

Wohnen, Mobilität und Homeoffice

Die Zahl der Pendler steigt, die Wege zwischen Wohnung und Arbeitsplatz werden im Durchschnitt länger. Ein Ende dieses Trends ist nicht in Sicht. Im Gegenteil: Die Arbeit im Homeoffice hat durch die Corona-Pandemie einen ungeheuren Schub bekommen. Dies wirkt sich auf die Beziehung zwischen Arbeiten und Wohnen aus.

Für den, der im Homeoffice arbeitet, spielt die Entfernung zum Arbeitsplatz nur dann eine Rolle, wenn er Termine in der Firma hat. Je nachdem, wie oft das vorkommt, können Wohnort und Arbeitsplatz auch Hunderte von Kilometern voneinander entfernt sein. Eine neue Arbeitsstelle ganz woanders bedeutet dann nicht unbedingt, dass ein Umzug ansteht.

Diese neue Freiheit macht Wohnen in Wohngebieten attraktiv, die vorher nicht erste Wahl waren. Nicht mehr die gute Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes steht dann ganz oben auf der Liste, sondern die Wohnqualität. Das betrifft die Ausstattung der Wohnung und die Möglichkeit, dort ein Arbeitszimmer fürs Homeoffice einzurichten. Aber auch die Wohnlage, das Freizeitangebot, die Nähe zu Freunden und Verwandten, zu Kindergarten und Schule und nicht zuletzt die Miethöhe spielen eine Rolle.

In der Konsequenz wird die Wegstrecke zwischen Wohnung und Arbeitsplatz nochmals deutlich zunehmen, aber zugleich geht die Zahl der Tage zurück, an denen gependelt wird. Unterm Strich bedeutet das ein geringeres Verkehrsaufkommen, niedrigere Kosten und geringeren Zeitaufwand für den Weg zur Arbeit.

Eine weitere Folge ist, dass der Zuzug in die Ballungszentren und Großstädte, der in den vergangenen Jahren zu beobachten war, endet und dafür attraktive Gemeinden im Umland weitere Einwohner gewinnen. Während zuletzt vor allem Familien wegen des Mangels an bezahlbarem Wohnraum und der hohen Mieten ins Umland ausgewichen sind, punktet das Umland jetzt mit besserer Wohnqualität. Aber dafür steigen auch dort die Mieten.

Dieser Wandel macht sich nur langsam bemerkbar. Das liegt daran, dass die Mieten seit Jahren deutlich steigen, vor allem bei Neuvermietungen. Wer umzieht, zahlt in der neuen Wohnung eine höhere Miete. Das verringert die Bereitschaft, für eine bessere Wohnqualität umzuziehen. Erst wenn weitere Faktoren dazukommen, z. B. Platz für Kinder gebraucht wird oder sich die Familienverhältnisse überhaupt ändern, steht ein Umzug an.

Für den Wechsel des Wohnorts innerhalb Deutschlands, die Binnenmigration, gelten damit neue Regeln – allerdings nur für diejenigen, die einen wesentlichen Teil ihrer Arbeitszeit im Homeoffice ableisten können.