ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Michelsen, Claus

Article

Corona und das Home-Office: Zäsur für den Wohnungsmarkt?

DIW Wochenbericht

Provided in Cooperation with:
German Institute for Economic Research (DIW Berlin)

Suggested Citation: Michelsen, Claus (2020) : Corona und das Home-Office: Zäsur für den Wohnungsmarkt?, DIW Wochenbericht, ISSN 1860-8787, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 87, Iss. 45, pp. 850-, https://doi.org/10.18723/diw_wb:2020-45-3

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/226767

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

CLAUS MICHELSEN

Corona und das Home-Office: Zäsur für den Wohnungsmarkt?

Claus Michelsen ist Leiter der Abteilung Konjunkturpolitik am DIW Berlin.
Der Kommentar gibt die Meinung des Autors wieder.

Die eigenen vier Wände sind in den vergangenen Monaten für zahlreiche Beschäftigte gewollt oder ungewollt zum Arbeitsplatz geworden. Sichtbar wird dies in Zahlen von Google: Der Internetriese zeichnet auf Grundlage seiner Standortermittlung die Mobilitätsmuster und Aufenthaltsorte vieler Menschen auf. Seit Ausbruch der Pandemie ist die Zahl der Aufenthalte am Arbeitsort um rund ein Viertel zurückgegangen, S- und U-Bahnstationen werden weitaus seltener frequentiert – in Spitzenzeiten um rund 40 Prozent. Spiegelbildlich stieg die verbrachte Zeit an den Wohnorten oder in den umliegenden Parks kräftig an. Das ist auch gut so, denn – das zeigen Studien, unter anderem des DIW Berlin – das Pendelgeschehen hat im Frühjahr maßgeblich dazu beigetragen, dass sich das Virus ausbreiten konnte.

Die Corona-Krise hat also die Lebens- und Arbeitsgewohnheiten innerhalb kürzester Zeit auf den Kopf gestellt. Immerhin gut 35 Prozent der Beschäftigten arbeitet aktuell von zu Hause aus, zeigt die Sonderbefragung des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP) am DIW Berlin. Knapp 60 Prozent sind dabei genauso produktiv oder gar produktiver als am Arbeitsplatz im Büro. Für Unternehmen dürfte die neue Flexibilität also eine Chance sein. Vordergründig, weil Büroflächen nicht mehr in der bisherigen Größe benötigt werden. Zukünftig wahrscheinlich auch deshalb, weil der demografische Wandel ohnehin zu mehr Flexibilität bei den Arbeitszeiten und -orten zwingt. In den kommenden Jahren wird die Erwerbsbevölkerung in Deutschland deutlich sinken, bis 2035 laut Statistischem Bundesamt um voraussichtlich vier bis sechs Millionen Menschen oder rund zehn Prozent. Ein Ausweg wäre, mehr Menschen das Erwerbsleben zu ermöglichen, die bislang nicht am Arbeitsmarkt aktiv waren. Befragungen zeigen, dass die Vereinbarkeit von Beruf und Familie mit flexiblen Arbeitszeitmodellen deutlich besser gelingt. Insofern dürfte das Home-Office in den kommenden Jahren ohnehin deutlich intensiver genutzt werden, auch ohne Corona-Pandemie.

Dies könnte Konsequenzen auch für den Wohnungsmarkt haben: Der Küchentisch als provisorisches Büro wird keine permanente Lösung sein. Auf den einschlägigen Immobilienplattformen steigen die Suchanfragen für Eigenheime in den Speckgürteln seit dem Frühjahr erheblich. Neben dem Bedürfnis nach Grün und Freiraum könnten sich darin auch die Erwartungen geringerer Pendelbewegungen an die zentralen Orte niederschlagen.

Allerdings wird dies nicht zu plötzlich verödenden Großstädten führen. Umzüge sind kostspielig und ihr soziales Umfeld lassen die meisten Menschen nicht einfach Hals über Kopf zurück. So ziehen Haushalte im Durchschnitt auch nur alle elf Jahre in eine neue Wohnung, meist, weil der Job oder die familiäre Situation sich ändern. Es ist also wahrscheinlicher, dass sich Haushalte zunächst in den bestehenden vier Wänden neu einrichten und erst bei grundlegenderen Einschnitten nach Alternativen und für das Home-Office besser geeigneten Räumlichkeiten suchen. Perspektivisch wird dies dann die Innenstädte entlasten, wenn mehr Menschen das Umland als Wohnort bevorzugen. Andererseits dürfte die Wohnfläche pro Kopf steigen und auch die Stadtbevölkerung im Durchschnitt größere Wohnungen suchen.

Die Corona-Krise wird die Wohnungsmärkte also nicht direkt auf den Kopf stellen, aber doch zu einem schrittweisen Wandel führen. Unternehmen werden diesen aus Eigeninteresse unterstützen – die Politik sollte den Prozess aber ebenfalls fördern. Ganz kurzfristig, weil das Home-Office ein effektiver Gesundheitsschutz ist. Mittelfristig, weil die Erwerbsbevölkerung sinkt und flexible Arbeitsmodelle das gesamtwirtschaftliche Wachstumspotential erhöhen. Ein erster Schritt wäre, die steuerliche Absetzbarkeit des Home-Office wieder zu ermöglichen. Ein zweiter Schritt, die Voraussetzungen für häusliche Arbeitsplätze und die Anforderungen auf ihre Praxistauglichkeit hin zu überprüfen. Sinnvoll wäre auch, dass Unternehmen ihre Investitionen in digitale Betriebsstrukturen steuerlich schneller abschreiben können. Zu guter Letzt sind es auch öffentliche Investitionen in die Infrastruktur, die ohnehin notwendig sind, aber noch dringlicher werden: Gut ausgebaute Verkehrswege sind neben schnellen Datenautobahnen die Voraussetzung, dass dezentral organisierte und flexible Arbeitsweisen funktionieren.

Dieser Kommentar ist in einer längeren Version am 3. November 2020 im Tagesspiegel erschienen.

DOI: https://doi.org/10.18723/diw_wb:2020-45-3

IMPRESSUM

DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V.
Mohrenstraße 58, 10117 Berlin
www.diw.de
Telefon: +49 30 897 89–0 Fax: –200
87. Jahrgang 4. November 2020

Herausgeberinnen und Herausgeber
Prof. Dr. Tomaso Duso; Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.; Prof. Dr. Peter Haan; Prof. Dr. Claudia Kemfert; Prof. Dr. Alexander S. Kritikos; Prof. Dr. Alexander Kriwoluzky; Prof. Dr. Stefan Liebig; Prof. Dr. Lukas Menkhoff; Dr. Claus Michelsen; Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.; Prof. Dr. Carsten Schröder; Prof. Dr. C. Katharina Spieß; Dr. Katharina Wrohlich

Chefredaktion
Dr. Gritje Hartmann

Lektorat
Dr. Katharina Wrohlich

Redaktion
Rebecca Buhner; Claudia Cohnen-Beck; Dr. Anna Hammerschmid; Petra Jasper; Sebastian Kollmann; Bastian Tittor; Sandra Tubik; Dr. Alexander Zerrahn

Vertrieb
DIW Berlin Leserservice, Postfach 74, 77649 Offenburg
leserservice@diw.de
Telefon: +49 1806 14 00 50 25 (20 Cent pro Anruf)

Gestaltung
Roman Wilhelm, DIW Berlin

Umschlagmotiv
© imageBROKER / Steffen Diemer

Satz
Satz-Rechen-Zentrum Hartmann + Heenemann GmbH & Co. KG, Berlin

Druck
USE gGmbH, Berlin

ISSN 0012-1304; ISSN 1860-8787 (online)
Nachdruck und sonstige Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit Quellenangabe und unter Zusendung eines Belegexemplars an den Kundenservice des DIW Berlin zulässig (kundenservice@diw.de).

Abonnieren Sie auch unseren DIW- und/oder Wochenbericht-Newsletter unter **www.diw.de/newsletter**