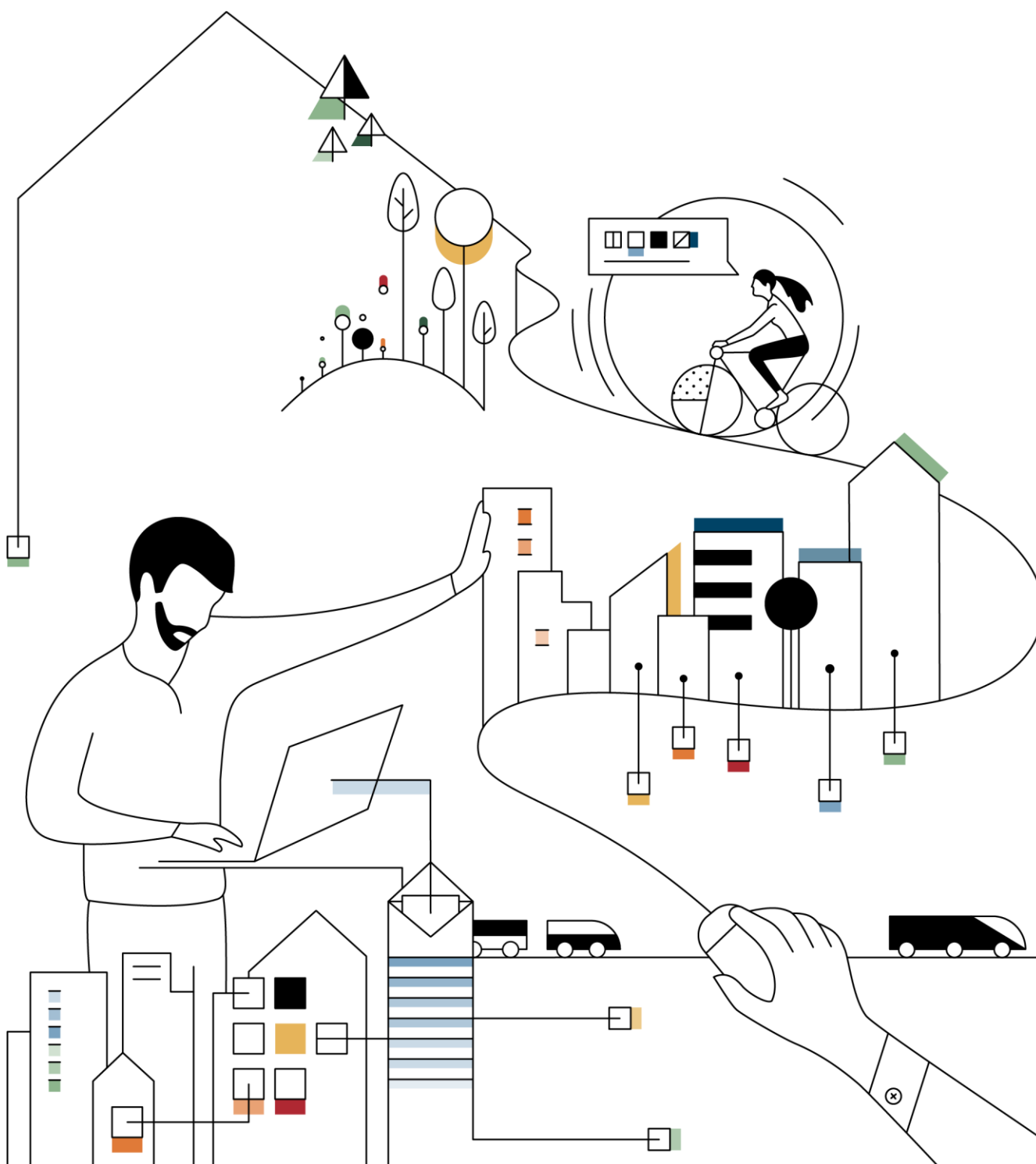


Wie Remote Work beeinflusst, wo und wie wir in Zukunft wohnen

Kurzfassung der Studie zu multilokalem Arbeiten und Wohnstandortwahl
April 2023



Projektteam

Christof Abegg
Lukas Beck
Julia Brandes
Sarah Fuchs

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Schweiz
Telefon +41 44 395 16 16
info@ebp.ch
www.ebp.ch

Die vollständige Studie kann bezogen werden unter
www.bwo.admin.ch

Begleitgruppe

Jude Schindelholz, Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Matthias Howald, Bundesamt für Raumentwicklung ARE
Birgit Hattenkofer, Pensimo
Jörg Koch, Pensimo
Sabine Horisberger, Swiss Life
Mike Siegrist, Kanton Luzern
André Duss, Kanton Luzern
Monique Dupraz, Kanton Freiburg
Boris Spycher, Kanton Graubünden
Valentin Burki, Kanton Solothurn
Chantal Vetter, Kanton Wallis

Anmerkungen

Diese Kurzfassung ist in deutscher und französischer Sprache erhältlich,
der komplette Bericht in deutscher Sprache.

Der Bericht gibt die Auffassung der Autorinnen und Autoren wieder, die
nicht notwendigerweise mit derjenigen der Begleitgruppe übereinstimmen
muss

Multilokales Arbeiten und Wohnstandortwahl

Während der Pandemie haben viele Haushalte mehr Zeit in der eigenen Wohnung verbracht, sei es aufgrund von Homeoffice oder weil Freizeitaktivitäten nicht möglich waren. Dies hat die Auseinandersetzung mit der eigenen Wohnsituation verstärkt. Erkennbar wird dies etwa an der starken Zunahme von Suchabos auf Immobilienplattformen.

Wohnsituation auf dem Prüfstand

Die Pandemie hat dem ortsunabhängigen Arbeiten («Remote Work») einen grossen Schub verliehen. Wie beeinflusst die Möglichkeit, vermehrt ausserhalb des klassischen Büros zu arbeiten, wo und wie wir in Zukunft wohnen? Eine Studie mit Beteiligung verschiedener Partner hat untersucht, wie sich das multilokale Arbeiten, also das Arbeiten von verschiedenen Orten aus, auf den Prozess der Wohnstandortwahl auswirkt. Die Erkenntnisse stützen sich auf eine breite Literaturrecherche, die Analyse unterschiedlicher Daten, Gespräche mit Expertinnen und Experten sowie Diskussionen und Workshops im Rahmen des Projektes.

Studie zu multilokalem Arbeiten und Wohnstandortwahl

Die vorliegende Kurzfassung zeigt die wichtigsten Ergebnisse der Studie. Zuerst werden die Grundlagen gelegt, um den Zusammenhang von Wohnstandortwahl und multilokalem Arbeiten einzuordnen: Mit einem Modell zur Wohnstandortwahl, einer Auslegeordnung des heutigen Umzugsverhaltens sowie einer Abschätzung des Potenzials für Remote Work. Darauf basierend wird abgeschätzt, wie sich die Wohnstandortwahl verändert, und wie sich dies auf unterschiedliche Räume in der Schweiz auswirken könnte. Und zum Schluss werden daraus resultierende Chancen und Herausforderungen für die Akteure der Raumentwicklung und der Immobilienwirtschaft skizziert.

Zentrale Ergebnisse in Kurzform

Wohnstandortwahl in der Schweiz

Der Prozess einer Wohnstandortwahl lässt sich in drei Elemente gliedern:

Prozess der Wohnstandortwahl

- *Haushalte und ihre Wohnpräferenzen*: Entscheidungsprozesse zu Umzügen und zur Wohnstandortwahl werden von einzelnen Haushalten geführt. Deren Zusammensetzung und Eigenschaften haben Auswirkungen auf ihre Präferenzen hinsichtlich Wohnobjekt und Wohnstandort.
- *Umzugsgründe*: Am Anfang einer Wohnungssuche steht ein auslösender Grund. Am häufigsten sind dies Veränderungen der privaten bzw. familiären Situation (Auszug aus der elterlichen Wohnung, Zusammenzug, Trennung, Geburt eines Kindes) oder der Wunsch nach Vergrösserung oder Verkleinerung des Wohnraums.
- *Such- und Entscheidungsprozess*: Ist ein Haushalt auf der Suche nach einer neuen Wohnung, treffen die individuellen Präferenzen auf die Realität des Immobilienmarktes. Der einzelne Haushalt bringt neben spezifischen Präferenzen auch ökonomische Voraussetzungen (Einkommen, Vermögen) mit, welche die Wahlmöglichkeiten limitieren. Haushalte prüfen in einem definierten Suchradius konkrete Alternativen. Dabei werden

die verschiedenen Eigenschaften gegeneinander abgewogen und Kompromisse eingegangen.

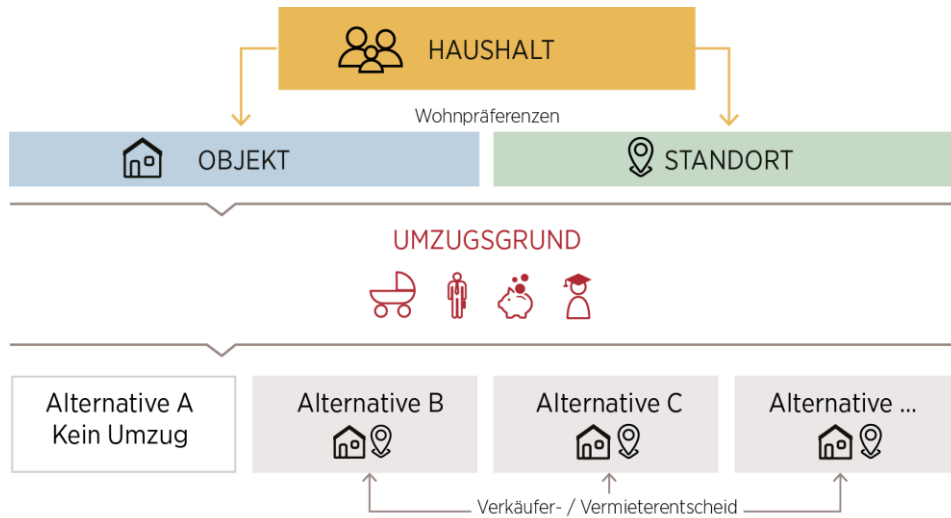


Abbildung 1: Modell der Wohnstandortwahl (Eigene Abbildung)

Haushalte in der Schweiz sind wenig mobil. Pro Jahr ziehen durchschnittlich rund 10 % aller Haushalte um. Und wenn Haushalte in der Schweiz umziehen, dann oft in die nähere Umgebung. Die durchschnittliche Umzugsdistanz bei einem Wohnungswechsel innerhalb der Schweiz im Jahr 2021 lag bei 13 Kilometern. Bei mehr als der Hälfte aller Umzüge betrug die Distanz maximal drei Kilometer.

Haushalte wenig mobil

Die Analyse des Umzugsverhaltens in den Jahren 2015 bis 2019 lässt klare altersabhängige Verhaltensmuster erkennen. Abbildung 2 führt Umzugsrate, Umzugsdistanz, Zentralität, Wohnfläche pro Person und Eigentumsquote in einem «Durchschnittslebenslauf» zusammen. Während im frühen Kindesalter noch überdurchschnittlich häufig und durchschnittlich weit umgezogen wird, ist während der Schulpflicht ein Umzug deutlich seltener und erfolgt, wenn überhaupt, im nahen Umfeld. In der Tendenz ziehen Kinder resp. deren Familien an weniger zentrale Lagen. Junge Erwachsene ziehen deutlich häufiger und weiter um, überdurchschnittlich häufig in Zentren. Ab einem Alter von 30 Jahren dagegen nehmen Umzugshäufigkeit, Umzugsdistanz und Zentralität ab, dafür nehmen die Wohnfläche pro Person und das Wohneigentum deutlich zu, bis die Eigentumsquote ab 70 Jahren wieder abnimmt. Zentral für ein vertieftes Verständnis der Wohnstandortwahl ist also die besonders mobile Lebensphase zwischen 20 und 40 Jahren.

Altersabhängiges Umzugs- und Wohnverhalten

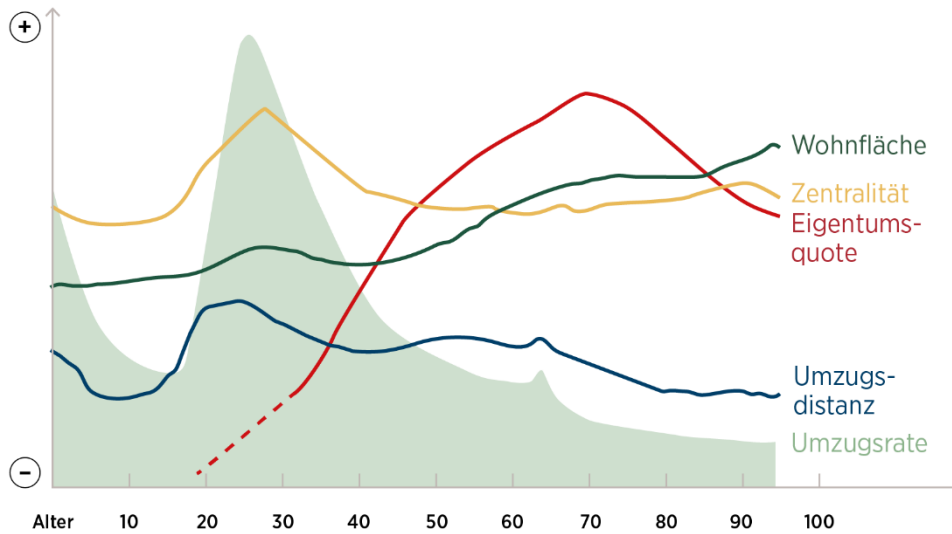


Abbildung 2: Altersabhängiges Umzugs- und Wohnverhalten

Die Durchschnittswerte resultieren aus einer Vielzahl von individuellen Entscheidungen, die im Einzelfall deutlich vom Durchschnitt abweichen. Hinter den Alterskurven stecken aber auch unterschiedliche Haushaltsformen. Für das Umzugs- und Wohnverhalten entscheidend ist, ob ein Haushalt Kinder aufweist oder nicht. Ein Hauptunterschied liegt in der Frage, wie wichtig Wohnfläche im Verhältnis zur Zentralität ist. Für Familienhaushalte ist Wohnfläche deutlich wichtiger, sie ist auch ein wichtiger Umzugsgrund. Eigentum ist für Familienhaushalte ebenfalls wichtiger, zumindest wohnen sie deutlich häufiger in eigenen Wohnungen. Für mehr Fläche und mehr Eigentum nehmen Familienhaushalte also weniger Zentralität in Kauf.

Unterschiedliche Haushaltsformen

Potenzial für Remote Work

Die Studie betrachtet das multilokale Arbeiten, also das Arbeiten von verschiedenen Orten aus. Je nach Bedarf bzw. Regelung des Arbeitgebers wird zwischen einem Arbeitsplatz am Firmenstandort oder ausserhalb des traditionellen Büros gewählt. Bei der Arbeit ausserhalb des Büros – als Remote Work oder Telearbeit bezeichnet – sind unterschiedliche Örtlichkeiten möglich: Homeoffice als Arbeitsplatz zu Hause, Mobile Work als ortsunabhängige Arbeit (beispielsweise in einem Café, unterwegs oder an Feriendestinationen) oder ein Co-Working Space als flexibel nutzbarer Arbeitsplatz in einer gemeinschaftlichen Einrichtung.

Multilokales Arbeiten: Begriffe

2001 verbrachten weniger als 1 % der Erwerbstätigen mehr als die Hälfte ihrer Arbeitszeit im Homeoffice. Bis 2019 stieg der Anteil der Beschäftigten mit Homeoffice stetig an auf rund 25 %. Eine überwiegende Tätigkeit im Homeoffice blieb jedoch ein Randphänomen. Und dann kam Corona: Während des ersten Lockdowns im Frühling 2020 arbeiteten rund 50 % der Erwerbstätigen in der Schweiz im Homeoffice: 20% nur teilweise, 30 % sogar ausschliesslich.

Bisherige Tätigkeit im Homeoffice

Will man die künftige Verbreitung von Remote Work abschätzen, sind zwei Faktoren zu berücksichtigen: Zum einen die technische Möglichkeit,

Einflussfaktoren auf Verbreitung von Remote Work

physische durch elektronische Kontakte zu ersetzen oder auf diese zu verzichten, zum anderen die Akzeptanz von virtuellen Kontakten im Geschäftsleben. Sowohl die technischen Möglichkeiten wie auch die gesellschaftliche Akzeptanz für Remote Work werden weiter zunehmen.

Die Nutzung von Remote Work steigt deshalb in den nächsten Jahren weiter an. Es ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren ein substantiell grösserer Anteil an Beschäftigten multilokal arbeiten wird. Zudem wird der Arbeitsanteil ausserhalb des Büros gegenüber der Vor-Pandemie-Zeit steigen. Ein Anteil von gut 40 % der Beschäftigten mit regelmässiger Remote-Tätigkeit in den nächsten rund zehn Jahren erscheint realistisch. «Ausschliessliche» Remote Worker dürften aber bei den Angestellten auf absehbare Zeit eine kleine Gruppe ausmachen.

Weiter steigende
Nutzung von Re-
mote Work

Aufgrund von Unterschieden in der Branchenstruktur resultiert beim Potenzial für Remote Work ein räumlich differenziertes Bild. Den höchsten Anteil erreichen die stark dienstleistungsgeprägten Grosszentren. In peripheren und touristischen Gemeinden liegt das Homeoffice-Potenzial deutlich tiefer. Sie sind geprägt von Branchen wie dem Tourismus, dem produzierenden Gewerbe oder persönlichen Dienstleistungen, deren Tätigkeiten überdurchschnittlich häufig an eine physische-Präsenz gebunden sind.

Räumliche Unter-
schiede im Poten-
zial für Remote
Work

Auswirkungen auf Wohnstandortwahl und Raumstruktur

Das multilokale Arbeiten dürfte also in den nächsten Jahren zu einem zunehmend verbreiteten Modell werden. Gut ein Viertel der Schweizer Haushalte hat bereits heute die Möglichkeit zu multilokalem Arbeiten, da mindestens eine Person einer Tätigkeit nachgeht, für die Homeoffice grundsätzlich möglich ist. Verliert der Arbeitsstandort an Bedeutung, kann ein Haushalt seinen Wohnstandort besser seinen individuellen Bedürfnissen anpassen und gewinnt an Flexibilität. Gerade mobilere Haushaltstypen, wie Einzel- und Paarhaushalte im jüngeren und mittleren Alter sowie Familien mit kleinen Kindern können dies für eine Optimierung ihrer Wohnsituation nutzen.

Ein Viertel der
Haushalte mit er-
höhte Flexibilität

Die Wohnstandortwahl wird sich aufgrund des multilokalen Arbeitens jedoch nicht grundlegend ändern. Dies aus verschiedenen Gründen:

Keine grund-
legende Verände-
rung des Verhal-
tens

- Die Möglichkeit zum multilokalen Arbeiten allein führt insgesamt kaum zu einer grösseren Anzahl an Umzügen. Andere «räumliche Anker» als der Arbeitsplatz, insbesondere das soziale Netzwerk, bleiben deutlich wichtiger und führen dazu, dass das bisherige, sehr kleinräumige Umzugsverhalten dominant und die durchschnittlichen Umzugsdistanzen gering bleiben.
- Die grundlegenden Wohnpräferenzen der Haushalte und die Muster im Umzugsverhalten entlang der Lebensphasen dürften weitgehend konstant bleiben. Erst bei einer mehrheitlichen Tätigkeit im Homeoffice dürfte ein Haushalt nicht nur eine geringfügige Optimierung vornehmen, sondern sich räumlich allenfalls ganz neu orientieren.

- Die dezentrale Struktur der Schweiz und hervorragende Infrastrukturen haben es bereits den meisten Haushalten ermöglicht, ihren Wohnstandort nicht primär aufgrund des Arbeitsstandorts zu wählen.

Das multilokale Arbeiten dürfte insgesamt zu einer stärkeren Dezentralisierung beitragen. Steigt bei einem Haushalt mit zunehmender Homeoffice-Tätigkeit der Wunsch nach mehr Fläche und Aussenraum sowie nach Wohneigentum, lässt sich dieser an peripheren Standorten deutlich einfacher respektive preiswerter realisieren. Unterstützt wird diese dezentrale Entwicklung durch die Tatsache, dass der Anteil der Homeoffice-fähigen Haushalte in den Grosszentren und deren Agglomerationen am höchsten liegt.

Multilokales Arbeiten verstärkt Dezentralisierung

Das multilokale Arbeiten beeinflusst und prägt drei räumliche Entwicklungstrends:

Räumliche Entwicklungstrends

- *Mittel- und Kleinzentren werden als Ergänzung der grossstädtischen Zentren gestärkt.* Städtische Räume bleiben attraktiv und als Wohnstandorte weiterhin stark nachgefragt. Insbesondere Mittel- und Kleinzentren als «preisgünstigere Städte» mit guter Erreichbarkeit dürften aufgrund der Möglichkeiten des multilokalen Arbeitens eine Nachfragesteigerung verzeichnen.
- *Sub- und Periurbanisierung halten aufgrund der Flächen- bzw. Eigentumsnachfrage an:* Das multilokale Arbeiten treibt die Sub- und Periurbanisierung weiter an, insbesondere in noch weniger dichten Agglomerationsräumen von Mittel- und Kleinzentren. Aber auch gewisse ländliche Gemeinden können dank der Möglichkeit des multilokalen Arbeitens eine gesteigerte Wohnnachfrage verzeichnen, angetrieben vom Wunsch nach grosszügigem Wohnen in attraktiver Landschaft.
- *Touristische Räume werden durch eine verstärkte Nachfrage bzw. Nutzung von Zweitwohnungen belebt.* Das multilokale Arbeiten verstärkt hier eine Tendenz zum multilokalen Wohnen.

Multilokales Arbeiten bringt einer zunehmenden Zahl von Haushalten in der Schweiz einen grösseren Handlungsspielraum. Die Flexibilität in Bezug auf das Zusammenspiel von Wohnen, Arbeiten und Freizeit nimmt zu, im Jahres-, Wochen- und Tagesablauf. Man nimmt Betreuungsaufgaben wahr und arbeitet in Randstunden, teilt sich die Arbeitstage so ein, dass man den Hauptpendlerzeiten ausweichen kann oder arbeitet wochenweise in der Zweitwohnung. Kurz: Das multilokale Arbeiten verändert, wie wir leben, und nicht in erster Linie, wo wir wohnen.

Multilokales Arbeiten verstärkt Flexibilität

Chancen und Herausforderungen für die Raumentwicklung

Die räumlichen Auswirkungen eines verstärkten multilokalen Arbeitens stellen die Akteure der Raumentwicklung und Immobilienwirtschaft nicht vor völlig neue, aber durchaus akzentuierte Chancen und Herausforderungen. Entsprechende Handlungsmöglichkeiten sind in der Studie skizziert.

Die Dezentralisierung kann zwei Ausprägungen annehmen. In einem positiven Fall wird schweizweit ein funktionsfähiges Zentralsystem gestärkt. Die Grosszentren bleiben weiterhin attraktiv, es findet dennoch eine leichte Gewichtsverschiebung hin zu den Klein- und Mittelzentren statt. Im negativen Fall führt die Dezentralisierung dazu, dass vorhandene Flächenpotenziale an peripheren Lagen einfach «aufgefüllt» werden und der der Zersiedelungsdruck (wieder) steigt.

Ambivalente
Dezentralisierung

Das Arbeiten im Homeoffice hat tendenziell eine höhere Nachfrage nach Wohnfläche zur Folge, zumindest bei denjenigen Haushalten, die es sich leisten können. Zusätzlich ermöglicht das multilokale Arbeiten mehr Haushalten die Erfüllung ihres Wunsches nach mehr Wohnfläche an einem weniger zentralen Standort. Die steigende Wohnflächennachfrage steht im Konflikt zu einer haushälterischen Nutzung des Bodens.

Steigende Wohn-
flächennachfrage

Mit dem multilokalen Arbeiten wird das Wohnumfeld wichtiger. Hält man sich tagsüber öfters und länger zuhause auf, steigt das Bedürfnis nach attraktiven Aussenräumen und wohnnahen Versorgungsangeboten. Gefragt ist eine stärkere und kleinräumigere Nutzungsdurchmischung, die alltägliche Dienstleistungen und Einrichtungen mit kurzen Wegen erreichbar macht. Dies kann mittelfristig zu einer verstärkten Identifikation mit dem Wohnort und damit letztlich zu einem stärkeren Engagement in der Wohngemeinde führen. Reine Schlafgemeinden und Schlafquartiere verlieren dagegen an Attraktivität, auch bei guter Erreichbarkeit.

Veränderte Ansprü-
che an das Woh-
numfeld

Das multilokale Arbeiten verstärkt in den touristischen Räumen die Nachfrage nach Zweitwohnungen. Eine vermehrte Nutzung von Zweitwohnungen und neue Mischformen von Arbeit und Ferien («Workation») steigern die Wertschöpfung und führen zu einer ausgeglicheneren Auslastung übers Jahr und zu einer reduzierten Wetter- und Schneeabhängigkeit. Auf der negativen Seite steht ein Immobilienmarkt mit hohen und steigenden Preisen für Erstwohnende.

Erst- und Zweit-
wohnungsmarkt im
Alpenraum

Das multilokale Arbeiten verändert das Zusammenspiel von Wohnen, Arbeiten und Mobilität. Die beschriebenen räumlichen Wirkungen beeinflussen auch das Verkehrsverhalten. Während die Pendlerhäufigkeit zurückgehen dürfte, werden die Pendlerwege tendenziell länger. Dies bietet die Chance, dass die Nachfrage in den Spitzenzeiten sinkt und sich der Bedarf nach Kapazitätsausbauten in der Infrastruktur verringert. Durch ein dezentraleres Wohnen und ein individuelleres Mobilitätsverhaltens steigt die Attraktivität des motorisierten Individualverkehrs gegenüber dem öffentlichen Verkehr.

Verändertes Mobili-
tätsverhalten