-Branchenverband Bitkom in Berlin, dass jede/r fünfte Erwerbstätige umzöge, sofern Homeoffice weiterhin ermöglicht werde (Bitkom 2021). Dieser Telefonbefragung zufolge ist diese Tendenz bei 16- bis 24-Jährigen besonders ausgeprägt (35%). Eine zeitgleich stattgefunden Studie des Wohnungskonzerns Vonovia ergab umgekehrt keine erhöhte Umzugsbereitschaft.<sup>17</sup>

### 3 Empirische Studie #digitalesarbeiten\_anderswohnen

#### 3.1 Hypothesen

Die Veränderungen, die mit der Covid-19-Pandemie einhergehen, betreffen nicht nur Wohnungsgrößen und Wohnungszuschüsse, sondern auch die Wohnumgebung, bei hoher Unzufriedenheit möglicherweise auch die Wohnstandortwahl. In der Regel ist die eigene Wohnung der Ausgangspunkt, um am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen (Schule, Arbeitsplatz, Konsum, Vereine oder Spaziergänge). Auch wenn der Aktionsradius und die außerhäuslichen

Betätigungsmöglichkeiten in der Pandemie deutlich eingeschränkt sind, so ist die Wohnlage ein zentraler Faktor für die Erreichbarkeit von sozialen Milieus, Gelegenheiten und Infrastrukturen. Ländliche Räume mit längeren Fahrtzeiten zur nächsten Stadt weisen entsprechende Einschränkungen auf. Folgende Hypothesen wurden im Hinblick auf Wohnstandorte, Veränderungen von Wohnverhalten und subjektive Einschätzungen zur Kombination von Wohnen und Arbeiten abgeleitet:

- Die Wohnbiographie der Menschen, das heißt ihre Erfahrungen in bestimmten Siedlungstypen, prägen Wohnstandortpräferenzen, sodass Covid-19 nicht zu dramatischen Verlagerungen der Siedlungsstrukturen führt (H1). Wir erwarten entsprechend, dass das ländliche Leben nicht stark an Bedeutung gewinnen wird – auch nicht im stark ländlich geprägten Rheinland-Pfalz. Die Wohnlagen Klein- und Mittelstädte sowie Stadtrandlagen bieten vielmehr einen Kompromiss zwischen bezahlbarer Wohnfläche, geringerer Dichte und der Teilnahme an städtischen Gelegenheiten.
- Homeoffice ist nicht allen Erwerbstätigen möglich. Lediglich besser Gebildete und Personen mit ausreichender Wohnfläche sind in der Lage, diese Arbeitsform komfortabel auszuüben (H2).
- Die Wohnnutzung wird den veränderten Verhältnissen angepasst (H3). Die Einrichtung eines Arbeitsplatzes führt zu Anpassungen der Raumnutzung, vor allem in Wohnungen, in denen kein Arbeitszimmer vorhanden ist. Der größere Anteil verbrachter Zeit in der Wohnung führt darüber hinaus zu Mängelbeseitigungen und veränderten Gestaltungen.
- In der Pandemie ist den hier Befragten die Möglichkeit zur Arbeit im Homeoffice wichtig; die Realisation hat Auswirkungen auf die Wohnzufriedenheit (H4). Homeoffice wird als Entlastung wahrgenommen und auch zukünftig gewünscht, weil einerseits die Flexibilität im Alltag erhöht sowie die Vereinbarkeit von Familie und Beruf erleichtert wird und andererseits der Wegfall des Arbeitsweges einen Zeitgewinn bringt.
- An allen Standorten wird mehr Zeit im Grünen verbracht (H5). Die Einschränkungen beim Besuch von Freizeit- und Kultureinrichtungen und ‚social distancing‘ führen zur Freizeitgestaltung in Freiräumen.
- In städtischen Räumen wird die Attraktivität von *Co-working Spaces* höher eingeschätzt als in ländlichen Regionen, in denen diese Modelle weniger bekannt sind (H6). Aufgrund des geringen Bekanntheitsgrades und der bislang hohen Kosten von *Co-working Spaces* wird diese Form der Arbeitsorganisation auf dem Land nur von einem kleinen Teil der Befragten auf dem Land befürwortet.

<sup>13</sup> [https://www.lbs.de/presse/p/lbs\\_research/details\\_15425088.jsp](https://www.lbs.de/presse/p/lbs_research/details_15425088.jsp) (11.12.2021).

<sup>14</sup> <https://dornieden.com/news/wohnuensche-terrasse-garten-und-balkon-sind-deutschen-jetzt-wichtiger.html> (11.12.2021).

<sup>15</sup> <https://www.schwaebisch-hall.de/wohnen-und-leben/bauen-und-modernisieren/corona-studie.html> (11.12.2021).

<sup>16</sup> [https://www.lbs.de/media/presse/west\\_7/bildmaterial\\_9/LBS\\_Praesentation\\_Wohnwuensche\\_2017.pdf](https://www.lbs.de/media/presse/west_7/bildmaterial_9/LBS_Praesentation_Wohnwuensche_2017.pdf) (11.12.2021).

<sup>17</sup> <https://presse.vonovia.de/de-de/aktuelles/201124-studie-corona> (11.12.2021).

**Tabelle 1** Wohnort und Wunschort von Mieterinnen/Mietern

Wohnorttyp	Wunschort					Gesamt	
	Großstadt	Rand oder Vorort einer Großstadt	Mittel- oder Kleinstadt	Ländliches Dorf	Einzelgehöft <sup>a</sup>	%	n
Großstadt	<b>52</b>	25	15	3	5	39	124
Rand oder Vorort einer Großstadt	4	<b>58</b>	12	11	16	18	57
Mittel- oder Kleinstadt	3	5	<b>66</b>	19	7	29	92
Ländliches Dorf	4	6	6	<b>79</b>	4	15	47
Einzelgehöft	0	0	0	0	0	0	3
Gesamt %	22	22	28	20	7	100	320

Angaben in % (Zeile); Cramer's V: .49; p: 0,00

<sup>a</sup> Die vollständige Antwortkategorie im Fragebogen lautet „Einzelgehöft oder alleinstehendes Haus auf dem Land“.

### 3.2 Methodisches Vorgehen bei der Online-Befragung

Im Rahmen des Projekts wurde im Herbst 2020 eine Online-Befragung durchgeführt, die vom 3. bis 29. November 2020 freigeschaltet war (Beginn „Lockdown light“). Um eine breite Streuung der Teilnahme an der Umfrage aus ländlichen, suburbanen und urbanen Räumen in Rheinland-Pfalz zu erreichen, wurden verschiedene und raumbezogene Zugangswege gewählt: Einwurf von je 500 Flyern in Hausbriefkästen in zwei großstädtischen, zwei suburbanen und zwei ländlichen Räumen (insgesamt 3.000), E-Mails an 58 Ortsvorsteherinnen und Ortsvorsteher in ländlichen Räumen, Schaltung einer Anzeige im kostenlosen „Wochenblatt-Reporter“ für Ludwigshafen und für den Donnersbergkreis, Newsletter und E-Mail-Verteiler der Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz und des Bauforums Rheinland-Pfalz sowie E-Mails an 101 zufällig über eine Liste der Industrie- und Handelskammer-Arbeitsgemeinschaft Rheinland-Pfalz ausgewählte Arbeitgeber. In allen Medien wurde über einen Link und einen QR-Code zur Umfrage geführt. 884 Personen haben den Fragebogen weitestgehend ausgefüllt (1.329 Personen haben den Fragebogen geöffnet).<sup>18</sup>

Die Auswertungen wurden mit dem Softwarepaket SPSS vorgenommen und umfassen deskriptive Statistiken in Form von univariaten und kreuztabellarischen Verteilungen (vgl. Tabellen 1 und 2) sowie logistische Regressionen (vgl. Tabellen 3 und 4), bei denen ein empirisch erhobener Sachverhalt durch erklärende Variablen modelliert wird. Bei den hier zum Einsatz kommenden binären logistischen Regressionen wird die Wahrscheinlichkeit gemessen, dass ein Ereignis eintritt.

<sup>18</sup> 82 % der Befragten sind aus Rheinland-Pfalz, 6 % aus dem Saarland, weitere 6 % aus Hessen, 4 % aus Baden-Württemberg und weitere 2 % aus sonstigen Bundesländern.

### 3.3 Ergebnisse

Aufgrund des schwierigen Feldzugangs sind die Ergebnisse nicht repräsentativ – wie die Mehrzahl von Online-Umfragen. Während das Geschlechterverhältnis der Antwortenden einigermaßen ausgewogen war (54 % Frauen, 46 % Männer, 1 % divers),<sup>19</sup> antworteten Menschen mit Migrationserfahrung nur vereinzelt (97 % Muttersprache deutsch). Unterrepräsentiert waren auch Jüngere (Durchschnittsalter: 46 Jahre<sup>20</sup>) und Menschen mit niedrigen Bildungsabschlüssen (80 % Fachhochschulreife/Abitur; 70 % (Fach-)Hochschulabschluss). Auf einer Skala von 0 bis 10 stufte mehr als ein Fünftel ihr Einkommen als sehr gut ein (22 % Werte 9 und 10) und knapp die Hälfte als gut (47 % Werte 7 und 8<sup>21</sup>). Es nahmen somit vor allem mittlere Altersgruppen und ein hoher Anteil an Personen aus Familienhaushalten (52 % der Befragten) sowie aus eher privilegierten Bevölkerungsschichten an der Online-Umfrage teil. Dies äußerte sich auch in den Wohnverhältnissen, denn 63 % wohnten im Eigentum und die Wohnungen sind sehr groß (Median Fläche: 120 m<sup>2</sup>; Modus: 200 m<sup>2</sup> und mehr (n=70)). Da wir sehr viele Familienhaushalte im *Sample* hatten, lag die Wohnfläche pro Kopf zwar unter dem Durchschnittswert in Rheinland-Pfalz (49 m<sup>2</sup>/Person im Vergleich zu 54 m<sup>2</sup>/Person), jedoch deutlich über dem von Haushalten mit Kind(ern) unter 18 Jahren, die im bundesweiten Schnitt auf 32 m<sup>2</sup>/Person

<sup>19</sup> Das Überschreiten der 100 % ist der Rundung geschuldet.

<sup>20</sup> Altersstruktur der Befragten im Vergleich zu der in Rheinland-Pfalz (2020) insgesamt: bis 30 Jahre: 11 % zu 30 %; 31-45 Jahre: 35 % zu 18 %; 46-60 Jahre: 42 % zu 23 %; 61 Jahre und älter: 12 % zu 29 %; <https://www.statistik.rlp.de/de/gesellschaft-staat/bevoelkerung-und-gebiet/basisdaten-land/tabelle-4/> (12.12.2021).

<sup>21</sup> 18 % gaben die Werte 5 und 6 (untere Mitte), 13 % 0 bis 4 (geringes Einkommen) an.

**Tabelle 2** Wohnort und Wunschort von Eigentümerinnen/Eigentümern

Wohnorttyp	Wunschort					Gesamt	
	Großstadt	Rand oder Vorort einer Großstadt	Mittel- oder Kleinstadt	Ländliches Dorf	Einzelgehöft <sup>a</sup>	%	n
Großstadt	<b>73</b>	12	5	7	3	14	75
Rand oder Vorort einer Großstadt	5	<b>75</b>	3	13	4	14	183
Mittel- oder Kleinstadt	2	6	<b>83</b>	5	4	34	183
Ländliches Dorf	2	4	10	<b>78</b>	7	37	196
Einzelgehöft	33	/	/	/	<b>67</b>	0	3
Gesamt %	13	16	33	33	5	100	534

Angaben in % (Zeile); Cramer's V: .64; p: 0,00

<sup>a</sup> Die vollständige Antwortkategorie im Fragebogen lautet „Einzelgehöft oder alleinstehendes Haus auf dem Land“.

leben.<sup>22</sup> Der Fragebogen adressierte vornehmlich Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die entsprechend einen Anteil von 96 % der Erwerbstätigen (insgesamt 94 % der Befragten) ausmachen.

### 3.3.1 Wohnort und Wunschort

Im Unterschied zu den spezifischen Verteilungen bei den sozialstrukturellen Daten konnten wir bei den Wohnorten eine gleichmäßigere Streuung erreichen. In Tabellen 1 und 2 sind die Verteilung nach Wohnorttyp und der Zusammenhang mit dem präferierten Ortstyp getrennt für Mieterinnen/Mieter und Eigentümerinnen/Eigentümer dargestellt. Uns hat interessiert, inwieweit der in der breiten Öffentlichkeit diskutierte Trend zur zunehmenden Präferenz für ein Wohnen auf dem Land sich bei den hier Befragten, die offensichtlich mehrheitlich über Ressourcen für einen Umzug verfügen würden, zu erkennen ist.

Die Berechnung unter Verwendung des Maßes Cramer's V<sup>23</sup> zeigt sowohl bei Mieterinnen und Mietern als auch bei Eigentümerinnen und Eigentümern signifikante Zusammenhänge zwischen Wohnort und Wunschort. Bei Menschen, die zur Miete wohnen, wurde ein hoher mittlerer und bei solchen mit Eigenheim ein starker Zusammenhang festgestellt.<sup>24</sup> Die Verteilungen und die Besetzung der Diagonalen zeigen, dass die Mehrheit der Befragten in dem

Ortstyp, in dem sie wohnen, auch weiterhin leben möchte. Dies trifft insbesondere für Eigentümerinnen und Eigentümer zu, die häufig am Ende ihrer Wohnbiografie angelangt sind. Personen im Wohneigentum weisen in der Regel eine längere Wohndauer auf als Mieterinnen und Mieter, wobei sich dieser Abstand im Alter verringert (hier acht Jahre Wohndauer und 17 Jahre bei Personen im Eigentum; vgl. Häußermann/Siebel 1996: 278).

Menschen in Großstädten bevorzugten die Großstadt und die im Dorf das Dorf. Jede/r achte Großstadt-Wohneigentümer/in zeigt zudem eine Vorliebe für das suburbane Wohnen und bei suburban wohnenden Eigentümerinnen/Eigentümern eine Tendenz zum Dorfleben. Mittel- und Kleinstädte wurden besonders positiv bewertet, die spezifischen Haltefaktoren wirkten hier offensichtlich am stärksten (Überschaubarkeit, Erreichbarkeiten, leistbares Wohneigentum, städtische Gelegenheitsstrukturen und Konsumangebote). Aber auch wer zur Miete wohnt erlebt, dass die Wohnerfahrung den Wohnwunsch prägt, wenn auch in geringerem Ausmaß. Als Wunschort steht auch in dieser Gruppe die Klein- und Mittelstadt an erster Stelle, fallen Wohnort und Wunschort auseinander, werden häufig kleinere Ortstypen präferiert. Die Hypothese 1, nach der die Wohnbiografie die Wunschorte bestimmt und entsprechend das Dorfleben nicht der große Favorit bei den Wohnwünschen darstellt, kann bei den hier mehrheitlich materiell Bessergestellten bestätigt werden. Eine solche Kongruenz von Wohn- und Wunschort zeigt sich auch in den Ergebnissen anderer Erhebungen (z. B. Oberst/Voigtländer 2021: 4).

### 3.3.2 Homeoffice

Der Zielstellung der Umfrage entsprechend war die Erwerbstätigenquote unter den Befragten hoch: Drei Viertel arbeiten hauptberuflich ganztags (73 %) und ein Fünftel (21 %) hauptberuflich halbtags. Mehr als die Hälfte der Berufstätigen ist in der öffentlichen Verwaltung beschäftigt –

<sup>22</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/haushalte-wohnflaeche-typ.html> (12.12.2021).

<sup>23</sup> Cramer's V ist ein Maß zur Überprüfung der Stärke des Zusammenhangs zwischen nominalskalierten Variablen, bei dem der Chi-Quadrat-Wert standardisiert wird. Die Werte können zwischen 0 und 1 liegen, das Ergebnis von 0.49 wird als substantieller mittlerer und das von 0.64 als starker Zusammenhang interpretiert.

<sup>24</sup> Bei Personen im Eigentum unterscheiden sich die Verteilungen nicht signifikant nach Geschlecht. Die Unterschiede auf der Diagonalen betragen drei bzw. vier Prozentpunkte (nicht tabellarisch ausgewiesen). Aufgrund niedrigerer Fallzahlen können hier bei Mieterinnen und Mietern keine Aussagen getroffen werden.

**Tabelle 3** Einflussfaktoren auf das Arbeiten im Homeoffice (binäre logistische Regression)

	Regressionskoeffizient B	Standardfehler	Odds Ratio Exp (B)
Geschlecht (Referenz: männlich)	,783***	,224	2,31
Alter in Jahren	-,007	,001	0,99
Fachabitur/Abitur (Referenz: nein)	,698*	,286	2,01
Einkommen (Selbsteinschätzung, 1-10)	,208***	,057	1,23
Haushaltsgröße in Personen (1-3 und mehr)	-,216	,23	0,806
Wohnungsgröße (Referenz: bis 59 qm)			
60 bis 94 qm	,879	,588	2,41
95 bis 119 qm	,482	,633	1,62
120 bis 149 qm	1,165	,657	3,21
über 149 qm	1,436*	,696	4,21
Gebäudetyp (Referenz: Ein-/Zweifamilienhaus)			
3-5 Wohnungen	,320	,397	1,38
6 und mehr Wohnungen	,434	,386	1,54
Ortstyp (Referenz: ländliches Dorf)			
Mittel- oder Kleinstadt	-,833***	,310	0,44
Rand, Vorort Großstadt	-,276	,400	0,76
Großstadt	-,640	,398	0,53
Konstante	-,519	,902	0,56
Nagelkerkes R <sup>2</sup>	0,14		

\* p < ,05; \*\* p < ,01; \*\*\* p < ,001; N = 558; Methode Einschluss; Cox und Snell R<sup>2</sup>: .09.

dies war eine Besonderheit dieser Erhebung und ist auf die Online-Befragung und die Verteiler zurückzuführen.

Während der Kontaktbeschränkungen im Frühjahr 2020 hatten drei Viertel (75 %) der Befragten im Homeoffice gearbeitet, davon etwa je ein Drittel ausschließlich (34 %), an festgelegten Tagen (30 %) und flexibel (36 %). Zum Zeitpunkt der Befragung im November 2020 lag der Anteil mit 61 % etwas niedriger. Ausschließlich arbeitete nur noch ein Fünftel (22 %) im Homeoffice, jedoch lag der Anteil derer, die an festgelegten Tagen (44 %) oder flexibel (35 %) von zu Hause arbeiteten, deutlich höher als zuvor. Dies kann bereits als Indiz einer wachsenden Akzeptanz und Etablierung des hybriden Arbeitens gedeutet werden. Befragte mit einem geringen Einkommen haben seltener im Homeoffice gearbeitet und waren häufiger in Kurzarbeit als die finanziell Bessergestellten.<sup>25</sup> Zudem verfügen sie seltener als andere Einkommensgruppen über eine schnelle Internetverbindung (71 % zu 89 %). Homeoffice wurde zudem signifikant seltener von Befragten ausgeübt, die in kleinen Wohnungen (bis 59 qm<sup>2</sup>) lebten (14 % im Vergleich zu 43 % bei 120 m<sup>2</sup> und mehr). Dies deutet auf eine Unvereinbarkeit von Homeoffice und beengten Wohnverhältnissen hin. In der multivariaten

logistischen Regression werden die bivariaten Ergebnisse bestätigt (vgl. Tabelle 3).<sup>26</sup>

In die Modelle wurden sozialstrukturelle Einflussgrößen (Geschlechtszugehörigkeit (Mann-Frau)), Alter (19-90 Jahre), Bildung ((Fach-)Abitur als Dummy), subjektive Einkommenseinschätzung (10er-Skala), Haushaltsgröße (1-3 und mehr Personen) sowie räumliche Faktoren (Wohnungsgröße, Gebäudetyp und Ortstyp) einbezogen. Die raumbezogenen Variablen wurden mit mehreren Ausprägungen als Dummy codiert.<sup>27</sup> Fünf Variablen zeigen einen signifikanten Einfluss: Von den sozialstrukturellen Größen sind Geschlecht und Einkommen hochsignifikant positiv (Regressionskoeffizient von .783 und .208). Bildung ist mit einem Koeffizienten von .698 ebenfalls signifikant. Auch in unserer Umfrage zeigt sich, dass Personen mit (Fach-)Abitur und Besserverdienende eine höhere Wahrscheinlichkeit haben, im Homeoffice zu arbeiten als weniger Gebildete und als diejenigen, die ihr Einkommen als gering einstufen. Hypothese 2, nach der stathöhere Bevölkerungsgruppen

<sup>25</sup> Homeoffice: 31% beim höchsten Einkommen im Vergleich zu 15% beim geringen Einkommen; Kurzarbeit: 5% im Vergleich zu 13%.

<sup>26</sup> Wir bedanken uns bei Yannick Loeppke und Benjamin Stefan für die Unterstützung bei den Regressionsanalysen.

<sup>27</sup> Das Modell zur Erklärung von Arbeit im Homeoffice zeigt bei 14 Variablen lediglich eine geringe Varianzaufklärung von 14% (Nagelkerkes R<sup>2</sup>). Das Regressionsmodell war signifikant (Homer-Lemeshow-Test: Chi<sup>2</sup>: 6,23 (8), p: 0,62). Der Gesamtprozentsatz korrekter Klassifikation betrug 82%.

im Homeoffice arbeiten, wird dementsprechend bestätigt. Außerdem sind in diesem Sample mit einem hohen Anteil an Beschäftigten aus der öffentlichen Verwaltung die Chancen für Frauen höher als für Männer.

Wenig überraschend erweist sich bei den raumbezogenen Kategorien das Wohnen in sehr großen Wohnungen im Vergleich zu kleinen Wohnungen als eine relevante Größe. Befragte aus Klein- und Mittelstädten haben eine geringere Chance auf Homeoffice als Befragte aus ländlichen Gemeinden ( $\beta$ -Koeffizient  $-,833$ ). Da die Dorfbewohnerinnen und Dorfbewohner die höchste Chance für Homeoffice aufweisen, sind offensichtlich nicht, wie angenommen, die räumlichen Verteilungen der Berufstätigkeiten entscheidend. Wir gehen davon aus, dass die Erreichbarkeit der Arbeitsplätze der entscheidende Faktor ist.

Im Homeoffice wurden von den Befragten sowohl positive als auch negative Erfahrungen gemacht, die in offenen Fragen erhoben wurden. Unter den positiven Erfahrungen wurde ein störungsfreies Arbeiten am häufigsten genannt (189 Nennungen). Dies ist insbesondere für bestimmte Tätigkeiten, wie dem konzeptionellen Arbeiten oder dem Verfassen längerer Texte, relevant. So beschrieb eine Person: „Das ist natürlich abhängig von den Aufgaben. Diese teile ich mir so ein, dass ich Aufgaben, die Konzentration benötigen, zu Hause mache.“ Auch der Wegfall des Arbeitsweges und die dadurch erzielte Kosten- und Zeitersparnis wurde mit 160 Nennungen sehr häufig erwähnt. Da der durchschnittliche, einfache Arbeitsweg in der vorliegenden Befragung 31 Minuten betrug, ergibt sich eine Zeitersparnis von etwas über einer Stunde, die anderweitig genutzt werden kann („der Zugewinn an Freizeit ist unbezahlbar“). Besonders in Familienhaushalten kann diese Flexibilität die Alltagsgestaltung erleichtern. Der Zugewinn an Flexibilität (113 Nennungen) erlaubt eine freiere Gestaltung von Arbeitsorganisation und Arbeitszeiten. Mit immerhin 60 Nennungen und von besonderem Interesse für Arbeitgeber wurde „effektiveres Arbeiten“ positiv hervorgehoben. Auf mehrheitlich positive Erfahrungen mit Homeoffice deutet die vierthäufigste Äußerung „keine negativen Erfahrungen mit Homeoffice“ hin ( $n=61$ ).

Bei den negativen Erfahrungen mit dem Homeoffice standen der Mangel an sozialen Kontakten (139 Nennungen) sowie an fachlichem Austausch an erster Stelle (108 Nennungen). Fehlende Gespräche im Kollegenkreis führen nicht nur zu einer Erosion zwischenmenschlicher Kontakte, sondern verhindern auch einen informellen Austausch und Informationsfluss, was nicht nur auf individueller Ebene wirkt, sondern auch Einfluss auf die Arbeitsorganisation haben kann. Die Entgrenzung von Arbeit und Freizeit, kein Feierabend oder fehlende Pausenzeiten wurden von 63 Personen angeführt: „Ich muss mich besser strukturieren, um nicht ohne Pause durchzuarbeiten. Besprechungen mit Mitarbeitern

müssen ebenfalls besser geplant werden, da Ad-hoc-Besprechungen wegfallen. Man erfährt weniger (auch für die Tätigkeit Nützlich), weil Gespräche auch mit anderen Beschäftigten anderer Aufgabenbereiche wegfallen,“ so eine Person.

Die meisten Befragten (62 %) wollen auch zukünftig sowohl im Betrieb als auch von zu Hause aus arbeiten und von der Möglichkeit einer hybriden und räumlich flexiblen Gestaltung der Arbeit Gebrauch machen. Nur jede/r Fünfte gab an, in Zukunft ausschließlich im Betrieb arbeiten zu wollen. Insgesamt muss die Arbeit im Homeoffice jedoch differenziert betrachtet werden. Vieles hängt von der ausgeübten Tätigkeit ab, zum einen weil sie nicht für alle Branchen und Berufsgruppen gleichermaßen umsetzbar ist, zum anderen weil sich nicht alle Tätigkeiten für eine Arbeit im Homeoffice eignen (Tätigkeit von Zu Hause nicht möglich: 68 Nennungen). Dass Homeoffice von Arbeitgeberseite nicht gewünscht sei, gaben nur 26 Personen an.

Drei von vier Befragten arbeiteten im Homeoffice an einem exklusiv dafür vorgesehenen Schreib- oder Arbeitstisch (74 %), der sich zumeist (75 %) in einem Arbeitszimmer befand. Dieses Arbeitszimmer wiederum wurde von drei Vierteln (77 %) der Befragten alleine genutzt. Der hohe Wohnstandard in diesem Sample wirkt also positiv auf die Bedingungen für eine Arbeit im Homeoffice und die Ausstattung des häuslichen Arbeitsplatzes. Entsprechend dieser Ergebnisse war auch die Zufriedenheit der befragten Personen mit ihrem Arbeitsplatz zu Hause hoch<sup>28</sup> und die technische Ausstattung des Homeoffice-Arbeitsplatzes entsprach überwiegend den Bedürfnissen. Als besonders relevant wurde die Ausstattung mit einem leistungsfähigen WLAN erachtet, über das 95 % der befragten Personen verfügten. Auch eine sichere VPN-Verbindung gehörte für viele Befragte zum vorhandenen Standard (bei 91 % auch vorhanden).

### 3.3.3 Veränderungen in der Wohnung

Aufgrund der vergleichsweise privilegierten Wohnsituation in unserem Sample ist davon auszugehen, dass in den Haushalten, die über ein Arbeitszimmer verfügen, zumindest im Hinblick auf Homeoffice, keine Anpassung der Wohn- und Raumnutzung erfolgen musste. Immerhin veränderten aber 38 % der befragten Personen etwas in ihrer Wohnung. Bei knapp der Hälfte der Nennungen (46 %) handelte es sich um Veränderungen in der Nutzung von Räumen und Zimmern. Dies lässt auf einen Anpassungsbedarf aufgrund veränderter Alltagsroutinen eines oder mehrerer Haushaltsmitglieder schließen.

Häufiger wurden Renovierungen und Schönheitsrepara-

<sup>28</sup> 54 %; Antwortkategorien 1 und 2 auf einer 7er-Skala.

**Tabelle 4** Einflussfaktoren auf Wohnzufriedenheit und die Umzugsbereitschaft (binäre logistische Regressionen)

	Wohnzufriedenheit			Umzugsbereitschaft		
	Regressions- koeffizient B	Standard- fehler	Odds Ratio Exp (B)	Regressions- koeffizient B	Standard- fehler	Odds Ratio Exp (B)
Weiblich (Referenz: männlich)	-,180	,296	,835	-,131	,370	,877
Alter in Jahren	-,007	,014	,993	-,039*	,018	,962
Fachabitur/Abitur (Referenz: nein)	-,662	,404	,516	1,031	,655	2,805
Einkommen (Einschätzung, 1-10)	,086	,076	1,090	,136	,100	1,146
Wohnungsgröße (Referenz: bis 59 qm)						
60 bis 94 qm	1,596***	,598	4,933	-,189	,585	,828
95 bis 119 qm	1,607*	,658	4,986	-1,335	,783	,263
120 bis 149 qm	1,367*	,661	3,924	-1,365	,831	,255
über 149 qm	1,250	,710	3,489	-,946	,876	,388
Eigentümerin/Eigentümer (Referenz: Mieterin/Mieter)	,567	,598	1,764	-,329	,532	,719
Ortstyp (Referenz: ländliches Dorf)						
Mittel- oder Kleinstadt	,812*	,391	2,251	-,433	,542	,649
Rand oder Vorort einer Groß- stadt	,577	,467	1,781	-,384	,686	,681
Großstadt	,271	,431	1,312	,070	,538	1,073
Zufriedenheit Raumaufteilung	1,043***	,104	2,837	-,151	,095	,860
Offener Grundriss	,498	,304	1,646	-,421	,400	,657
Zufriedenheit Wohnungsgröße (Referenz: passt)				,979		
zu klein	-,825*	,369	,438	1,786***	,410	5,963
zu groß	,230	,476	1,259	,865	,593	2,376
Internet > 50mBit/s (Referenz ja)	,004	,394	1,004	-,369	,468	,691
Miete passt (Referenz: passt)						
zu niedrig	,053	,378	1,055	-,358	,533	,699
zu hoch	-,021	,338	,979	,668	,411	1,949
Homeoffice (Referenz: kein Homeoffice)	,429	,356	1,535	-,168	,472	,846
Konstante	-5,757***	1,201	,003	-835***	1,233	,434
Nagelkerkes R <sup>2</sup>	0,56			.35		

\* p < ,05; \*\* p < ,01; \*\*\* p < ,001; N= 442; Methode Einschluss; Cox und Snell R<sup>2</sup>: Wohnzufriedenheit: .41; Umzugsbereitschaft: 18.

turen vorgenommen (58 %). Die Erwerbstätigkeit im Homeoffice korreliert signifikant (p: 0,05) mit vorgenommenen Veränderungen in den Wohnungen (vier von zehn Befragten im Unterschied zu drei von zehn, die kein Homeoffice ausgeübt haben). Diese Unterschiede zeigen sich auch beim Geschlecht: Frauen veränderten häufiger etwas als Männer

(42 % im Vergleich zu 31 %). Die dritte Hypothese wird somit ebenfalls bestätigt.

### 3.3.4 Wohnzufriedenheit

Um zu erfahren, wie verschiedene Befragtengruppen ihre Wohnungen bewerten, wurde eine binäre logistische Regression auf Wohnzufriedenheit gerechnet (vgl. Tabelle 4).<sup>29</sup>

<sup>29</sup> Das Modell zur Erklärung der Wohnzufriedenheit hat eine gute Varianzaufklärung von 57 % (Nagelkerkes R<sup>2</sup>). Das Regressionsmodell war signifikant (Homer-Lemeshow-Test: Chi<sup>2</sup>:12,19 (8), p: .14). Der Gesamtprozentsatz korrekter Klassifikation betrug 86 %.

**Tabelle 5** Einflussfaktoren für einen häufigeren Aufenthalt im Grünen

	Regressionskoeffizient B	Standardfehler	Odds Ratio
Weiblich (Referenz: männlich)	0,142	0,196	1,153
Alter in Jahren	-0,023*	0,009	0,978
Fachabitur/Abitur (Referenz: nein)	0,172	0,225	1,188
Wohnfläche (m <sup>2</sup> /Kopf)	0,018	0,011	1,018
Homeoffice (Referenz: nein)	0,325	0,240	1,383
Haushaltsgröße in Personen	0,758*	0,351	2,133
Wohnungsgröße (Referenz bis 59 m <sup>2</sup> )	–	–	–
60-94 m <sup>2</sup>	-0,401	0,563	0,670
95-119 m <sup>2</sup>	0,139	0,662	1,149
120-149 m <sup>2</sup>	-0,526	0,727	0,591
über 149 m <sup>2</sup>	-0,802	0,855	0,448
Gebäudetyp (Referenz Ein-/ Zweifamilienhaus)	–	–	–
3 bis 5 Wohnungen	-0,139	0,326	0,871
6 oder mehr Wohnungen	-0,398	0,327	0,672
Ortstyp: (Referenz: ländliches Dorf)	–	–	–
Mittel- oder Kleinstadt	-0,363	0,255	0,696
Rand oder Vorort Großstadt	-0,339	0,314	0,713
Großstadt	-0,285	0,325	0,752
Einkommen (Selbsteinschätzung)	0,111*	0,050	1,118
Konstante	-1,377	1,112	,252
Nagelkerkes R <sup>2</sup>	0,09		

\*p < ,05; \*\*, p < ,01; \*\*\*p < ,001, N=553; Methode Einschluss; Cox und Snell R<sup>2</sup>: .06.

Das Regressionsmodell war signifikant (Homer-Lemeshow-Test: Chi<sup>2</sup>:7,77 (8), p: .46). Der Gesamtprozentsatz korrekter Klassifikation betrug lediglich 66 %.

Überraschenderweise unterscheiden sich auch hier Miet- und Eigentumsverhältnisse nicht signifikant voneinander. Die sonst ermittelte höhere Zufriedenheit von Personen im Eigentum wird auf die mit der Wohndauer gewachsenen sozialen Beziehungen, Gestaltungsspielräume, größeren Wohnflächen und Ruhe zurückgeführt (Frick/Grimm 2009: 24–25; SVRV 2021: 57). Diese Kriterien sind gerade in Pandemiezeiten deutlich ins Bewusstsein gerückt. Zugleich werden eine höhere Immobilität, längere Pendelzeiten, Einschränkungen beim Konsum und auch möglicherweise Hemmnisse für eine Anpassung an veränderte Lebenssituationen konstatiert (Häußermann/Siebel 1996: 278–284). Es bleibt eine offene Frage, ob und wie Wohneigentum bei einer zunehmenden Refiguration der Arbeitswelt wirkt.

Für eine hohe Wohnzufriedenheit waren in unserem Modell die Wohnungsgrößen und der Grundriss, das heißt die Zufriedenheit mit der verfügbaren Fläche und mit der Raumaufteilung, von signifikanter Bedeutung (Regressionskoeffizient: 1,04).<sup>30</sup> Negative Wirkung hatte eine als zu klein empfundene Wohnung (B: -,825). Zudem spielt auch hier der Wohnort eine Rolle, denn Befragte aus Mittel-

und Kleinstädten äußern eine höhere Wohnzufriedenheit (B: ,812). Die sozialstrukturellen Merkmale erwiesen sich im Modell als nicht aussagekräftig für die Zufriedenheit mit der Wohnung, Effekte zeigen allein die räumlichen Größen. Befragte im Homeoffice waren mit der Wohnung nicht zufriedener als diejenigen, die nicht zu Hause arbeiten konnten. Dies hatten wir nicht erwartet, sodass H4 verworfen werden muss.

Eine als unzureichend empfundene Wohnungsgröße steht zudem in signifikantem Zusammenhang mit der Umzugsbereitschaft (37 % der Befragten planen einen Umzug im Unterschied zu 5 %, die „gerade richtig“ für ihre Wohnungsgröße angaben). Auch in dieser multivariaten Analyse waren beengte Wohnverhältnisse das ausschlaggebende Kriterium (B: 1,786).<sup>31</sup> Alle anderen sozialstrukturellen und räumlichen Merkmale sind – mit Ausnahme des Alters – vernachlässigbar. Bekanntermaßen ist die Wahrscheinlich-

<sup>30</sup> 37 % der Befragten leben in einer Wohnung mit einem offenen Grundriss.

<sup>31</sup> Das Modell zur Erklärung der Umzugsbereitschaft hat eine mittlere Varianzaufklärung von 35 % (Nagelkerkes R<sup>2</sup>). Das Regressionsmodell war signifikant (Homer-Lemeshow-Test: Chi<sup>2</sup>:11,09 (8), p: .20). Der Gesamtprozentsatz korrekter Klassifikation betrug 90 %.

**Tabelle 6** Einflussfaktoren auf vorstellbare Arbeit im Co-Working Space

	Co-Working Space vorstellbar		
	Logistische Regression		
	Regressionskoeffizient B	Standardfehler	Odds Ratio Exp (B)
Weiblich (Referenz: männlich)	-,270	,323	,763
Alter in Jahren	-,019	,015	,981
Fachabitur/Abitur (Referenz: nein)	,695	,467	2,003
Wohnfläche (m <sup>2</sup> /Kopf)	-,019	,010	,981
Homeoffice (Referenz: kein Homeoffice)	-,650	,477	,522
Gebäudetyp (Referenz: Ein-/Zweifamilienhaus)			
3 bis 5 Wohnungen	-,795	,510	,452
6 oder mehr Wohnungen	-,351	,499	,704
Ortstyp (Referenz: ländliches Dorf)			
Mittel- oder Kleinstadt	-,043	,379	,958
Rand oder Vorort einer Großstadt	-,093	,446	,911
Großstadt	-,133	,478	,875
Zufriedenheit mit Raumaufteilung	,036	,085	1,036
Offener Grundriss	,328	,302	1,388
Wohnungsgröße (Referenz: passt)			
zu groß	-,542	,443	,582
zu klein	,625	,516	1,867
Internet > 50mBit/s (Referenz: ja)	-,501	,397	,606
Eigentümerin/Eigentümer (Referenz: Mieterin/Mieter)	-,701	,409	,496
Einkommen (Selbsteinschätzung)	,022	,079	1,022
Erwerbsstatus (Referenz: Vollzeit)	-,018	,554	,982
Wochenarbeitszeit	,012	,034	1,012
Arbeitstage pro Woche	-,039	,429	,962
Wunscharbeitsplatz (Referenz: Betrieb)			
Zu Hause	1,523	,809	4,586
Betrieb zu Hause/Betrieb Coworking Space	1,815***	,538	6,144
Ort selbst gewählt	2,544***	,730	12,733
Konstante	-1,377	2,334	1,534
Korrigiertes R <sup>2</sup>	0,20		

\*  $p < ,05$ ; \*\*  $p < ,01$ ; \*\*\*  $p < ,001$ ;  $N=257$ ; Methode Einschluss; Cox und Snell  $R^2$ : .15. Das Regressionsmodell war signifikant (Homer-Lemeshow-Test:  $\chi^2:11,81$  (8),  $p$ : .16). Der Gesamtprozentsatz korrekter Klassifikation betrug lediglich 66 %.

keit für einen Umzug bei den jüngeren Menschen höher als bei Älteren (B: -,039).

### 3.3.5 Aufenthalt in Freiräumen

Befragte aus Städten und Mehrfamilienhäusern finden Freiräume seltener in unmittelbarer Nähe der Wohnung. Der Wunsch nach größeren Grundstücksflächen und privaten Freiräumen wird als Umzugsmotiv zugunsten ländlicher Wohnstandorte und Attraktivitätsmerkmale angeführt (Osterhage/Münter 2021: 293). Der Zugang zu Grün bot während der Covid-19-Pandemie eine Entlastung im Alltag und im *Lockdown* eine der verbliebenen Möglichkeiten für außerhäusliche Betätigungen. Zwei Drittel der Befragten haben mehr Zeit im Freien verbracht (65 %). H5 wird somit bestätigt. Mithilfe einer binären logistischen Regression wur-

de analysiert, inwiefern räumliche und soziale Faktoren die Wahrscheinlichkeit erhöhen, mehr Zeit im Freien zu verbringen (vgl. Tabelle 5).

Bemerkenswert ist, dass in dem Modell mit einem  $R^2$  von 0.09 und damit einer insgesamt sehr geringen Erklärungskraft, die sozialen Merkmale einen höheren Einfluss auf die Wahrscheinlichkeit für häufigeren Aufenthalt in der Natur belegen als die räumlichen Indikatoren. Die Haushaltsgröße trug signifikant bei, denn größere (Familien)haushalte waren häufiger in Freiräumen. Befragte mit höherer Bildung zeigten keine höhere Affinität zur Freizeit im Grünen als Personen mit geringerer Bildung. Beim Einkommen ergab sich jedoch, dass höhere Einkommensklassen über den niedrigeren (subjektiv eingeschätzten) Einkommen lagen. Der Typ des Wohnorts und der Gebäudetyp hatten in der multi-

variablen Betrachtung keinen Einfluss auf diese Veränderung im Freizeitverhalten, obwohl die Nähe zu Grün in kleineren Orten eher gegeben ist. Demographische und sozialstrukturelle Faktoren zeigen eine höhere Erklärungskraft als die physische Nähe zu Freiräumen.

### 3.3.6 Co-working Spaces

Nur eine Minderheit (4%) der Befragten hat bereits in einem *Co-working Space* gearbeitet. Der Anteil derer, die sich dies vorstellen können, liegt mit 23% deutlich höher. Die Vorteile von *Co-working Spaces* wurden mit einer offenen Frage abgefragt, die folgende Aussagen erbrachte: Der fachfremde Austausch, der die Kreativität steigern kann (n=86), eine effiziente Raumnutzung bzw. Kostenersparnis (n=64) und die bessere Trennung von Beruf und privatem Leben (n=36) werden am häufigsten als Vorteile genannt.

Nachteile wurden in größerer Unruhe (n=80), notwendigen Umräumarbeiten (n=70) und in der unpersönlichen Arbeitsumgebung gesehen (n=63). *Co-working Spaces* spielen bei den Wunscharbeitsorten kaum eine Rolle. Bildung, Arbeitszeit, Wohnort oder Geschlecht differieren nicht bei der Akzeptanz von *Co-working Spaces*, lediglich der Wunsch, den Arbeitsort selbst bestimmen zu können, hat mit einer zwölffachen Wahrscheinlichkeit, der Wunsch nach einer hybriden Arbeitsform mit einer sechsfachen Wahrscheinlichkeit gegenüber einem Betriebsarbeitsplatz einen hochsignifikanten Einfluss (vgl. Tabelle 6). H6 kann nicht bestätigt werden, weil der Typ des Wohnorts keine Rolle spielt für die Vorstellung, im *Co-working Space* zu arbeiten. Auch die übrigen räumlichen und sozialstrukturellen Merkmale der Befragten spielen für die Zukunftsvorstellung einer Arbeit im *Co-working Space* (noch) keine Rolle.

Die geringe Erklärungskraft von räumlichen Merkmalen für die Bereitschaft, *Co-working Spaces* zu nutzen, spiegelt sich nicht in den ersten Zwischenergebnissen einer aktuellen Untersuchung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zu ihrer Verbreitung. Diese hat ergeben, dass neue Arbeitsformen wie in *Co-working Spaces* bisher noch immer vor allem in Großstädten (69%) angeboten werden. Lediglich 3% der derzeit bundesweit angebotenen *Co-working Spaces* befinden sich in Landgemeinden.<sup>32</sup>

## 4 Fazit

Ziel des Beitrags war es, zur Diskussion um die Attraktivität von Wohnstandorten und Veränderungen beim Woh-

nen beizutragen, die im Zusammenhang mit der Arbeit im Homeoffice während der Covid-19-Pandemie stehen. Als neuere Möglichkeit, mobil zu arbeiten, wurden auch Erfahrungen mit und Wünsche nach *Co-working Spaces* ermittelt. Der Beitrag ist in das Forschungsfeld der Siedlungsstrukturen eingeordnet, die sich aufgrund des technischen, sozialen und demographischen Wandels auseinanderentwickelt hatten und möglicherweise – durch die Pandemie verstärkt – eine neue Richtung zugunsten einer langfristigen Attraktivitätssteigerung ländlicher und suburbaner Wohnstandorte erfahren werden, die vor allem auf mobiles Arbeiten zurückzuführen ist.

Die Ergebnisse der hier präsentierten Online-Befragung aus dem Herbst 2020 bei mehrheitlich in Rheinland-Pfalz wohnenden und überwiegend privilegierten Befragten zeigen, dass die Covid-19-Pandemie keine dramatischen Auswirkungen auf die Wohnstandortwahl haben wird – auch wenn ein Trend in Richtung kleinerer Orte erkennbar ist. Klein- und Mittelstädte genießen demnach für diese Bevölkerungsgruppen die höchste Attraktivität. Die beschriebenen Entwicklungen sind zunächst als vorläufige Beobachtungen zu betrachten. Die langfristigen Folgen der Covid-19-Pandemie für das Wohnstandortverhalten sind noch nicht eindeutig zu benennen. Zu bedenken ist, dass gerade der Wohnstandort langfristig das Alltagsleben maßgeblich bestimmt und die Bedürfnisse aller Haushaltsmitglieder in die Entscheidung eines Wohnortwechsels einfließen. Die Ergebnisse unserer Untersuchung lassen sich zu diesem Zeitpunkt nur als Trend deuten, können aber zeigen, dass Wohn- und Wunschorte der Befragten bisher überwiegend kongruent sind und auf der Basis des vorliegenden Samples die in den Medien häufig dargestellte „neue Lust der Städter auf das Leben auf dem Land“ nicht feststellbar ist.

Zu berücksichtigen ist, dass die Studie vornehmlich Befragte aus dem Bundesland Rheinland-Pfalz umfasst, das im Vergleich zu deutschen Flächenländern sehr kleinteilig und ländlich strukturiert ist (Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2020: 26). Entsprechend herrschen Ein- und Zweifamilienhäuser und eine hohe Eigentumsquote vor, was mit vergleichsweise hoher Wohnfläche einhergeht. Der Informationsgehalt der Ergebnisse, vor allem der gruppenspezifischen Ergebnisse (z. B. Personen im Eigentum, Arbeitende im Homeoffice oder Stadt-Land-Wohnorte) lässt dennoch Rückschlüsse – zumindest für westdeutsche Flächenländer – zu.

Die Wohnverhältnisse prägen die Möglichkeit für das Homeoffice, das als Arbeitsform – auch zukünftig – von der Mehrheit gewünscht wird. Ist ungestörtes Arbeiten zu Hause nicht möglich, weil beispielsweise zu wenige Zimmer vorhanden sind, steigen die Belastungen im Alltag. Das ‚Zimmer mehr‘ als potenzielles Arbeitszimmer kann zukünftig an Bedeutung gewinnen. Bemerkenswerterweise

<sup>32</sup> <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwest/Studien/2021/coworking/01-start.html?nn=2539296&pos=2> (12.11.2021).

differenzieren die Ergebnisse nur selten nach den Indikatoren Miet-Eigentum oder Siedlungstyp. Auch Umzugspläne werden nach der multivariaten Analyse in erster Linie durch beengtes Wohnen bestimmt, nicht durch den Status als Mieterin/Mieter oder Eigentümerin/Eigentümer, Stadt- oder Landbewohnerin/-bewohner.

Drei Viertel der Befragten hatten Erfahrung mit Homeoffice im *Lockdown*, wobei entsprechend der Literatur Personen mit hoher Bildung, hohem Einkommen und großen Wohnungen häufiger mobil arbeiteten. In unserer Studie waren dies zudem überdurchschnittlich häufig Frauen und Personen aus ländlichen Dörfern. Die hohen Anteile von Mitarbeitenden der öffentlichen Verwaltung dürfte eine Rolle für den größeren Frauenanteil spielen. Da Homeoffice von der Mehrheit auch weiterhin gewünscht wird, kann von einer weiteren Flexibilisierung der Arbeit und damit auch hohen Ansprüchen an die Wohnung und das Wohnumfeld ausgegangen werden. Der Trend zur Etablierung zeit- und vor allem ortsflexibler Arbeitsformen hat durch die Covid-19-Pandemie somit einen neuen Schub erhalten.

Ob sich aus Unzufriedenheit mit den eigenen Wohnverhältnissen mittel- bis langfristig die Kriterien von Nachfrageentscheidungen auf dem Wohnungsmarkt ändern, ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht abzusehen und hängt von unterschiedlichen Faktoren ab. Ländliche Orte ohne leistungsfähiges Internet können als abgehängt gelten. Im Hinblick auf die Breitbandausstattung lässt sich in Rheinland-Pfalz immer noch ein deutliches Stadt-Land-Gefälle erkennen: In städtischen Räumen verfügen 96 % der Haushalte über eine Breitbandversorgung mit einer Geschwindigkeit  $\geq 100$  Mbit/s (alle Technologien), in ländlichen Räumen sind dies lediglich 55 % (halbstädtische Räume: 78 %, bundesweit 66 %) (BMVI 2020b: 32–33).

Angebote wie *Co-working Spaces* stellen bisher noch eine seltene Form außerbetrieblicher mobiler Arbeit dar, es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Form der Arbeitsorganisation mittelfristig zunehmend Bedeutung erfährt, auch in Stadtrand- und ländlichen Lagen. *Co-working Spaces* kommen vor allem für diejenigen in Betracht, die ihren Arbeitsort selbst bestimmen möchten und können. *Co-working Spaces* sind möglicherweise eine Form beobachtbarer Flexibilisierungen, wie etwa eine freiere Wahl des Wohnstandortes, multilokales Wohnen (z. B. Wunsch nach mehr Grün, geringerer Dichte, einer größeren, anders geschnittenen Wohnung) oder digitales Nomadentum.

Eine Grenze erreicht unsere Studie aufgrund der vergleichsweise privilegierten sozialen Lage der Befragten und der dadurch mangelhaften Repräsentativität der Stichprobe. Zugleich zeigen die Ergebnisse, dass weniger sozialstrukturelle Differenzierungen wie Bildung, Alter oder Geschlecht auf die Bewertung der Wohnsituation oder die Umzugsbereitschaft wirken als Wohnungsgrößen und Grundrisse. Die

sozialen Ungleichheiten haben nicht nur wegen der steigenden Miet-, Boden- und Baupreise für die Wohn- und Lebensqualität eine zunehmende Bedeutung, sondern auch, weil andere Lebensbereiche wie die Erwerbsarbeit, Schule und Studium in die Privatwohnung Einzug erhalten haben. Die Zwangssituationen im *Lockdown* haben neue Möglichkeiten für ortsunabhängiges Arbeiten eröffnet, die diejenigen nutzen können, die über den nötigen Handlungs- und Bewegungsspielraum verfügen. Soziale und räumliche Polarisierungstendenzen aufgrund ungleicher Teilhabe an der digitalen Welt und ungleicher Wohnverhältnisse deuten sich eher an als konvergierende Wirkungen durch Homeoffice und *Co-working Spaces*.

**Förderhinweis** Die Datengrundlage dieser Untersuchung stützt sich auf eine Online-Umfrage im Projekt „#digitalesarbeiten\_anderswohnen“, das vom 11. Oktober 2020 bis 31. Dezember 2020 vom Bauforum Rheinland-Pfalz und der Stiftung Bauen und Wohnen der Landesbausparkasse gefördert wurde. Für die Förderung und gute Kooperation gebührt den Vertreterinnen und Vertretern beider Einrichtungen unser großer Dank.

Die Umfrage wurde bei der Online-Veranstaltung der Landesarbeitsgemeinschaft Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland der Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft (ARL) am 19. März 2021 präsentiert. Ein Tabellenband zur Umfrage befindet sich auf der Homepage des Fachgebiets Stadtsoziologie der Technischen Universität Kaiserslautern: [https://www.spellerberg-stadtsoziologie.de/images/Aktuelles/Tabellenband\\_Projektdokumentation\\_Corona\\_22\\_01\\_21.pdf](https://www.spellerberg-stadtsoziologie.de/images/Aktuelles/Tabellenband_Projektdokumentation_Corona_22_01_21.pdf) (29.01.2022).

## Literatur

- Alipour, J.-V.; Falck, O.; Schüller, S. (2020a): Germany's Capacities to Work from Home. München. = CESifo Working Paper 8227.
- Alipour, J.-V.; Falck, O.; Schüller, S. (2020b): Homeoffice während der Pandemie und die Implikationen für eine Zeit nach der Krise. In: ifo-Schnelldienst 73, 7, 30–36.
- Allmendinger, J. (2021): Homeoffice hindert Frauen am Karrieremachen. Ein Interview von Laura Backes und Tobias Becker. In: Der Spiegel 75, 1, 104–107.
- Backhaus, N.; Wöhrmann, A. M.; Tisch, A. (2019): BAuA-Arbeitszeitbefragung: Telearbeit in Deutschland. Dortmund. <https://doi.org/10.21934/baua:berichtkompakt20191216.2>
- Backhaus, N.; Wöhrmann, A. M.; Tisch, A. (2020): BAuA-Arbeitszeitbefragung: Vergleich 2015 – 2017 – 2019. Dortmund. <https://doi.org/10.21934/baua:bericht20201217>
- Bähr, U.; Biemann, J.; Lietzau, J.; Hentschel, P. (2020): Coworking im ländlichen Raum. Menschen, Modelle, Trends. Gütersloh.
- Bialeck, N.; Hanau, H. (2018): Entgrenzung und Entbetrieblichung von Arbeitsverhältnissen als Herausforderung

- für die betriebliche Mitbestimmung. In: Redlich, T.; Moritz, M.; Wulfsberg, J. P. (Hrsg.): *Interdisziplinäre Perspektiven zur Zukunft der Wertschöpfung*. Wiesbaden, 177–193. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-20265-1\\_14](https://doi.org/10.1007/978-3-658-20265-1_14)
- Bitkom – Bundesverband Informationswirtschaft, Telekommunikation und Neue Medien (2020): *Digitale Arbeitswelt nach der Corona-Krise*. Positionspapier. [https://www.bitkom.org/sites/default/files/2020-06/20200625\\_digitale-arbeitswelt-nach-der-corona-krise\\_final.pdf](https://www.bitkom.org/sites/default/files/2020-06/20200625_digitale-arbeitswelt-nach-der-corona-krise_final.pdf) (07.12.2021).
- Bitkom – Bundesverband Informationswirtschaft, Telekommunikation und Neue Medien (2021): *Homeoffice statt Büro: Jeder Fünfte würde umziehen*. Pressemitteilung vom 07. Januar 2021. <https://www.bitkom.org/Presse/Presseinformation/Homeoffice-statt-Buero-Jeder-Fuenfte-wuerde-umziehen> (11.12.2021).
- Blom, A. G.; Möhring, K. (2021): *Soziale Ungleichheit in der Beschäftigungssituation während der frühen Phase der Coronakrise*. In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.): *Datenreport 2021*. Bonn, 476–483.
- BMVI – Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (2020a): *Aktuelle Breitbandverfügbarkeit in Deutschland (Stand Ende 2020)*. Erhebung der atene KOM im Auftrag des BMVI. Berlin.
- BMVI – Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (2020b): *Bericht zum Breitbandatlas. Teil 1: Ergebnisse (Stand Ende 2020)*. Berlin.
- Bonin, H.; Eichhorst, W.; Kaczynska, J.; Kümmerling, A.; Rinne, U.; Scholten, A.; Steffes, S. (2020): *Verbreitung und Auswirkungen von mobiler Arbeit und Homeoffice*. Berlin. = Bundesministerium für Arbeit und Soziales, Forschungsbericht 549.
- Bünning, M.; Hipp, L.; Munnes, S. (2020): *Erwerbsarbeit in Zeiten von Corona*. Berlin.
- Carstensen, T. (2020): *Orts- und zeitflexibles Arbeiten: Alte Geschlechterungleichheiten und neue Muster der Arbeitsteilung durch Digitalisierung*. In: *Zeitschrift für Arbeitswissenschaften* 74, 3, 195–205. <https://doi.org/10.1007/s41449-020-00213-y>
- Engels, F. (1972 [1845]): *Die Lage der arbeitenden Klasse in England*. Berlin.
- Fedowitz, M. (2016): *Gemeinschaftliches Wohnen – Stand und Entwicklung in Deutschland*. In: *Nachrichten der ARL* 46, 1, 9–12.
- Frick, J. R.; Grimm, S. (2009): *Wohnen in Deutschland nach dem Mauerfall: Eine Analyse für die Jahre 1990 bis 2008 auf Basis der Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP)*. Berlin. = SOEPpapers on Multidisciplinary Panel Data Research 236.
- Frodermann, C.; Grunau, P.; Haepf, T.; Mackeben, J.; Ruf, K.; Steffes, S.; Wanger, S. (2020): *Online-Befragung von Beschäftigten. Wie Corona den Arbeitsalltag verändert hat*. Nürnberg. = IAB-Kurzbericht 13/2020.
- Glatzer, W. (1980): *Wohnungsversorgung im Wohlfahrtsstaat. Objektive und subjektive Indikatoren zur Wohlfahrtsentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland*. Frankfurt am Main.
- Göddecke-Stellmann, J.; Lauerbach, T.; Milbert, A. (2018): *Zuwanderung in die Städte*. Bonn. = BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2018.
- Gruenwald, H. (2020): *Coworking Spaces in Germany during the Covid-19 Crisis Utilized for Homeoffice and Homeschooling*. In: *South Asian Journal of Social Studies and Economics* 8, 4, 57–67. <https://doi.org/10.9734/SAJSSE/2020/v8i430219>
- Häußermann, H.; Siebel, W. (1996): *Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens*. Weinheim.
- Hahn, A. (1997): *Wohnen als Erfahrung. Reflexionen und empirisch-soziologische Untersuchungen zur Pragmatik des Wohnens*. Münster.
- Hammermann, A.; Stettes, O. (2017): *Mobiles Arbeiten in Deutschland und Europa: Eine Auswertung auf Basis des European Working Conditions Survey 2015*. In: *IW-Trends* 44, 3, 1–23.
- Hannemann, C.; Hauser, K. (Hrsg.) (2020): *Zusammenhalt braucht Räume: Wohnen integriert*. Berlin.
- Harlander, T.; Kuhn, G. (2012): *Deutschland – „Mischung“ in Kommunalen Praxis und Wohnungswirtschaft*. In: Harlander, T.; Kuhn, G.; Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): *Soziale Mischung in der Stadt. Case Studies – Wohnungspolitik in Europa – Historische Analyse*. Stuttgart, 386–407.
- Höbel, J.; Michalski, N.; Wachtler, B.; Diercke, M.; Neuhäuser, H.; Wieler, L.; Hövener, C. (2021): *Sozioökonomische Unterschiede im Infektionsrisiko während der zweiten SARS-CoV-2-Welle in Deutschland*. In: *Deutsches Ärzteblatt International* 118, 269–270. <https://doi.org/10.3238/arztebl.m2021.0188>
- Hofmann, J.; Piele, A.; Piele, C. (2020): *Arbeiten in der Corona-Pandemie – Auf dem Weg zum New Normal*. Studie des Fraunhofer IAO in Kooperation mit der Deutschen Gesellschaft für Personalführung DGFP e.V. Stuttgart.
- Initiative D21 e.V. (2020): *Wie digital ist Deutschland? D21 Digital-Index 19/20*. Berlin.
- Jähnen, S.; Helbig, M. (2019): *Die soziale Architektur in Großstädten*. In: *Bürger und Staat* 69, 2/3, 132–136.
- Krcmar, H.; Wintermann, O. (2020): *Studie zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie in gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und technologischer Hinsicht*. [https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/user\\_upload/Sonderstudie\\_Corona\\_Begleittext\\_final.pdf](https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/user_upload/Sonderstudie_Corona_Begleittext_final.pdf) (10.12.2021).
- Läpple, D. (2019): *Neue Arbeitswelten – Eine Einführung*. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 46, 6, 4–19.

- Merkel, J. (2019): 'Freelance isn't free.' Coworking as a critical urban practice to cope with informality in creative labour markets. In: *Urban Studies* 56, 3, 526–547. <https://doi.org/10.1177/0042098018782374>
- Möhring, K.; Naumann, E.; Reifenscheid, M.; Weiland, A.; Blom, A. G.; Wenz, A.; Rettig, T.; Lehrer, R.; Krieger, U.; Juhl, S.; Friedel, S.; Fikel, M.; Cornesse, C. (2020a): Die Mannheimer Corona-Studie: Schwerpunktbericht zur Nutzung und Akzeptanz von Homeoffice in Deutschland während des Corona-Lockdowns. Mannheim.
- Möhring, K.; Naumann, E.; Reifenscheid, M.; Blom, A. G.; Wenz, A.; Rettig, T.; Lehrer, R.; Krieger, U.; Juhl, S.; Friedel, S.; Fikel, M.; Cornesse, C. (2020b): Die Mannheimer Corona-Studie. Schwerpunktbericht zur Erwerbstätigkeit in Deutschland. 20.3.-15.4.2020. Mannheim.
- Oberst, C.; Voigtländer, M. (2021): IW-Gutachten: Haus oder Wohnung? Stadt oder Land? Ein Auswahlexperiment zur Wohnstandortentscheidung. Köln.
- Osterhage, F.; Münter, A. (2021): Verschiebungen bei der Raumentwicklung. Neue Perspektiven für ländliche Räume als Wohnstandort?! In: *Forum Wohnen und Stadtentwicklung* 6, 291–294.
- Rosenbaum-Feldbrügge, M.; Sander, N.; Stawarz, N. (2021): Wanderungen zwischen Bundesländern und Kreisen. In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.): *Datenreport 2021*. Bonn, 45–49.
- Sagner, P. (2020): Überbelegung. Hausarrest auf engem Raum. IW-Nachricht vom 08. April 2020. <https://www.iwkoeln.de/presse/iw-nachrichten/beitrag/pekka-sagner-hausarrest-auf-engem-raum.html> (10.12.2021).
- Schröder, C.; Goebel, J.; Grabka, M. M.; Graeber, D.; Kroh, M.; Kröger, H.; Kühne, S.; Liebig, S.; Schupp, J.; Seebauer, J.; Zinn, S. (2020): Erwerbstätige sind vor dem Covid-19-Virus nicht alle gleich. Berlin. = SOEPpapers on Multidisciplinary Panel Data Research 1080.
- Schürmann, M. (2013): Coworking Space. Geschäftsmodell für Entrepreneure und Wissensarbeiter. Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-02465-9>
- Schwarz, A. (2019): Crowdfunding als neuer Modus selbstständiger Erwerbsarbeit? Eine Einordnung aus soziologischer Perspektive. In: Hensel, I.; Schönefeld, D.; Kocher, E.; Schwarz, A.; Koch, J. (Hrsg.): *Selbstständige Unselbstständigkeit. Crowdfunding zwischen Autonomie und Kontrolle*. Baden-Baden, 97–124. <https://doi.org/10.5771/9783845293356-1>
- Spellerberg, A. (Hrsg.) (2018): *Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich*. Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-19608-0>
- Spellerberg, A.; Giehl, C. (2019): Wohnen und Armut. In: *Bürger und Staat* 69, 2/3, 143–149.
- Spinuzzi, C. (2012): Working alone together: Co-working as emergent collaborative activity. In: *Journal of Business and Technical Communication* 26, 4, 399–441. <https://doi.org/10.1177/1050651912444070>
- Statistisches Bundesamt (2020): *Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Haushalte und Familien. Ergebnisse des Mikrozensus 2019*. Wiesbaden.
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2020): *Statistisches Jahrbuch Rheinland-Pfalz 2020*. Bad Ems.
- Strube, S. (2019): Crowdwork: Digitale Tagelöhnerarbeit oder Arbeit der Zukunft? In: Hensel, I.; Schönefeld, D.; Kocher, E.; Schwarz, A.; Koch, J. (Hrsg.): *Selbstständige Unselbstständigkeit. Crowdfunding zwischen Autonomie und Kontrolle*. Baden-Baden, 85–96. <https://doi.org/10.5771/9783845293356-1>
- Suchy, O. (2018): Wer nur das Meer hört – Arbeitszeit, Flexibilität und Freiheit. In: Fortmann, H. R.; Kolocek, B. (Hrsg.): *Arbeitswelt der Zukunft. Trends – Arbeitsraum – Menschen – Kompetenzen*. Wiesbaden, 283–297. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-20969-8>
- Süddeutsche Zeitung (2015): Lösungen für drei Probleme in offenen Wohnräumen. <https://www.sueddeutsche.de/leben/wohnen-loesungen-fuer-drei-probleme-in-offenen-wohnraeumen-dpa.urn-newsml-dpa-com-20090101-150209-99-02914> (10.12.2021).
- SVRV – Sachverständigenrat für Verbraucherfragen (2021): *Gutachten zur Lage der Verbraucherinnen und Verbraucher 2021*. Berlin.
- Weijs-Perrée, M.; van de Koeving, J.; Appel-Meulenbroek, R.; Arentze, T. (2019): Analysing user preferences for co-working space characteristics. In: *Building Research and Information* 47, 5, 534–548. <https://doi.org/10.1080/09613218.2018.1463750>
- WSI – Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliches Institut (2021): Deutlicher Anstieg: 24 Prozent der Erwerbstätigen arbeiten aktuell vorwiegend oder ausschließlich im Homeoffice. Pressemitteilung. [https://www.boeckler.de/pdf/pm\\_wsi\\_2021\\_02\\_16.pdf](https://www.boeckler.de/pdf/pm_wsi_2021_02_16.pdf) (10.12.2021).
- Wüstenrot-Stiftung (Hrsg.) (2017): *Wohnvielfalt. Gemeinschaftlich wohnen – im Quartier vernetzt und sozial orientiert*. Ludwigsburg.