

#digitalesarbeiten_anderswohnen

2. Phase: Die Perspektive von Wohnungsanbietern

Ergebnisbericht

Prof. Dr. Annette Spellerberg

Dr. Ute Neumann

Technische Universität Kaiserslautern

Fachgebiet Stadtsoziologie

Kaiserslautern, Oktober 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
2	Methode.....	2
2.1	Wohnungsunternehmen.....	3
Ergebnisse		5
2.2	Veränderungen der Nachfrage.....	5
2.3	Rückfragen und Beschwerden.....	6
2.4	Umbaumaßnahmen.....	7
2.5	Maßnahmen des Wohnungsunternehmens	7
2.6	Zentrale Aspekte bei Immobilienkäufen, Neubauvorhaben und Modernisierungen.....	8
2.7	Homeoffice	11
2.7.1	Pro und Contra Homeoffice aus Sicht eines Wohnungsunternehmens.....	12
2.7.2	Herausforderungen für Wohnungsunternehmen im Hinblick auf Homeoffice	14
2.7.3	Veränderte Anforderungen an das räumliche Umfeld.....	15
2.7.4	Homeoffice und geförderte Wohnungen.....	15
2.8	Coworking.....	17
2.8.1	Coworking und Homeoffice als Chance für den ländlichen Raum?	19
2.9	Zukünftige Entwicklungen	21
2.9.1	„Lehren“ aus Corona	21
2.9.2	Erwartete Veränderungen zukünftiger Nachfrage.....	22
2.9.1	Soziale Ungleichheit – Covid19 – Wohnungsmarkt.....	23
3	Fazit und Ausblick.....	25
Literatur.....		28

1 Einleitung

Durch die Covid19-Pandemie hat das mobile Arbeiten im Homeoffice einen enormen Schub erhalten. Ein hoher Anteil Erwerbstätiger musste den Arbeitsplatz aus Büro und Betrieb für einen längeren Zeitraum in die Privatwohnung verlegen. Lag der Anteil an Personen, die größtenteils von zuhause arbeiteten vor der Covid19-Pandemie unter Männern noch bei 13% und unter Frauen bei 11%, hat er sich im ersten Lockdown im April 2020 auf jeweils 22% erhöht (Möhring/Naumann/Reifenscheid et.al 2020b). Derzeit, im Juli 2021, wird von der Hans-Böckler-Stiftung der Wert von 15 % angegeben (Hans-Böckler-Stiftung 2021). Auch haben Beschäftigte im Rahmen mobiler Arbeit insgesamt mehr Zeit zuhause verbracht, teilweise den gesamten Arbeitstag (Frodermann/Grunau/Haepf et al. 2020; Kohlrausch/Emmler 2021: 5).

Die Voraussetzungen für mobile Arbeit waren schon länger gegeben: Grundbedingung ist die Digitalisierung, die zunehmende (aber immer noch nicht flächendeckende) Versorgung mit schnellen Internetverbindungen und die sich in zahlreichen Branchen etablierende projektförmige und agile Organisation der Arbeit. Diese Entwicklungen ermöglichen einen Wandel der Arbeitswelt, hin zu einer zeitlichen und räumlichen Unabhängigkeit von Büro und Betrieb. Gleichzeitig wächst bei vielen Arbeitnehmer:innen auch der Wunsch nach mehr Flexibilität in der Ausgestaltung von Arbeit und Freizeit (Läpple 2019).

Medien und Wissenschaft gehen davon aus, dass sich mobile Arbeit im Homeoffice auch nach der Pandemie verstetigen wird (Bitkom 2020, Sept 2021). Hierbei sind unterschiedliche Branchen und Tätigkeiten in unterschiedlichem Maße betroffen, und somit ist auch eine spezifische räumliche Verteilung anzunehmen. Personen mit hohen Bildungsabschlüssen, guten Einkommen und Branchen wie IT oder Bildung, haben zu besonders hohen Anteilen von Zuhause aus gearbeitet (Blom/Möhring 2021: 476). Da sich diese Tätigkeiten eher in der Stadt als in ländlichen Räumen befinden, ist auch von einem Stadt-Land-Gefälle beim Homeoffice auszugehen (Alipour/Falck/Schüller 2020a: 7). Das Vorhandensein von Kindern hat keinen Einfluss auf den Anteil der Erwerbstätigen in Homeoffice, obwohl auch der Unterricht von Kindern und Studierenden in die Privatwohnung verlagert wurde (Möhring/Naumann/Reifenscheid et al. 2020a: 11).

Die Sphäre der Erwerbsarbeit ist für viele mehr oder weniger unvermittelt in den geschützten Privatbereich eingedrungen und hat nicht nur zu notwendigen Anpassungsleistungen im Wohnen geführt, sondern auch Fragen der Attraktivität von Wohnstandorten neu aufgeworfen. Die Untersuchung dieser Aspekte standen im Zentrum der Studie „#digitalesarbeiten-andereswohnen“. Ziel der im ersten Teil der Kurzstudie im Herbst 2020 durchgeführten quantitativen empirischen Erhebung war es zunächst, Auswirkungen der Pandemie auf das Wohnen zu erheben, sowie zu ermitteln, wie die Herausforderungen durch das Homeoffice räumlich gelöst wurden. Im Fokus stand dabei die Perspektive von Arbeitnehmer:innen. Die Ergebnisse konnten zeigen: Anders als es manche medialen Diskussionen nahelegen, lassen sich (bisher) keine deutlichen Auswirkungen auf das Wohnstandortverhalten oder eine „neue Lust aufs Land“ identifizieren. Eine erhöhte Umzugsbereitschaft ist vor allem bei als zu klein empfundenen Wohnungen gegeben. Die Unzufriedenheit mit der Wohnung ist bei Befragten höher, die kein Homeoffice ausüben (können). Neue Formen der Arbeitsorganisation und mobilen Arbeit wie Coworking Spaces spielen noch keine Rolle, bei den Befragten mit Wunsch nach flexiblen Arbeitsformen kommen sie jedoch in Betracht. Langfristig können dabei nur Räume vom sogenannten „new normal“ profitieren, die über die notwendigen digitalen Infrastrukturen und Arbeitsplatzstrukturen verfügen, die mobiles Arbeiten in abgesicherter Form ermöglichen (Spellerberg/Neumann/Eichholz 2021, Spellerberg/Neumann 2021a, 2021b, 2021c).

Nachdem in dieser ersten quantitativen Erhebung (überwiegend bei Arbeitnehmer:innen) die Wahrnehmung und Bewertung von Homeoffice und Coworking aus der Perspektive der Nachfrageseite betrachtet wurden, lag der Fokus im zweiten Teil der Studie auf der Anbieterseite und die Einschätzungen von Wohnungsunternehmen und Wohnungswirtschaft wurden in den Blick genommen: Wie wurde die Nachfrage nach Wohnungen und Wohnungsmerkmalen im ersten Jahr der Pandemie erlebt? Welche Veränderungen werden im Hinblick auf die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum erwartet? Welche positiven und negativen Aspekte werden von Seite der Wohnungsanbieter mit der Arbeit von Mieter:innen im Homeoffice verbunden? Welche Rolle spielen Coworking Spaces heute und in Zukunft aus Sicht von Wohnungsanbietern? Ziel der Studie ist es, die Informationsbasis zum Geschehen auf dem Wohnungsmarkt durch die Perspektive der Wohnungsanbieter zu erweitern und so Impulse für die Politik und weitere Akteure zu geben.¹

2 Methode

Um das Geschehen auf dem Wohnungsmarkt in Rheinland-Pfalz von der Seite der Wohnungsanbieter zu betrachten, wurde zunächst eine Online-Befragung bei durchgeführt. Sie richtete sich an Fachleute aus Wohnungsunternehmen und der Wohnungswirtschaft sowie private Wohnungsanbieter:innen. Zur Teilnahme aufgerufen wurde über ein Rundschreiben des VdW Rheinland Westfalen und einen Artikel in der Mitgliederzeitschrift des Zentralverbands der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. – Haus & Grund.

Die Online-Befragung wurde am 01.04.2021 freigeschaltet und am 30.05.2021 beendet. Leider war die Resonanz bei den Wohnungsanbietern sehr gering, was auf die im Frühjahr 2021 geringe direkte Betroffenheit der Wohnungswirtschaft von Homeoffice zurückzuführen sein dürfte. Insgesamt haben sich nur 35 Personen an der Befragung beteiligt, davon 19 private Vermieter, acht Gesellschaften mit beschränkter Haftung, vier Aktiengesellschaften, drei Genossenschaften und eine Kapitalgesellschaft. Aufgrund des geringen Rücklaufs der Online-Befragung wurde die Studie um qualitative Interviews mit Expert:innen ausgewählter Wohnungsunternehmen in Rheinland-Pfalz erweitert. Die folgenden Ausführungen stützen sich in erster Linie auf die geführten Interviews, werden jedoch punktuell durch Ergebnisse der Befragungsdaten ergänzt. Ergebnisse und Zitate aus Interviews sind nummeriert und mit W1 bis W10 gekennzeichnet. Ergebnisse der Online-Befragung sind mit dem Kürzel „OE“ versehen.

Die Auswahl der Interviewpartner erfolgte auf Grundlage der Mitgliederlisten des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen) und des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VdW Südwest)². Die Auswahl der Unternehmen, die in einem ersten Schritt zunächst per Mail kontaktiert wurden, geschah mit dem Ziel einer räumlichen Streuung in ganz Rheinland-Pfalz und einem Einbezug von Wohnungsunternehmen unterschiedlicher Größen und Rechtsformen. Insgesamt wurden nach der ersten Auswahl vierzehn Woh-

¹ Die Studie (01.08.2020 bis 31.08.2021) wurde gefördert durch das Bauforum Rheinland-Pfalz und die Stiftung Bauen und Wohnen der LBS Landesbausparkasse Südwest. Wir bedanken uns herzlich für die Förderung. Unser besonderer Dank gilt dabei Herrn Sommer und Frau Egner vom Bauforum Rheinland-Pfalz, sowie Herrn Lehrbach und Frau Albrecht von der LBS Südwest für die sehr angenehme Kooperation.

² Wir möchten uns ganz herzlich bei den Multiplikatoren bedanken, bei Bettina Egner vom Bauform Rheinland-Pfalz, bzw. Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz sowie bei Andreas Gröhbühl und Matthias Berger vom vdW Rheinland Westfalen bzw. Südwest.

nungsunternehmen schriftlich kontaktiert, über das Forschungsvorhaben informiert und um eine weitere Kontaktaufnahme beziehungsweise die Nennung potentieller Ansprechpartner:innen oder Interviewpartner:innen im Unternehmen gebeten. Die Resonanz bei den angeschriebenen Wohnungsunternehmen war sehr gut, es meldeten sich zehn zurück und stimmten einem Interview zu, so dass Termine vereinbart und Interviews realisiert werden konnten³.

Die leitfadengestützten Interviews wurden zum Teil telefonisch, zum Teil über das Videokonferenztool Zoom durchgeführt und, mit Ausnahme von zwei Gesprächen, aufgezeichnet. Im Vorfeld haben sich die Interviewteilnehmer:innen schriftlich mit der Teilnahme am Interview einverstanden erklärt und darüber hinaus eine Einwilligungserklärung zur Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten für wissenschaftliche Zwecke unterzeichnet. Die Dauer der Interviews reichte von 30 bis 90 Minuten.

Im Fokus des Interesses standen vor allem wahrgenommene Nachfrageveränderungen, Einschätzungen zu Homeoffice und Coworking und damit verbunden auch Herausforderungen für Wohnungsunternehmen, sowie erwartete Veränderungen in der Zukunft, hinsichtlich der Nachfrage nach Wohnraum, in Bezug auf siedlungsstrukturelle Veränderungen, aber auch im Hinblick auf soziale Ungleichheiten.

2.1 Wohnungsunternehmen

Insgesamt konnten im Rahmen der Studie zehn Interviews mit Vertreter:innen von Wohnungsunternehmen in Rheinland-Pfalz realisiert werden, davon sieben kommunale Wohnungsunternehmen, zwei Genossenschaften und ein weiteres großes Unternehmen. Der Wohnungsbestand der Unternehmen, die Teil der Untersuchung waren, unterscheidet sich vor allem quantitativ: Das kleinste Wohnungsunternehmen verfügt über einen Wohnungsbestand von etwas über 1.200 Wohnungen, das größte Unternehmen über einen Bestand von 10.600 Wohnungen. Häufig handelt es sich um ältere Bestandsbauten. Die angebotenen Wohnungstypologien sind sehr gemischt. Gerade die kommunalen Wohnungsunternehmen verfügen teilweise über einen hohen Bestand an geförderten Wohnungen bzw. über einen Bestand, der dem ehemaligen sozial geförderten Wohnungsbau entstammt.

³ Wir möchten uns an dieser Stelle ganz herzlich bei allen Interviewpartner:innen bedanken.

Tabelle 1: Kurzcharakterisierung der befragten Wohnungsunternehmen

Wohn-Einheiten (gerundet)	Gebäude- und Wohnungstypologie	Sonstiges
5.100	Ältestes Objekt aus 1920, neustes 2020; Kleinste Einheit 24qm, größte 210qm; etwa die Hälfte der Wohnungen sind 2-ZKB	Größter Anbieter der Stadt; Wohnprojekte
1.200	Weiter Streubesitz; Viele kleinere Wohnungen	Genossenschaft
6.000	Viele Nachkriegsbauten; 70er Jahre Bauten; überwiegend Mehrfamilienhäuser	
11.000		Größter Anbieter der Stadt; aktueller Fokus auf Neubau; fast die Hälfte des Bestands geförderte Wohnungen
2.200	Viele klassische Bauten der 50er/60er/70er Jahren; auch 80er und 90er Jahre; Mehrfamilienhäuser zwischen 3 und 5 Geschossen; Durchmisch; älterer Bestand mit im Verhältnis kleiner Fläche und vielen Zimmern	Ehemaliger sozial geförderter Wohnungsbestand
2.000	70% aus den 50er und 60er Jahren; Nachkriegsbauten; einfacher Wohnungsbau; insgesamt sehr durchmischter Bestand	Großer Instandhaltungsstau; viel Leerstand; Wohnprojekt
2.100	Größtenteils Nachkriegsbestand	Ca. 400 öffentlich geförderte Wohnungen; Projekte und Spezialimmobilien, z.B. Sharing, Coworking, Mehrgenerationenhaus, Energieautarkes Quartier
1.600	Größtenteils Altbaubestand aus den 50er/60er Jahren; Neubau zum letzten Mal 1995	Genossenschaft; Leerstand war Problem, ist es aber seit mehreren Jahren nicht mehr
3.300	Wenige historische Bestände, Hauptbestand Nachkriegsbaute der 1955 bis Ende der 60er/Anfang 70er Jahre	ausgerichtet auf soziale Wohnraumversorgung; Sinkender Anteil geförderter Wohnungen durch auslaufende Belegungsbindungen; preiswerter und geförderter Wohnungsbau
3.800	80% klassische Altbauten, ca. 80 Jahre alt; viele alte Arbeiterwohnungen	Größere Zahl an Neubauten in Planung; 70-80% geförderte Wohnungen im Bestand

Quelle: #digitalesarbeiten_anderswohnen. Eigene Interviews

Ergebnisse

2.2 Veränderungen der Nachfrage

Bisher lassen sich aus Sicht der Wohnungsunternehmen insgesamt *keine eindeutigen Trends oder Veränderungen in der Nachfrage nach Wohnraum* feststellen, weder quantitativ (W1, W4, W5, W6) noch qualitativ, im Hinblick auf bestimmte Wohnungsgrößen, Wohnungsschnitten oder Ausstattungsmerkmalen (W1, W6, W7), die auf die Covid-19 Pandemie zurückzuführen sind. Auch die Ergebnisse der Online-Befragung zeigten keine deutlichen Veränderungen in der quantitativen Nachfrage nach Wohnungen und *keine erhöhte Zahl an Umzügen im letzten Jahr* (OE). In den kommenden zwei Jahren wird jedoch eine insgesamt steigende Nachfrage nach Wohnraum erwartet (OE).

Einige Tendenzen wurden konstatiert: So wurde beispielsweise von einer erhöhten Nachfrage nach günstigem Wohnraum berichtet (W7). Die Nachfrage nach dem „Zimmer mehr“ wurde zwar zum Teil erwartet, sei aber bisher nicht erkennbar, was sich jedoch bei dauerhafter Etablierung von Homeoffice möglicherweise ändern würde (W2), sofern dieses Mehr an Fläche für Mieter:innen bezahlbar ist. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den in die Untersuchung einbezogenen Unternehmen vor allem um kommunale Anbieter oder Genossenschaften handelt, ist die Nachfrage davon geprägt, „dass die Kunden relativ oft in einer Zwangssituation sind und Wohnraum brauchen“ (W10). Die Realisierung von Wohnwünschen ist nur bei einem ausreichenden Budget möglich. Dazu zählt nicht nur die Frage nach größeren Wohnungen, anderen Lagen, sondern auch die Nachfrage nach bestimmten Ausstattungsmerkmalen von Wohnungen. So wurden hinsichtlich nachgefragter Wohnqualitäten beschrieben: „...dass eher die besseren Lagen nachgefragt gewesen sind als die vielleicht eher kritischeren Lagen und das man eher in eine höhere Ausstattung tendierte, also auf jeden Fall der Balkon, auf jeden Fall eher die ruhigere Lage als an der Kreuzung, was schon immer ein Thema gewesen ist, aber das ist durch Corona noch verstärkt worden“ (W9). Unabhängig von der Pandemie bleiben die Ausstattungsmerkmale „Balkon, Aufzug, Garage/Stellplatz“ die Top 3 der Mieter:innenwünsche (W3).

Erfahrungen mit Umzügen und Wohnungswechseln im letzten Jahr waren unterschiedlich: Zu Beginn der Pandemie wurde, vermutlich bedingt durch Unsicherheit bei Mieter:innen, ein leichter Rückgang der Nachfrage (W6), insgesamt weniger Fluktuation und weniger Umzüge (W1, W2, W7, W9), „weniger Kündigungen aber auch weniger Mietverträge“ (W3) sowie weniger Wohnungswechsel (W8) verzeichnet, was sich jedoch wieder ausgeglichen habe (W1, W3, W6, W8). Andere Unternehmen berichten von insgesamt unveränderten Umzugszahlen (W4, W8), oder nur von einer leichten Abnahme (W5). Ein Unternehmen verzeichnete zu Anfang der Pandemie eine höhere Kündigungsrate, führt dies jedoch vor allem darauf zurück, dass „Personen, die früher zwei Wohnungen hatten, zusammenzogen (...), aber es wurde auch konkret etwas Günstigeres gesucht oder man wollte sich verkleinern“ (W10). Diese Entwicklung habe sich jedoch auch hier spätestens 2021 wieder normalisiert (W10). Bei einem Wohnungsunternehmen kam der Wechsel von Wohnungen im Bestand in der Pandemiezeit häufiger vor. Dafür wurden auch von Seiten des Unternehmens offensiv Mieter kontaktiert und der Tausch einer Wohnung angeboten, zum Beispiel die Möglichkeit in eine kleinere Wohnung zu wechseln, ohne die Miete zu erhöhen oder auf der anderen Seite für Familien mit Kindern auch die Möglichkeit eine größere Wohnung zu erhalten. „Die Sicherheit, eine Wohnung zu haben, war einer der wichtigsten Gründe für den Tausch“ (W7). Wechsel im Bestand wurden von anderen Unternehmen während der Pandemie nicht in höherer Zahl verzeichnet als sonst (W1, W6).

Eine vermehrte Nachfrage nach ländlichen Wohnstandorten im letzten Jahr ließ sich anhand der Ergebnisse der *Online-Befragung* nicht festhalten. Auch im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung in den nächsten zwei Jahren ist anhand der Ergebnisse kein eindeutiger Trend bestimmter Siedlungsstrukturtypen abzulesen. Eine veränderte Nachfrage, zum Beispiel bezüglich offener oder geschlossener Grundrissen, bestimmter Wohnungsgrößen oder Anzahl an Zimmern, ist ebenso nicht zu erkennen. Als Erwartung lässt sich jedoch festhalten, dass in den kommenden Jahren nach Ansicht der Teilnehmer:innen an der Online-Befragung vor allem mittlere Wohnungsgrößen bis 110 Quadratmeter und Drei- bis Vier-Zimmerwohnungen nachgefragt werden. Hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale zeigen die Ergebnisse, dass im letzten Jahr eher mehr Wohnungen mit Freisitz oder Balkon nachgefragt wurden. Hier wird in den kommenden zwei Jahren noch eine Steigerung erwartet (OE).

Überraschenderweise zeigt sich in den Ergebnissen der Online-Befragung im letzten Jahr keine deutliche Tendenz zur Nachfrage nach Wohnstandorten mit sehr guter Breitbandverfügbarkeit und nach Räumen zum Arbeiten. Im Hinblick auf die Zukunft wird beim Internetzugang jedoch von der Hälfte der Interviewten ein Bedeutungszuwachs erwartet. Sonstige Veränderungen in der Nachfrage betreffen die Themen Klimaneutralität, erneuerbare Energien und Elektromobilität (OE).

2.3 Rückfragen und Beschwerden

Die Themen Schallschutz und Lärm waren bereits vor der Pandemie insbesondere in Geschosswohnungsbauten vielfach Inhalt von Beschwerden und Nachbarschaftsstreitigkeiten. So seien zum Beispiel gerade Häuser der 60er-Jahre schallschutztechnisch nicht ausgebaut, besonders größere Wohneinheiten sind defizitär (W7). Mit der Pandemie und dem Lockdown wurde deutlich mehr Zeit zuhause in der eigenen Wohnung verbracht (auch durch Homeoffice und Homeschooling), so dass Lärmbeschwerden von Mieter:innen bei vielen Wohnungsunternehmen zugenommen haben (W2, W3, W4). Vor allem zu Beginn der Pandemie im Frühjahr 2020 wurden häufiger Beschwerden im Hinblick auf die Themen Kinder und Lautstärke verzeichnet durch das „geballte Zusammenleben“ (W10), was sich jedoch mit der Öffnung von Schulen und Kitas wieder entzerrt habe (W10). Ein anderes Unternehmen verzeichnet zwar keine Flut, aber eine leichte Zunahme von Beschwerden und Streitigkeiten, die „vielleicht ein bisschen intensiver ausgelebt worden sind an der einen oder anderen Stelle“ (W9). Gerade Personen, die im Homeoffice arbeiten, können eine „höhere Sensibilität in Richtung Umfeldgeräusch haben“ (W9). Situationsbedingt sei die „Anspannung im persönlichen Miteinander“ (W4) etwas größer geworden, und Konflikte im nachbarschaftlichen Zusammenleben werden anders wahrgenommen, man ist „ein bisschen unnachgiebiger, vielleicht, weil man länger zuhause gesessen hat, weil einem da die Decke auf den Kopf fällt und dann der Nachbar, der schon immer ein bisschen gestört hat, jetzt fulltime stört“ (W9).

Für Wohnungsunternehmen ist eine Lösung dieser Problematik schwierig, denn das Nachrüsten von Schallschutz-Lösungen im Bestand und ad hoc sei nicht möglich (da u.a. die Deckenhöhen nicht für ein Abhängen der Decken ausreichen) (W3). Unternehmen versuchen zu schlichten und zu vermitteln und an gegenseitiges Verständnis zu appellieren (W2, W3, W7, W10). Bei größeren Wohnungsunternehmen ist das Sozialmanagement mit der Lösung bzw. der Schlichtung solcher Problemlagen betraut (W4). Ein Unternehmen verfügt über vollmöblierte Notwohnungen, die Betroffenen im Extremfall angeboten wurden, um tagsüber dort zu arbeiten – das Angebot ist von Einzelnen auch angenommen worden (W3).

Ein selten auftretendes Anliegen von Mieter:innen betraf, vor allem zu Beginn der Pandemie, die Stundung von Mietzahlungen oder Ratenzahlungen (W1). Auch wurde von Verzögerungen bei Ein- und Auszug berichtet, da Umzüge schwerer organisiert werden konnten (W3). Lediglich von einem Unternehmen wurde berichtet, dass Rückfragen und Beschwerden weniger geworden seien und auch weniger Auszüge verzeichnet wurden (W6).

2.4 Umbaumaßnahmen

Dass Mehr an Zeit, das in den Monaten der Pandemie in der eigenen Wohnung verbracht wurde, hat auch Bedarfe oder Wünsche nach Anpassungen, Optimierungen und Verschönerungen der eigenen Wohn-, Lebens- und in vielen Fällen auch Arbeitssituation im Privatbereich sichtbar gemacht. Von Mieter:innen selbst dürfen in einer Mietwohnung keine größeren Umbaumaßnahmen, sondern lediglich Schönheitsreparaturen durchgeführt werden. Insgesamt wurden sowohl bei den Wohnungsanbietern der Online-Befragung als auch bei den Interviewpartner:innen in der Zeit der Pandemie kaum Umbaumaßnahmen nachgefragt: „Es sind jetzt keine Kunden auf uns zugekommen und haben gesagt, wir wollen Zimmer trennen oder so, das gar nicht“ (W3). Auch wurden keine Umbaumaßnahmen aufgrund von Homeoffice nachgefragt (W1). Bei den einzelnen Nachfragen handelte es sich um angefragte Modernisierungen von Bädern, einem rollstuhlgerechten (Bad-)Umbau (W1, W3, W6, W7, W10) oder auch einem Heizungsumbau (W7). Es wurde sogar von einem pandemiebedingten Rückgang der Nachfrage, z.B. nach Badumbau berichtet, um keine Handwerker in der Wohnung zu haben und Kontakte zu vermeiden (W9). Anpassungsbedarfe für Mieter:innen werden dennoch sichtbarer und notwendiger: „Vom Grundsatz her haben sich die Anfragen leicht erhöht, ... grad das Thema, aber das ist schon eine Tendenz über die letzten Jahre, ich habe Schwierigkeiten mit meiner Badewanne, hätte gerne eine ebenerdige Dusche und so. Das ist schon, was auch in dieser Zeit eher zunimmt“ (W5). Selbst in die Handnahmen Mieter in einem Fall den (Wieder-)Einbau von Türen: „früher hatten Sie dann keine Tür und dann haben sie gesagt, so, jetzt gucken wir mal, dass wir die Türen da wieder reinkriegen“ (W7).

2.5 Maßnahmen des Wohnungsunternehmens

Aufgrund der Pandemie wurden von Wohnungsunternehmen selbst, abgesehen von unternehmensinternen Homeoffice-Lösungen und einer weitestgehenden Schließung für den Publikumsverkehr, in der Regel keine besonderen Maßnahmen ergriffen (W6, W9, W10). Der Bestand wird fortwährend saniert und modernisiert, aufgrund seiner Altersstruktur, aber vor allem auch im Hinblick auf energetische Aspekte (W3, W5). Diese Maßnahmen, die in einem Maßnahmenplan festgelegt sind, wurden im letzten Jahr normal umgesetzt (W3) und keine weiteren pandemiebedingt initiiert (W10). Es wurde jedoch auch berichtet, dass nicht unbedingt notwendige Instandhaltungsmaßnahmen pandemiebedingt zurückgestellt wurden, vor allem am Anfang der Pandemie, um Handwerkerkontakte zu vermeiden (W2, W5).

Schallschutzmaßnahmen im Bestand waren schon vor der Pandemie ein Thema für Wohnungsunternehmen und betreffen vor allem deren Altbaubestand: „Es gibt einzelne Objekte, die insbesondere Holzdecken, Holzbalken-Decken haben, wo wir auch wissen, wenn da ein Kunde oben drüber durch seine Wohnung läuft und keine Teppiche mehr hat, wie es halt früher war, ... und dadurch kommt es eben zu Lärmemissionen, die anders wahrgenommen werden, insbesondere bei den Mietern, die darunter wohnen“ (W3). Dieser Aspekt zeigt auf, dass nicht nur rein bauliche Gegebenheiten, sondern auch die jeweiligen Standards und Moden der Inneneinrichtung eine Rolle für den Schallschutz spielen.

Die Möglichkeiten von Schallschutzmaßnahmen im Bestand sind „überschaubar“ (W3). Das Thema Lärm war schon vor der Pandemie präsent und „ist sicherlich jetzt nochmal verstärkt, auch bei uns, wir sind nochmal stärker sensibilisiert“ (W3).

Von einigen Unternehmen wurde durch die Erfahrung mit der Pandemie der Fokus auf Freiräume verstärkt: „also wir werden zwei Außenflächen tatsächlich dann auch für Begegnungen mehr herstellen, das hat schon mit der Pandemie zu tun, dass man einen barrierefreien Zugang macht und vielleicht auch außen bessere Begegnungen, aber auch um dann, wenn es nochmal eine Pandemie gibt oder ein paar Ausläufer noch sind, dass wir auch dort mit den Menschen geschützt in Gespräche kommen können“ (W6). Ziel sind Wohnumfeldverbesserungen, zum Beispiel durch große und möblierte Außenflächen: „die Leute können nicht in Urlaub fahren, dann können Sie sich wenigstens nach draußen setzen“ (W7). Der Interviewpartner berichtet zudem, dass sich hier Stadtteilvereine einbringen, zum Beispiel im Hinblick auf Wünsche von Mieter:innen, und zudem eine gute Kommunikationsplattform sind (W7).

In der Covid19-Pandemie hat der Dialog der Wohnunterunternehmen mit den Mieter:innen stark gelitten (W6, W7), was für die Unternehmen auch einen Informationsverlust darstellt (W7). Auch quartiersbezogene Projekte, wie z.B. Mieter:innen-Cafés konnten nicht stattfinden (W1). An dieser Stelle war in vielen Fällen auch das Sozialmanagement gefragt (W1). Aber auch mit anderen Mitteln wurde und wird versucht, eine Kommunikationsebene zu schaffen, z.B. durch die Einrichtung eines Blogs (W7) oder auch eine „elektronische Litfaßsäule“, auf der Freizeitangebote oder ähnliches abgerufen werden können (W7). Organisierte Freizeitaktivitäten für Mieter:innen konnten während der Pandemie nicht stattfinden und ein Unternehmen suchte, gemeinsam mit Stadtteilvereinen, nach Alternativen, wozu auch digitale Formate gehören. Der Quartiersgedanke steht hier im Fokus (W7).

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist, bedingt durch die Wohnraumsituation am Markt, unabhängig von der Pandemie eines der Kernthemen vieler Wohnungsunternehmen, besonders im Bereich kommunaler Anbieter, die mit großer Nachfrage und langen Wartelisten konfrontiert sind (W1, W9, W10). Betont wird zugleich, dass in der Covid19-Pandemie Wohnqualitäten eine besondere Rolle spielen (W7).

2.6 Zentrale Aspekte bei Immobilienkäufen, Neubauvorhaben und Modernisierungen

Die Ausrichtung von Wohnungsunternehmen ist vom regionalen Markt und der Nachfrage abhängig. Vor allem in Ballungszentren sind Wohnungsunternehmen mit einer sehr großen Nachfrage und einer relativen Knappheit an Wohnraum konfrontiert. Hier ist eine starke Neubautätigkeit zur Schaffung von neuem Wohnraum notwendig. Ländliche Regionen sind dagegen häufiger von Leerständen im Wohnungsbestand betroffen, doch auch dies entwickelt sich unterschiedlich. Ein lange von Leerstand betroffenes Wohnungsunternehmen berichtete, dass sich dies seit 2015 geändert habe (W8). Grundsätzlich sind die Zielsetzungen im Hinblick auf Immobilienkäufe, Neubauvorhaben und Modernisierungen marktabhängig und dynamisch und richten sich im Wesentlichen auf „Marktkonformität, Nachhaltigkeit, um zukünftige Nachfrage, die sehr stark oder sehr schnell wechseln im Moment auf dem Markt, die Teilmärkte eben auch besser zu bedienen“ (W6).

Entsprechend spielen aktuell besonders **energetische Aspekte, Energieeffizienz, Klimaschutz und Fragen der Nachhaltigkeit** (z.B. Energetik, Dämmung, Fensteraustausch, Fernwärmeanschluss) eine wichtige Rolle für Wohnungsunternehmen (W1, W3, W4, W5, W6, W7, W10). Gleichzeitig stellen die ge-

gesetzlichen Regelungen, zum Beispiel zu CO₂-Einsparungen, für kleine Unternehmen eine große Herausforderung dar, vor allem hinsichtlich ihrer Finanzierbarkeit (W8). Die gesetzlichen Anforderungen zur Erzielung von Klimaneutralität, mit denen Wohnungsunternehmen derzeit konfrontiert sind, sind vielfältig und umfangreich (Klimaschutzgesetz, Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)) (W4). „...das lässt sich natürlich nicht mehr alles damit sicherstellen, dass man jetzt die Häuser schön einpackt, das wird nicht ausreichen, sondern es wird sehr darauf ankommen, dass die Energiehändler klimaneutrale Energie, insbesondere im Wärmeenergiebereich, uns zur Verfügung stellen, ansonsten wird das nicht leistbar sein“ (W4).

Über die energetischen Aspekte hinaus spielen auch **Modernisierung**, z.B. die Vergrößerung von Bädern in Altbaubeständen oder das Nachrüsten mit Aufzügen und Balkonen (W3, W10), eine Rolle. Das Thema Balkone habe in der Pandemie an Bedeutung gewonnen (W2, W3). Diese wachsende Bedeutung von Freisitzen und Balkonen wird auch durch die Online-Befragung bestätigt.

Die technische Ausstattung von Wohnungen, insbesondere die Versorgung mit **schnellem und stabilem Internet**, ist ein entscheidendes Wohnungsmerkmal. Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungen bereits vor der Covid-19-Pandemie mit einem guten Netzanschluss ausgestattet hatten, befinden sich nun in einem Vorteil (W4), rüsten aber dennoch weiter auf, indem zunächst alle Häuser und dann alle Wohnungen mit Glasfaseranschlüssen ausgestattet werden (W4). Der Stand der technischen Ausstattung ist bei den Wohnungsunternehmen, die Teil dieser Studie sind, sehr unterschiedlich: einige sind schon vollständig mit einem Glasfasernetz ausgestattet (W1), bei anderen stehe dies noch aus oder die Internetversorgung wird ohne Rahmenverträge und vorrangig über Drittanbieter geregelt. Die Notwendigkeit eines leistungsstarken Internetanschlusses für Mieter:innen ist jedoch unbestritten (u.a. W2, W6, W9, W10).

Hinsichtlich der **Wohnungsgrößen und Grundrisse** ist kein eindeutiger Fokus zu sehen, weder in den Ergebnissen der Online-Befragung, noch in jenen der Experteninterviews. Insgesamt werden Wohnungsgrößen und Wohnungsgrundrisse in einem Angebotsmix bereitgestellt. Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen seien sehr beliebt, aber auch die Nachfrage nach kleinen Appartements mit nur einem Zimmer sei gegeben (W10). Ein Trend der sich in der Online-Befragung andeutet, ist, dass variable Grundrisse an Bedeutung gewinnen.

Im geförderten Wohnungsbau sind Grundrisse, Größen und Ausstattungsmerkmale von Wohnungen durch gesetzliche Vorgaben und Fördervorgaben bestimmt (W5): „Die in den Fördervorschriften des Landes vorgegebenen Grundrissgrößen für die Wohnungen sind ein gängiges Maß, das sich allgemein im heutigen Wohnungsbau bewährt. Im Neubau realisieren wir 40 bis 50 Prozent geförderte Wohnungen. Wenn ich nun beispielsweise eine 2-Zimmerwohnung, die heute auf 54 qm ausgelegt ist, im Standard auf beispielsweise 62 qm ausweite, bediene ich vielleicht für einen Teil der Wohnungssuchenden deren individuelle Flächennachfrage, aber der andere Teil von Wohnungssuchenden müsste ebenfalls auf die größere Wohnung zugreifen und damit eine deutlich höhere Miete zahlen, obwohl er mit der kleineren Wohnung besser bedient ist.“ (W4) Die heutigen Wohnungsgrößen funktionieren: „Das ist nicht zu teuer, auch für den, der es ohne Förderung bezahlen muss, und trotzdem eine Größenordnung in der man mit 2 Personen ganz gut leben kann“ (W4).

Der Aspekt der Förderung wirkt sich auch auf das Angebot von bestimmten Grundrissen aus: „wir tun uns ein bisschen schwer mit den offenen Grundrissen, das liegt aber im Förderbereich daran, dass ansonsten die Quadratmeter zu groß werden und das nicht als Zimmer zählt“ (W9). Die Pandemie hat auch gezeigt, dass gerade in beengten Wohnverhältnissen, der Wunsch nach mehr Raum drängender

wird: „Was aus dem letzten Jahr rauskommt ist, in Familiensituationen, wo das Wohnzimmer auch als Schlafzimmer genutzt wird, dass da der Wunsch besteht das zu ändern, aber bei unserem Klientel das Geld dafür nicht da ist“ (W9).

Bedingt durch die Pandemie und die erwartete Verstetigung der Arbeit im Homeoffice (zumindest teilweise) wird eine veränderte Nachfragesituation und die Nachfrage nach dem „Zimmer mehr“ erwartet, „man versucht immer, fest eine Art Arbeitszimmer mit einzuplanen, wenn es das zulässt“ (W10). Der Nachfrage nach einem **Arbeitszimmer**, kann jedoch andererseits von Wohnungsunternehmen kaum Rechnung getragen werden: „Müssen wir künftig in Mietwohnungen das Arbeitszimmer planen? Nein, wir werden es nicht tun. Sicher gibt es nach den Erfahrungen aus der Pandemiezeit Wünsche nach einem separaten Arbeitsraum auch in der kleineren Wohnung. Gerade die Familien mit Kindern mussten sich häufig mit dem Küchentisch oder einem kleinen Eckchen im Wohn- oder Schlafzimmer behelfen. Da wird es sicher in Zukunft kreative Lösungen auch bei der Grundrissgestaltung einer Wohnung geben. Aber den zusätzlichen Raum wird es im Mietwohnungsbau sicher nicht geben, weil die zusätzliche Fläche für viele Wohnungen gebaut, aber wahrscheinlich nur von einem Teil der Mieter wirklich gebraucht werden würde. Mehr Fläche bedeutet aber immer für den Mieter mehr Miete. Das wird so im freifinanzierten Wohnungsbereich nur in begrenzter Zahl und im geförderten Wohnungsbereich überhaupt nicht darstellbar sein“ (W4). Das Zimmer mehr muss bezahlbar sein und kann, gerade im Förderbereich, nicht realisiert werden. Zudem wird nur ein Teil der Beschäftigten zukünftig dauerhaft im Homeoffice arbeiten können.

Es ist zu unterscheiden zwischen Haushalten, denen viel Fläche und Haushalten, denen wenig Fläche zur Verfügung steht: „dort erleben wir tatsächlich immer wieder, dass Leute eben sich auch für eine geschlossene Küche und für mehr Räume, lieber mehr und abgeschlossen eben, entscheiden und sagen das passt einfach besser, lieber ein kleineres Zimmer, aber jeder für sich“ (W5). Im Neubausektor werden Fragen der Grundrisse und der Raumaufteilung neu aufgeworfen: „Es ist ja vorgeschrieben eine Art Abstellraum immer vorzusehen in der Wohnung, dass man das vielleicht ändert vom Grundriss oder dass man da schaut, wie man so einen Raum nutzen kann, um ihn größer zu gestalten und vielleicht noch ein vollwertiges Zimmer zu bekommen: sowas wäre vielleicht eine Herangehensweise oder wird überlegt“ (W10).

Als ein möglicher Trend kann eine Bauweise gesehen werden, die dem Schallschutz entgegenkommt: „Wo es ein bisschen vielleicht hin geht, der Trend ist aber nicht richtig rauskristallisierbar, dass die Grundrisse schon so bevorzugt werden, dass man eine Lärmtrennung innerhalb der Wohnung hinbekommt“ (W9). Dies ist vor allem im Neubau realisierbar. Schallschutz nach außen und nach innen wird in Bestandsgebäuden als eine Herausforderung gesehen (W9).

Ein deutschlandweites Problem sei das Auslaufen der großen Siedlungsbauten der 60er- und 70er-Jahre aus Förderverträgen und Mietpreisbindung. Diese Lücke müsse dann wieder gedeckt werden (W4). **Sozialverträglichkeit** gilt als ein zentraler Aspekt, gerade für kommunale Wohnungsunternehmen (W4, W5, W6): „... als städtische Wohnungsbaugesellschaft hat man ja da sowieso schon eine Daseinsvorsorgepflicht, man nennt das ja „Menschen mit schwierigem Marktzugang“ zu versorgen, deswegen ist die Sozialverträglichkeit, ich glaube, die wird in dieser Zeit und auch nach der Pandemie nicht weniger werden“ (W6). Insgesamt wird ein wachsender Bedarf nach Wohnraum (W5) und Notwendigkeit sozialen Wohnungsbaus (W6) gesehen: „Und auch günstiger Wohnraum für Menschen mit Grundsicherung, also im Alter, mit einer geringen Rente – das wird sich verstärken“ (W6). Notwendig sind kleinere Wohnungen, für Personen, die über wenig Geld verfügen, zu denen zum Beispiel auch

ältere Personen zählen (W7). Andererseits liegt der Schwerpunkt desselben Unternehmens auch auf größeren Wohneinheiten und exklusiveren Wohnungen (W7).

Zentraler Aspekt für Wohnungsunternehmen sind Rentabilität und **Wirtschaftlichkeit**. Kommunale Wohnungsunternehmen können in einen Konflikt zwischen sozialem Auftrag und Wirtschaftlichkeit geraten: „Die Leute sagen immer, wieso macht ihr überhaupt Mieterhöhungen, ihr seid doch die Stadt. Auch städtische Unternehmen dürfen nicht Minus machen, sie müssen auch Überschüsse erwirtschaften“ (W4). Steigende Personalkosten, Sachaufwendungen sowie steigende Grundstücks- und Baupreise (auch durch gesetzlich geforderte energetische Maßnahmen, Schall- und Brandschutz) müssen auch refinanziert werden (W4). Die Realisierbarkeit von Bauprojekten entscheidet sich bei Genossenschaften häufig über Grundstückspreise. Sind diese teuer, ist es schwierig preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, etwas, das gerade von Genossenschaften erwartet wird. Konzeptvergaben, die sich in vielen Gemeinden langsam durchsetzen, können hier eine Lösung sein (W2). Materialknappheit und steigende Baukosten spielen aktuell im Hinblick auf Neubauprojekte eine Rolle und erfordern schärfere Kalkulationen (W4, W8).

Ziel für Wohnungsunternehmen ist nicht nur das „Dach über dem Kopf“ (W4), ..., sondern wir setzen schon seit einigen Jahren auf die soziale Mischung in den Quartieren und in der Umsetzung auf Gemeinschafts- und Nachbarschaftskonzepte mit Quartiersmanagement, damit wir das Miteinander aktivieren und möglichst gut hinbekommen“ (W4). Die Herstellung eines **Quartiersbezugs** ist gerade auch bei der Planung und Errichtung von Neubauten ein wichtiger Aspekt (W1, W6): „was gibt es da für Besonderheiten, was ist da vielleicht auch nötig, um das Quartier zu entwickeln“ (W1). Häuser werden in Bezug zum Quartier betrachtet, auch im Hinblick auf die Frage, welche Wohnformen und Wohngemeinschaften sich dort verorten lassen (W6). Auch ganzheitliche Wohnkonzepte für Wohnen im Alter (W10) spielen eine Rolle. Der Nachfrage nach alternativem Wohnen wird mit Spezialimmobilien begegnet, zum Beispiel im Rahmen eines Tiny House Projekts oder einem Mehrgenerationenwohnprojekt mit Gästewohnungen und Gemeinschaftsflächen (W7). Im Neubau wurde von einem Unternehmen auch ein Projekt umgesetzt, das nicht dem Geschosswohnungsbau entstammt, sondern eine Reihenhäuserstruktur aufweist. Die Nachfrage war groß, denn „die Leute wollen schon in der Stadt bleiben, aber sie wollen auch vielleicht so ein kleines Gärtchen haben, und so ein bisschen für sich sein, und nicht immer diese klassische Wohnung auf einer Etage haben und dieses Angebot ist sehr gut angenommen worden“ (W3). Auch ökologische Gesichtspunkte, wie der **Zugang zu Grün- und Freiflächen**, z.B. in Bezug auf die Gestaltung der Außenanlage und des direkten Wohnumfelds, spielen eine Rolle (W1, W4). Ein Beispiel wäre „dass wir Kinderspielflächen bauen oder dass wir (...) Begegnungsstätten für die Mieter anbieten (...), oder auch irgendwelche Ruheplätze, wo sich die Mieter dann vielleicht unterhalten können; oder, was wir momentan haben, sind Hochbeete, die wir da installieren in der Außenanlage“ (W1). In der Pandemie wurde der Fokus auf die Außenanlagen verstärkt.

2.7 Homeoffice

Anders als Telearbeit⁴ unterliegt mobile Arbeit nicht den Vorgaben der Arbeitsstättenverordnung. Voraussetzung für mobile Arbeit ist, dass der oder die Beschäftigte erreichbar ist und Zugang zu Informations- und Telekommunikationstechnologien sowie zu notwendigen Daten und Unterlagen besitzt. Das

⁴ Laut Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) §2 Abs. 7 sind Telearbeitsplätze definiert als „vom Arbeitgeber fest eingerichtete Bildschirmarbeitsplätze im Privatbereich der Beschäftigten, für die der Arbeitgeber eine mit den

Modell des mobilen Arbeitens entspricht in der Regel dem derzeit im alltäglichen Sprachgebrauch verwendeten Begriff des „Homeoffice“, dem teilweise oder vollständige Arbeiten von zuhause, unabhängig davon, ob hier ein fest eingerichteter Arbeitsplatz oder ein Arbeitszimmer vorhanden sind. Die Möglichkeit der mobilen Arbeit von zuhause ist abhängig von der Art der Beschäftigung, Berufsgruppen, Branchen, aber auch von der konkret auszuübenden Tätigkeit (Schröder/Goebel/Grabka et al. 2020, Destatis 2020). Vertreter:innen von Wohnungsunternehmen können lediglich Vermutungen darüber anstellen, ob Mieter:innen während der Covid19-Pandemie im Homeoffice gearbeitet haben (W1, W6).

Bis zum 30.06.2021 galten verschärfte Arbeitsschutzbedingungen, wodurch der Anteil mobiler Arbeit insgesamt sehr hoch war. Grundsätzlich ist es für Wohnungsunternehmen zunächst irrelevant, ob Mieter:innen im Homeoffice arbeiten oder nicht (W3, W8, W10). Mietrechtlich spreche aus Sicht von Wohnungsunternehmen nichts gegen Homeoffice (W2). Dadurch, dass die Möglichkeit mobiler Arbeit stark branchen- und tätigkeitsabhängig ist, sind gerade Wohnungsunternehmen, die zu hohen Anteilen an Leistungsempfänger:innen vermieten, weniger mit dem Thema konfrontiert. Ähnlich wie für Arbeitnehmer:innen, lassen sich jedoch auch aus Sicht von Wohnungsunternehmen Vor- und Nachteile für die Arbeit im Homeoffice ihrer Mieter:innen identifizieren.

2.7.1 Pro und Contra Homeoffice aus Sicht eines Wohnungsunternehmens

Ein positiver Aspekt und somit Vorteil von Homeoffice aus Sicht von Vermieter:innen und Wohnungsunternehmen ist zunächst einmal die **Flächennachfrage** (W9, OE): „Vorteil ist, die Leute brauchen mehr Quadratmeter, ich kann mehr Quadratmeter vermarkten“ (W9) und der Aspekt, dass Wohnungen genutzt werden und das Haus dementsprechend belebt ist (W6, OE). Die vermehrte Anwesenheit zuhause durch eine Verstetigung der Arbeit im Homeoffice kann auch zuträglich für den Quartiersgedanken sein: „wenn der Wohnort- auch der Arbeitsort ist, dass sich einfach Quartiersprojekte besser umsetzen lassen, einfach weil, die Häufigkeit, dass man den Ort besucht, einfach viel mehr ist und dann auch Angebote vielleicht zu verschiedenen Uhrzeiten angenommen werden könnten oder Begegnungsstätten einfach anders genutzt werden, oder man in seiner Pause mal auf die Grünfläche geht oder sich mit einem Nachbar unterhält“ (W10). Positiver Nebeneffekt der Arbeit im Homeoffice ist so die „Stärkung des Nachbarschaftsgefüges“ (OE). Aus organisatorischer Sicht bietet Homeoffice den Vorteil, dass die Terminkoordination für Wartungsarbeiten oder Handwerkertermine erleichtert wird (W3). Auch ein Zusammenhang mit der Mieterzufriedenheit (W1, OE) wird gesehen, „...dass sich der Mieter in der Wohnung noch wohler fühlt, weil er eben die Arbeit, und Familie und Kinder besser unter einen Hut bekommen kann“ (W1).

Auch in anderer Hinsicht wurde die Möglichkeit der Arbeit im Homeoffice als Vorteil gesehen, denn sie könne dazu beitragen, Mieterbindung zu betreiben und erspare Wohnungsunternehmen einen kostspieligen Mieterwechsel: „Je länger der Mieter in den Beständen wohnt, desto besser“ (W7). Eine Verstetigung der Arbeit im Homeoffice könne darüber hinaus für den ländlichen Raum Vorteile haben, da Mieter:innen eventuell gehalten werden können, wenn diese auch längerfristig die Möglichkeit haben, von zuhause zu Arbeiten und nicht zum Arbeitsplatz, häufig in den Ballungsräumen, pendeln müssen (W2). So erfolgt eine Stärkung des Wohnstandorts (W6). Auch in anderer Hinsicht wirkt sich die Arbeit

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 (Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2018: 49).

im Homeoffice positiv aus, sowohl für Mieter:innen als auch für Vermieter:innen, denn der „Erhalt eines Corona-sicheren Arbeitsplatzes durch Homeoffice = Sicherung der Zahlungsfähigkeit des Mieters für die Miete“ (OE). Der Wegfall oder die Reduzierung des Pendelns zum Arbeitsplatz bietet auch im Hinblick auf Umweltaspekte und Verkehrsaufkommen Vorteile, im Sinne einer „Entspannung der Verkehrssituation, dass man nicht zwei Autos braucht, sondern das eine reicht oder dass man vielleicht über das Car-Sharing oder über solche Modelle, gar kein Auto mehr braucht oder dass es mit dem Rad funktioniert oder so“ (W1). So können auch Stellplatzflächen eingespart werden (OE).

Begünstigende Faktoren und notwendige Voraussetzung sind vor allem eine ausreichende Wohnfläche beziehungsweise das Vorhandensein eines Arbeitszimmers oder eines Arbeitsbereichs in der Wohnung, ein guter Internetanschluss sowie ein hoher Schallschutz (OE). Ein Vorteil von Homeoffice wird darüber hinaus darin gesehen, dass der Stellenwert der Wohnung und auch die Bereitschaft mehr für die Wohnung zu zahlen steige (OE). Begünstigend wirkt daher auch ein „hoher Wohlfühlfaktor der Wohnung bzw. des Wohnumfelds“ (OE).

Die **Nachteile** von Homeoffice liegen aus Perspektive von Wohnungsunternehmen vor allem in relativ beengten Wohnverhältnissen (W5, W9, OE), einer erhöhten Lärmproblematik (W3, OE) und Lärmempfindlichkeit und den daraus entstehenden Konflikten und Störungen nachbarschaftlicher Verhältnisse (W3, W6, OE) begründet. Die Ansprüche an den Schallschutz könnten bei Mieter:innen steigen (OE). „Nachteil ist, ich habe meinen Mieter nicht nur morgens und abends in der Bude, sondern den ganzen Tag über, was ihn deutlich sensibler für alle Schwächen und Themen innerhalb der Wohnung und der Wohngemeinschaft macht. Und überall da, wo viele Leute zusammenwohnen und umso länger sie sich in dieser Situation befinden, fühlen sie sich vielleicht ein wenig eingeengt. Und je länger sie da drin sind, umso unleidlicher werden die“ (W9). Wird die Wohnung als Homeoffice genutzt, sei eventuell von einem erhöhten Ruhebedürfnis auszugehen: „es ist ja so, wenn der Arbeitnehmer morgens aus dem Haus geht und abends heimkommt, dann bekommt er das ja nicht mit, dass der Nachbar vielleicht fünf Kinder hat und die Kinder dann lärmen, und wenn der dann im Homeoffice ist, dann kriegt er ja den gesamten Verlauf mit“ (W1). Möglicherweise würde auch Besucherverkehr oder Lieferverkehr zunehmen (W1). Insbesondere aus der Kombination aus teilweise sehr beengten Wohnsituationen von Familien und der Arbeit im Homeoffice, häufig in Kombination mit Homeschooling, kann sich Konfliktpotential ergeben.

Auch im Hinblick auf den Aspekt des Flächenverbrauchs ist Homeoffice negativ zu bewerten, denn „suffiziente Flächen können nicht mehr geschaffen werden“ (W7). Bei neuerer Planung wird daher modular gebaut, sodass Wohnungen bei Bedarf einfach vergrößert werden können und Wohnungen über Suffizienzbereiche verfügen. „Bereiche, gerade bei kleineren Einheiten, in denen man mit verschiebbaren Wänden arbeiten könnte: Wohnzimmer und Schlafzimmer über Wände verschiebbar sind/ vergrößer- oder verkleinerbar“ (W7).

Im Hinblick auf die Lage von Wohnraum können aus Vermieter:innensicht bei einer Etablierung von Homeoffice neue bzw. verstärkte Ungleichheiten entstehen, die längerfristig zu siedlungsstrukturellen Änderungen führen könnten, denn „Attraktivität von Liegenschaften mit schlechter Breitbandanbindung nehmen ab - Attraktivität von Innenstadtlagen nimmt ab (günstigere Mieten im Umland, kurze Wege zur Arbeitsstelle sind nicht mehr so relevant)“ (OE).

Maßnahmen zur Unterstützung von Homeoffice sind im Neubau leichter umzusetzen als im Bestand (W3), und könnten beispielsweise so aussehen „dass man bei Neubaumaßnahmen berücksichtigt, wie ist Glasfaser verlegt, zum Beispiel, plane ich bei den Grundrissen ein Bürozimmer mit ein, wie liegt es,

wie richte ich diese Zimmer auch aus, muss das dann vielleicht so liegen, dass es nicht direkt neben dem Bad ist, weil dann ständig, wenn noch jemand zweites da ist, das stört oder ist es nach vorne raus, wo vielleicht der Balkon ist und dann die Lautstärke dann vielleicht anders ist“ (W10). Im Bestand gestaltet sich dies im Hinblick auf Innenräume deutlich schwieriger, da Grundrisse nicht ohne weiteres verändert werden können (W3). Auch gute Belichtung der Räumlichkeiten und ein gutes Raumklima spielen eine Rolle (W4). Handlungsmöglichkeiten bestehen auch in Bezug auf die Gestaltung von Außenbereichen oder die Ansiedlung von Gewerbeeinheiten: „Was könnte ich denn da für einen Gewerbeanbieter reinsetzen, dass da eine Unterstützung im Sinne einer Anlaufstelle; vielleicht dass an der einen oder anderen Stelle statt eines Brillenladens vielleicht ein kleiner Kiosk ist oder ein Café, dass ich dort meine Mittagspause verbringen kann?“ (W10) An dieser Stelle wird erneut die wachsende Bedeutung des Quartiers und eines guten Wohnumfeldes deutlich (W4).

2.7.2 Herausforderungen für Wohnungsunternehmen im Hinblick auf Homeoffice

Wenn langfristig mehr Mieter:innen im Homeoffice arbeiten, stellen sich für Wohnungsanbieter neue Fragen im Hinblick auf die Flächenbedarfe, Grundrisse, Raumaufteilung, Ausstattungsmerkmale von Wohnungen und Quartieren, aber auch in Bezug auf eine mögliche Etablierung von Coworking Spaces (W2, W6).

Um den Anforderungen von Homeoffice, gemischtem Arbeiten oder Vereinbarkeit von Familie und Beruf gerecht zu werden, sind ausreichend Flächen nötig, so dass beispielsweise ein Arbeitszimmer oder eine Office Ecke in der eigenen Wohnung eingerichtet werden kann (W6). Dieser erhöhte Flächenbedarf, um den Wunsch nach dem „Zimmer mehr“ zu erfüllen, stellt für Wohnungsunternehmen eine Herausforderung dar: „im Zweifel braucht man vielleicht einen Stock mehr, um die Grundrisse unterzubringen oder vielleicht besteht mehr Flächenbedarf, weil unten noch ein Café mit untergebracht werden soll oder einen Bereich, wo viele Menschen zusammenkommen können“ (W10). An der Fläche im vorhandenen Bestand ist nichts zu ändern (W8). Die Vergrößerung von Wohnflächen ist für Wohnungsunternehmen und dadurch im nächsten Schritt auch für Mieter:innen aufgrund der hohen Baupreise mit hohen Kosten verbunden: „Gerade beim Neubau, die Baukosten steigen und die steigen massiv und dieses Jahr noch mehr als sonst, hat man den Eindruck, glaub ich nicht, dass wir in Richtung größerer Flächen in der Breite gehen können, aber ich denke, dass eine andere Strukturierung der Wohnungen durchaus eine Rolle spielen wird (z.B. in Bezug auf Homeoffice)“ (W3). Die klassische 3-Zimmer-Wohnung, wie sie lange gebaut wurde, entspricht diesen Voraussetzungen und kommt bei Mieter:innen nach wie vor gut an (W3).

So werden auch Fragen des Grundrisses neu gestellt: „Ich gehe davon aus, dass dieser Trend dieser offenen Räume vorbei ist, weil, auch wenn es nur eine kleine Küche ist, aber für sich abgeschlossen, kann die immer noch als Ausweichraum genutzt werden, wenn halt andere Räume von anderen Familienangehörigen in Beschlag genommen werden“ (W3). So werden Wohnungen mehr Struktur und den Mieter:innen mehr Möglichkeiten des Rückzugs geboten. Eine nachhaltige und flexible Alternative stellt eine modulare Bauweise dar, mit der sich jedoch neue Fragen der Architektur und Konzeption stellen (W7).

Einen Raum zum Arbeiten in Wohnungen mitzuplanen, „das geht nur, wenn man ein Klientel hat, das mehr oder weniger unbegrenzt die Quadratmeter bezahlen kann, das ist total spannend und toll, kann man super Sachen machen, gar keine Frage, aber das kostet dann Geld“ (W9). Eine Herausforderung

stellt die Anpassung an die Bedarfe derer dar, die in beengten Wohnverhältnissen leben und über diesen finanziellen Spielraum nicht verfügen. „Wenn heute in der Sozialgesetzgebung drinsteht, dass der Sozialhilfeempfänger einen Flatscreen haben darf, in der und der Größe, vielleicht müssen wir da umdenken und sagen, vielleicht sollten wir mal gucken, ob es nicht eine soziale Aufgabe der Stadt, des Staates oder wem auch immer sein kann, eine sozial orientiertes Coworking Space anzubieten“ (W9). Mit der Lösung derartiger sozialer Fragen und Aufgaben sind Wohnungsunternehmen allein überfordert (W9).

Weitere Herausforderungen sind die wachsende Bedeutung des Internet und die Schaffung digitaler Infrastrukturen, vor allem auch in ländlichen Räumen (W7), Schallschutz, Lärmschutz (W2, W5, W6), wobei der Standard im Lärmschutz im Bauen heute schon hoch ist (W4), sowie die Beleuchtung und das Wohlfühlen in der Wohnung (W6). Insgesamt ist von Wohnungsunternehmen ein vorausschauendes Denken erforderlich, auch im Hinblick auf die Alterung der Gesellschaft ebenso wie ein gewisser Mut, zum Beispiel im Hinblick auf innovative „Nischenprodukte“ (W7).

2.7.3 Veränderte Anforderungen an das räumliche Umfeld

Gerade im Hinblick auf das Quartier, in dem gewohnt und gearbeitet wird, erfährt das Thema Mobilität eine hohe Bedeutung: „Bei den geplanten Quartiersprojekten (in den nächsten 3/4/5 Jahren) wird auf kürzere Wege geachtet, alles was den täglichen Bedarf angeht, sollte eher im Quartier angesiedelt werden, um generell die Mobilität gering zu halten“ (W10). So kann ermöglicht werden, dass Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt werden können und PKW und ÖPNV für den täglichen Bedarf nicht benötigt werden (W10). Gerade für die Schaffung neuer Mobilitätsangebote (E-Fahrzeuge, Lastenräder, Pedelecs), zum Beispiel auch in energieautarken Quartieren, sollten kommunale Unternehmen Vorreiter sein (W7). Auch der ruhende Verkehr müsse abgebildet werden (W7). Auch für Car-Sharing müssen die notwendigen Infrastrukturen, wie Stellplätze oder Elektrotankstellen, angeboten werden (W1). Wenn E-Mobilität zum politischen Schwerpunkt wird, müssen auch die entsprechenden Infrastrukturen zur Verfügung stehen, „dann ist diese E-Mobilität verpflichtend und dann haben sie ein Versorgungsproblem“ (W6).

Auch eine ausreichende Stromversorgung kann zu einer Herausforderung werden (W7). Ein Aspekt kann die Arbeit im Homeoffice sein: „die Leistung der Häuser steigt ja auch dadurch, die brauchen ja mehr Strom, weil sie mehr zuhause sind, weil sie zwei Bildschirme, ein Notebook, ein iPad und was weiß ich was alles haben – und da kommt man schon an die Grenzen, nun ist die Frage, ob man da nicht auch die Elektrotechnik auch erneuern muss in den Häusern, das gehört ja zur Infrastruktur dazu“ (W6). Nicht überall sind darüber hinaus ausreichend leistungsstarke Stromnetze vorhanden (z.B. für Wärmepumpentechnik), „weil die eben noch aus den 60er-/70er-Jahren städtebaulich stammen“ (W6). Die Stromnetze müssen entsprechend angepasst werden. Technische Anforderungen sind neben einer digitalen Versorgung, Highspeed-Anbindung an das Internet (W1, W3, W7, W9) und der WLAN-Verfügbarkeit über Hotspots, wenn kein eigens WLAN vorhanden ist (W6). Auch Smart-Metering wird zukünftig eine Rolle spielen (W1). Diese Entwicklungen werden unabhängig vom Homeoffice gesehen.

2.7.4 Homeoffice und geförderte Wohnungen

Die Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz habe insgesamt einen guten Ruf (W6, W7). Förderinstitutionen wie die ISB „gehen mit dem Trend und achten darauf was gebraucht wird“ (W10). Maßnahmen,

die gefördert werden, ändern sich und passen sich den Bedarfen an, auch im Bereich geförderter Wohnungen: „In Neubauprojekten werden durchaus auch bei den öffentlich geförderten Wohnungen Themen, wie z.B. Unterstützungssysteme fürs Alter mit eingebunden, oder die bessere Vernetzung von Wohnungen oder Integration eines iPads in die Wohnung, wo Sachen abgerufen werden können, digitale Mieterbretter: viele Maßnahmen sind schon mit in dem Programm aufgenommen“ (W10).

Bisher spielt das Thema Homeoffice in den Rahmenbedingungen der Wohnraumförderung keine Rolle. In der Regel machen Unternehmen keinen Unterschied zwischen geförderten und frei finanzierten Wohnungen (W1, W3) und diese unterscheiden sich auch nicht in Aussehen und Qualität (W4). In beengten Wohnverhältnissen ist Homeoffice jedoch grundsätzlich schwer umzusetzen (W9): „Ich glaube nicht, dass wir als Wohnungsanbieter das Thema lösen können, für diejenigen, die im Grunde Schwierigkeiten haben, ihren Wohnraum zu finanzieren. Die haben da keine wirkliche Alternative, die müssen sich am Küchentisch oder auf den Knien oder sonst irgendetwas machen und das unter Gesundheitsschutz ist ein anderes Thema“ (W9). An dieser Stelle werden Handlungserfordernisse für im Hinblick auf die Förderbedingungen und Zuweisungsschlüssel im geförderten Wohnungsbau gesehen: „Im öffentlich geförderten Wohnungsbau muss hier was passieren. Paaren ohne Kinder müssten dann in den Regeln auch das Beziehen (Wohnberechtigungsschein) von 3-ZKB möglich sein“ (OE). Die Vorgabe der Flächen stellt im Hinblick auf die Diskussion einer Verstetigung von Homeoffice ein Problem dar (W7, W8): „Bei den Wohnungsgrößen ist keine Arbeitszimmer drin und das müsste man mit in die Berechnung reinnehmen, nicht 20 qm, aber 7-8 qm“ (W7). Dieses Mehr an Fläche muss jedoch finanziert werden: „da muss sich etwas vom Einkommen tun, das ist so restriktiv, wenn wir Wohnungen anbieten wollen, muss da auch was passieren“ (W7). Nicht alleine die Flächen, sondern auch die Struktur der Wohnung können für die Möglichkeit der Arbeit im Homeoffice eine Rolle spielen: Unternehmen, die über einen Wohnungsbestand mit vielen kleineren Wohnungen, mit kleinen Zimmern und gut geschnittenen Grundrissen, sind im Hinblick auf die Möglichkeit ihrer Mieter:innen zur Arbeit im Homeoffice vergleichsweise gut aufgestellt (W2). Auch im Hinblick auf die Möglichkeit einer neuen Pandemie ist es notwendig, vorausschauend zu planen und die Zeit zu nutzen (W9). Somit ergebe sich die Notwendigkeit der Anpassung von Förderbedingungen.

Eine Möglichkeit der Anpassung liegt in der Überprüfung der Vorgaben für geförderte Wohnungen: „Es ist halt eher so, dass die Förderbedingungen schon durchaus diese Kopplung haben, Anzahl Zimmer, Anzahl Köpfe, Einkommen und das finde ich recht unflexibel, weil in eine Drei-Zimmer-Wohnung müssen unbedingt drei Köpfe rein, und wir wissen ja dass üblicherweise die Kunden eher ein Zimmer mehr haben wollen als Köpfe, die da einziehen“ (W3). Auch in der Online-Befragung wurde auf eine Notwendigkeit von Änderungen in den Förderrichtlinien und Zuweisungsschlüsseln hingewiesen (OE).

Im Neubau stellt sich für manchen Unternehmen eine großes Problem hinsichtlich der Kostendeckung: „wir leben nicht von den Neubauten, da legen wir jedes Jahr drauf, wir leben von den Beständen, die wir vor Jahren schon saniert haben, wo keine Schulden mehr drauf sind, das sind unsere Rückflüsse, die wir jetzt in die Neubauten stecken; und da leben wir von einem Kreislauf und wir sind extrem dankbar, dass die Politik uns in dem Bereich auch weiter unterstützt zu sagen, nur weil das jetzt eben defizitär ist, dürft ihr nicht mehr neu bauen; man könnte natürlich eben die Entscheidung treffen, ihr baut kostendeckend, dann sind wir aber eben nicht mehr im geförderten Bereich“ (W5). Die Mieten im geförderten Bereich sind insgesamt zu gering, um Kostendeckung zu erreichen.

Die Bedingungen im Bereich geförderter Wohnungen sind zudem stark abhängig vom regionalen Wohnungsmarkt (W6). Wohnungsunternehmen in Kommunen mit höherer Marktmiete profitieren davon, dass sie bei ähnlichen Kosten im Neubau und gleichen Bauweisen mehr Miete verlangen können: „und

natürlich kann der dann auch mehr infrastrukturelle Maßnahmen verwirklichen und wir müssen immer Spitz auf Knopf rechnen und bei uns ist immer eine schwarze Null, die rauskommt, rauskommen muss, oder vielleicht auch mal ein Minus, wir strecken das über Jahre hinweg, das ist unser Problem, sei es ein Neubau, sei es ein Bestandsbau“ (W6). Im Hinblick auf die wachsenden Anforderungen, zum Beispiel im Klimaschutz, stehen kleinere oder in Mietermärkten agierende Unternehmen vor größeren Herausforderungen und erzielen geringere Renditen.

2.8 Coworking

Eine Alternative zur Arbeit in Büro und Betrieb und der Arbeit von zuhause stellen Coworking Spaces dar, die gegen Gebühr gemietet werden können (Spinuzzi 2012: 432-434). Bisher sind diese flexibel nutzbaren, technisch ausgestatteten, gemeinschaftsorientierten Arbeitsbereiche vor allem in Metropolen verbreitet (vgl. Coworkingmap 2020, Bundesverband-Coworking 2020), finden zunehmend aber auch Einzug in den ländlichen Raum und werden dort als Chance gesehen Lebensqualität zu erhöhen und Abwanderung und Leerstand zu verhindern (Bähr/Biemann/Lietzau et al. 2020, EA RLP 2021). Sie stellen eine Möglichkeit dar, den Wunsch nach einem Leben auf dem Dorf mit dem der Arbeit im Büro, abseits des jeweiligen Arbeitgebers, zu verbinden. Voraussetzungen sind dabei zum einen die Digitalisierung, zum anderen muss der eigene Beruf (und Arbeitgeber) eine derartige Tätigkeit auch zulassen. Seit Beginn der Covid19-Pandemie haben Hygienemaßnahmen und Abstandsregelungen in Coworking Spaces eine hohe Bedeutung gewonnen (Gruenwald 2020). Coworking Spaces werden durchaus als mögliche Alternative für eine Arbeitswelt der Zukunft, auch für kommunale Verwaltungen (W5) gesehen und gleichzeitig als eine Möglichkeit Leerstände neu zu nutzen (W5, W6).

Keines der Unternehmen hat bislang Coworking Spaces eingerichtet, teilweise wurde diskutiert und einige Unternehmen fangen an zu planen (Experteninterviews und Online-Befragung). Dabei wird die Notwendigkeit gesehen, dass sich Coworking Spaces im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes in ein Gesamtkonzept einfügen müssen, um eine entsprechende Nachfrage zu generieren (W6, W10). Dies wäre zum Beispiel im Rahmen der Entwicklung eines neuen Quartiers mit neuer oder geänderter Bewohnerstruktur vorstellbar (W10). Bei einem geplanten Coworking-Space-Projekt wurde vor allem nach dem Umfeld geschaut, bei dem der öffentliche Nahverkehr gut erreichbar ist, Fahrradparkhaus und Bahnhof in der Nähe sind, und sich das Projekt in einer zentralen Stadtlage befindet. Das Projekt zielt auch darauf ab, dem Quartier einen „neuen Impuls zu geben“ und es qualitativ aufzuwerten (W7). In einem in Planung befindlichen Wohnprojekt eines anderen Wohnungsunternehmens bestehen, zum Teil auch inspiriert durch die Pandemie, Überlegungen zur (flexiblen) Einrichtung von Coworking Spaces: „Wir haben in einem Wohnblock Gästezimmer (...) und jetzt gab es die Idee, wir können ja so ein Gästezimmer auch als Coworking Space flexibel anbieten. Entweder wird es als Gästezimmer genutzt, wenn eben Familie kommt, oder bei Pflegebedarf, Übergangspflege, Verhinderungspflege oder irgendwie Raumbedarf ist, oder jemand sagt, ok, ich muss jetzt mal ins Homeoffice oder ich muss irgendwie was machen, ich miete das jetzt mal an, es sind ja kleinere 15qm-Räume mit Dusche, Bad, WC, noch eine Couch, aber auch ein kleiner Schreibtisch ist da meistens drin, oder ein Tisch, und da ist die Frage schon, im Neubau, gibt es vielleicht in dem Bereich in den Gemeinschaftsräumen oder in Aufenthaltsbereichen, die man auch für solche Flächen zur Verfügung stellt, die etwas großzügiger plant, das hat uns schon inspiriert“ (W6). Ein zentrales Problem besteht jedoch in der Finanzierbarkeit der Flächen, „die ja nicht regelmäßig zu Einkünften führen“ (W6). Mietsteigerungen beim restlichen Wohnungsbestand seien keine Option (W6). Bei Coworking Spaces spielt der Kostenfaktor eine entscheidende Rolle, denn sie müssen auch finanziert werden und Rendite erwirtschaften (W1, W9).

Zudem stellt sich die Standortfrage von Coworking Spaces, denn vorhandener Baubestand und Lagen von Wohnungsunternehmen sind nicht unbedingt zur Einrichtung von Coworking Spaces geeignet: „...gibt es woanders noch so viel Leerstand, an tollen Standorten, wo auch Parkplätze sind, wo auch vielleicht ein bisschen Grün drum herum ist, alte Häuser, alte (...) Fabriken usw. und solange sowas da ist, denke ich mal ist dort Coworking Space eher zu machen als bei uns irgendwo im Bestand, in Wohnraumnähe“ (W6).

Das Angebot von Coworking Spaces ist nicht Aufgabe einer Genossenschaft/eines Wohnungsunternehmens, das sich primär auf den Wohnungsbau und das zur Verfügung stellen von Wohnraum fokussiert (W1, W2), ganz besonders in angespannten Wohnungsmärkten (W3). Wirtschaftsförderung ist nicht primäre Aufgabe kommunaler Wohnungsbaugesellschaften (W1). Die Einrichtung von Coworking Spaces wird eher als Thema für private Investoren gesehen. Ein kommunales Wohnungsunternehmen, das mit einer sehr hohen Nachfrage und langen Wartelisten konfrontiert ist, benötigt das Angebot von Coworking Spaces in der Regeln nicht um Wohnungen zu vermieten, auch wenn ein positiver Quartierseinfluss denkbar wäre (W1): „Es sei denn, es wäre quartiersbezogen, dass man sagt, man entwickelt irgendein Quartier und man weiß, dass dort der Bedarf da ist (...), aber jetzt einfach zu sagen, ich mach das jetzt, weil es sich gut anhört oder weil es irgendwie en vogue ist oder sonst was, da bin ich nicht so von überzeugt“ (W1).

Eine Rolle spielen dabei auch die Erfahrungen der Pandemie und die Möglichkeit mobiler Arbeit von zuhause: „die Leute entscheiden ganz anders, wenn ich zuhause die Voraussetzungen gut habe, bleibe ich zuhause, und zwar in meinem zuhause, wo ich jetzt bin, und wenn ich fahren will oder muss, dann fahre ich auch zu meinem Arbeitsplatz, weil ich dort alle Voraussetzungen habe und meine Kollegen wieder treffe und mich in der gewohnten Atmosphäre wieder einbinde, warum sollte jemand jetzt auf halber Strecke da stehen bleiben, der kleine Spareffekt kann eventuell sein, wenn er weit zu fahren hat, dass er dann vielleicht keine 50 km, sondern nur 25 fahren muss, aber begeistert wird der auch nicht sein, in einem fremden Umfeld, dann irgendwo arbeiten zu müssen mit Kollegen, die er nicht kennt, oder vielleicht sogar noch mit anderen Leuten, die er überhaupt nicht kennt“ (W4). So wird die deutlich stärkere Anonymität von Co-Working Spaces als Nachteil gesehen (W4).

Soziale Kontakte, formeller und informeller Art, der „Flurfunk“ und etablierte, bekannte und erprobte Infrastrukturen in Büro und Betrieb kann ein Coworking Space nicht zur Verfügung stellen. Die Möglichkeit der Arbeit in einem Coworking Space, gerade im ländlichen Raum, war vielfach darauf ausgelegt Mitarbeiter:innen Pendelwege zu ersparen. „In dem Moment, wo aber nach wie vor, und ich bin der festen Überzeugung, dass in der Zukunft auch der Anteil an mobilen Arbeiten weiterhin in bestimmten Bereichen aufrecht erhalten wird, vielleicht nicht mehr zu 100%, nicht mehr zu 80%, aber vielleicht zwei Tage die Woche zuhause gearbeitet wird und der Rest der Woche im Büro verbracht wird, dass da die Tendenz in so Coworking Spaces zu gehen, an den zwei Tagen, wo man mobil arbeitet, eher geringer ist als in der eigenen Wohnung zu bleiben, vor allem dann, wenn kein Homeschooling usw. mehr stattfindet“ (W3). Eine attraktive Alternative könnten Coworking Spaces jedoch darstellen, „wenn man teamübergreifend an Projekten arbeitet, genutzt wie ein Projektarbeitsraum außerhalb des Büros.“ (W3)

Auch keiner der an der Online-Befragung teilnehmenden Wohnungsanbieter hatte Coworking Spaces im Bestand. Für den überwiegenden Teil dieser Befragten (86%) erschien es zudem unwahrscheinlich in den kommenden fünf Jahren Coworking Spaces für ihre Mieter:innen einzurichten. Die am häufigsten genannten Gründe hierfür waren die fehlende Nachfrage (19 Nennungen), der Aspekt, dass der

Raum für Wohnungen benötigt werde (18 Nennungen) und dass man sich als Wohnungsunternehmen bzw. Wohnungsvermieter:in hierfür nicht zuständig sieht (17 Nennungen).

2.8.1 Coworking und Homeoffice als Chance für den ländlichen Raum?

Zählen ländliche Räume zu den Gewinnern der Covid19-Pandemie? Langfristige Entwicklungen lassen sich schwer voraussagen, da zum einen die Covid19-Pandemie noch andauert, zum anderen Wohnstandortentscheidungen in aller Regel langfristige Entscheidungen sind. Erst in den nächsten ein bis drei Jahren werden sich mögliche Veränderungen zeigen (W1, W2). Bisher sind keine klaren Tendenzen zu erkennen (W2). Eine Abwanderung aus den Städten (W9) oder eine Flucht aufs Land ist aus Sicht städtischer Wohnungsunternehmen bisher nicht festzustellen, da kein Einbruch in der Nachfrage verzeichnet wurde (W3). Auch ist bisher keine massiv gestiegene Nachfrage im ländlichen Raum zu erkennen (W2), wobei die Hoffnung und Erwartung auf eine zukünftige Attraktivitätssteigerung besteht (W2), auch durch die Möglichkeit zur Arbeit im Homeoffice.

Abwanderungen in den ländlichen Raum werden vorrangig preisinduziert und in Zusammenhang mit einem Eigentumserwerb erklärt (W1): Gerade für junge Familien seien Wohnen und Eigentumserwerb auf dem Land aufgrund der hohen Quadratmeter- und Grundstückspreise in der Stadt ein Thema (W1). Auch die „Speckgürtel um die Großstädte haben, was die Kosten angeht, angezogen“ (W1). Durch den demographischen Wandel frei werdende Häuser mit großen Grundstücken im Umfeld von Städten, können, je nach Lage, aber auch noch zu vergleichsweise niedrigen Preisen erworben werden (W6): „Sie müssen natürlich einige Minuten fahren, es ist nicht so viel vor Ort, aber die Leute kommen von weit her; die suchen jetzt keine Wohnung, sondern die kaufen sich diese Häuser; und der Trend ist in den letzten Jahren, die Nachfrage ist schon gestiegen, vielleicht verstärkt durch die Pandemie und verstärkt durch die Zukunftserwartung und durch die gesellschaftlichen Entwicklungen“ (W6). Auch Investoren spielen bei dieser Entwicklung eine Rolle, aufgrund günstiger Zinsen und einer „Flucht in Betongold“ (W6).

War es früher der Wunsch und Wille von Familien, Kinder ein Aufwachsen im Grünen, mit viel verfügbarer Fläche zu bieten, liegen die Gründe für die Abwanderung aus der Stadt heute zu einem großen Teil auch in den hohen Baupreisen in der Stadt (W4). Ein Stückweit wird das Leben auf dem Land auch als Modeerscheinung betrachtet: „Natürlich ist es auch en vogue momentan mit dem Land, da gibt es ja auch solche Zeitschriften, wie die Landlust usw. (...), die sowas vielleicht auch so ein bisschen antreiben“ (W1). Durch die Pandemie hat das Leben auf dem Land wieder an Attraktivität gewonnen: „Vor kurzem war noch Landflucht, alles zurück in die Städte, da gibt es entsprechende Angebote, jetzt gibt es diese Angebote in den Städten nicht mehr; jetzt ist natürlich die Natur das Angebot, Gott sei Dank, aber es wird sich auch wieder zurückbilden“ (W6). Die Restriktionen in der Pandemie mit geschlossenen Freizeiteinrichtungen und Spielplätzen waren in der Stadt spürbarer als im ländlichen Raum (W9). Die Pandemie hat die Nachteile der Dichte und der Bündelung von Angebotsstrukturen in der Stadt aufgezeigt, „insbesondere, wenn diese Städte runterfahren, dann wird das nämlich plötzlich ziemlich einsam in diesen Städten“ (W9). In diesen Zeiten erscheint der ländliche Raum attraktiver, „man hat mehr Bewegungsfreiheit, man konnte mehr machen, war nicht so eingepfercht, wie in den Städten: das stimmt alles, aber sobald die Städte wieder aufmachen, wird es aus meiner Sicht überkompensiert über einfach die ganzen Angebote, die in der Stadt sind“ (W9).

Vor diesem Hintergrund erscheint es unwahrscheinlich, dass der ländliche Raum generell als Gewinner zu bezeichnen ist. „Das Land kann aber gewinnen, wenn die Infrastruktur da ist, insbesondere, was das Highspeed-Internet angeht, für Leute, die nicht jeden Tag am Arbeitsplatz sitzen müssen“. Selektierender Faktor ist hier die Berufsgruppe, zu der zum Beispiel Freelancer oder Beschäftigte aus IT und Beratung zählen. Für diese Gruppen besitzt aber auch die Stadt eine hohe Attraktivität, „die wollen dann im Café ihren Laptop aufklappen, in dem tollen WLAN sitzen und den Espresso dabei schlürfen, das können die auf dem Land nicht“ (W9).

Die Möglichkeit (auch zukünftig) von zuhause zu Arbeiten in Kombination mit der Nähe zur Natur könne die (neue) Attraktivität des ländlichen Raumes ausmachen (W6, W8). Möglicherweise spielen auch Generationenunterschiede und eine wachsende Bedeutung nachhaltiger Lebensstile eine Rolle: „Ich schätze auch, dass die zukünftige Generation, die jetzt heranwächst, die jetzt jugendlich ist, die jetzt Kinder sind, dass die da tatsächlich das Ganze ein bisschen drehen werden, die werden dann dort ein bisschen alternativer und nachhaltiger denken und auch nachfragen“ (W6). An dieser Stelle sei der Hinweis erlaubt, dass städtisches Wohnen als nachhaltiger gilt als Landleben, das mit hohem Flächen- und Energieverbrauch sowie motorisiertem Individualverkehr einhergeht.

Wohnwünsche müssen jedoch auch finanziell realisierbar sein (W1, W4). „Wenn man die Leute fragt, wie sie wohnen wollen, wollen sie alle im Einfamilienhäuschen wohnen, vorne die Berge hinten das Meer, dazwischen möglichst keine Straßen, die sie zur Arbeitsstelle bringen“ (W9). Eine Abwanderung aufs Land ist jedoch nur für diejenigen möglich, die es sich leisten können (W9). Nicht nur die Immobilienpreise sind dabei entscheidend, sondern auch andere Faktoren, wie die Kosten für Mobilität: „Homeoffice auf dem Land ist nur umsetzbar, wenn die technische Infrastruktur vorhanden ist. Andernfalls müssen die Arbeitnehmer mobil sein um an ihre Arbeitsstelle zu gelangen. Sofern der ÖPNV nicht entsprechend ausgebaut ist, werden ein oder zwei Kfz benötigt. Dies sind Zusatz- oder Folgekosten, die bei einer Kalkulation von Baukosten oder Kaufpreis mitberücksichtigt werden müssen. Hier muss im Voraus überlegt werden ob sich das rechnet“ (W1).

Die Frage, ob ländliche Räume als Gewinner der Pandemie gelten, lässt sich also nicht eindeutig beantworten. Auf der einen Seite wird angenommen, dass sie profitieren werden (W5, W6). So ist es möglich, dass „das eine oder andere verlassene Dorf vielleicht in Zukunft sogar tatsächlich eher noch mehr Chancen wieder bekommt, wie die ganze Zeit, wenn sie eine gescheite Glasfaseranbindung haben“ (W5). Die Möglichkeit der Arbeit im Homeoffice und das Einsparen von Pendelzeiten können dem ländlichen Raum einen Schub geben, da diejenigen, die mit dem Gedanken an einen Wohnortwechsel gespielt haben, möglicherweise bleiben (W10). Hier kann man jedoch eher von einer Schwächung der Abwanderung als einem Gewinn an Zuwanderung sprechen (W10). Die Unterscheidung zwischen einer Abschwächung der Abwanderung aus dem ländlichen Raum und einer bewussten Zuwanderung in den ländlichen Raum erscheint als ein wichtiger Faktor in der Diskussion um mögliche siedlungsstrukturelle Veränderungen.

Mit der Auflösung der Pflicht zum Homeoffice ist andererseits aber auch davon auszugehen, dass Personen, die in weiterer Entfernung vom Arbeitsplatz leben, wieder pendeln werden, möglicherweise jedoch nicht mehr so häufig wie vor der Pandemie (W3), da sich hybrides Arbeiten als eine Mischung aus Homeoffice und der Arbeit im Büro in vielen Bereichen etablieren wird.

Grundsätzlich ist auch in Rheinland-Pfalz der ländliche Raum differenziert zu betrachten und es muss zwischen peripheren und agglomerationsnahen Räumen unterschieden werden (W5). „Im Hinterland

ist das Arbeiten im Homeoffice schwierig“ (W7). In peripheren Lagen ist die Versorgung mit der notwendigen technischen Infrastruktur, allen voran einer schnellen Internetverbindung nicht überall gewährleistet. In anderen „Entlastungsstandorten“ der großen Ballungszentren stelle dies kein Problem dar (W7). Ein entscheidendes Kriterium ist dabei auch die Mobilität und die Versorgung mit öffentlichem Nahverkehr (W7). Schon länger zeigt sich jedoch, unabhängig von der Pandemie, auch in vielen ländlichen Räumen, selbst in der Provinz, dass bei verkehrsgünstiger Lage neue Baugebiete erschlossen, Bestandsbauten gekauft und renoviert werden und Leerstand kein Thema ist (W8). Anders als beispielsweise Nordrhein-Westfalen ist Rheinland-Pfalz zudem insgesamt stark ländlich geprägt, daher spielt das Thema einer Flucht aufs Land nicht so eine herausragende Rolle (W6).

2.9 Zukünftige Entwicklungen

2.9.1 „Lehren“ aus Corona

Die Covid19-Pandemie hat Wohnungsunternehmen sowohl im Hinblick auf interne Prozesse als auch auf ihren unternehmerischen Auftrag vor besondere Herausforderungen gestellt, aus denen schon jetzt bestimmte Lehren gezogen werden können.

Insgesamt kann von einem Schub für die Digitalisierung unternehmensinterner Prozesse (W2, W5, W6, W7, W10) gesprochen werden. Es hat sich gezeigt, dass viele Tätigkeiten auch digital organisiert werden können und funktionieren (W4, W10). Dies hat dazu beigetragen, die Effizienz von Arbeitsprozessen zu fördern, veraltete Strukturen aufzubrechen und Prozesse zu durchleuchten (W2, W7, W10). Dennoch stelle das Führen auf Distanz für Unternehmen eine große Herausforderung (W4, W5) dar, da beispielsweise der Austausch, Face-to-Face-Begegnungen und der „Flurfunk“ fehlen (W4). Als positive Begleiterscheinungen der Digitalisierung unternehmensinterner Prozesse ließen sich Umweltaspekte herausstellen, da Termine, zum Beispiel mit externen Partnern, digital stattfanden und so Reise- und Pendelzeiten eingespart werden konnten, was dort, wo ein persönlicher Kontakt nicht unbedingt notwendig ist, auch zukünftig beibehalten werden könne (W6, W10). Ein weiterer positiver Effekt der Digitalisierung bestimmter Prozesse könne auch sein, dass mehr Zeit für notwendige persönliche (Kunden-)Kontakte vorhanden sei (W10). Denn in bestimmten Bereichen, gerade wenn es um Kundenkontakt geht, ist Präsenz erforderlich (W8). In der Corona-Pandemie habe die Kommunikation mit Mieter:innen stark gelitten (W6, W7), was wieder mehr vorangetrieben werden soll (W7). Idealerweise steht dafür ein „Kümmerer“ zur Verfügung (W7). Im Hinblick auf den Kundenkontakt wird in Zukunft einen Mix aus analogen und digitalen Angeboten (Mietvertrag online unterzeichnen, Formulare zum Download) erwartet, um alle Mietergruppen zu erreichen (W6). Auch andere digitale Angebote, wie Handwerkerportale, Mieterportale oder Mieter-Apps werden in der Wohnungswirtschaft diskutiert (W6).

Mobiles Arbeiten und Homeoffice werden zukünftig ein Thema sein (W3). Eine Rolle spielt dabei auch das Thema Resilienz, im Sinne einer Notwendigkeit auch zukünftig das Risiko mitzuplanen, zum Beispiel in Form eines zusätzlichen Zimmers oder auch insgesamt einer besseren Versorgung von Häusern (W7, W9). Auch mit dem Thema Schallschutz, das in der Pandemie verstärkt hervorgetreten ist, müssen sich Wohnungsunternehmen weiterhin beschäftigen. Maßnahmen lassen sich hierzu vor allem im Neubau treffen, im Bestand sind sie weitaus schwieriger und nicht flexibel umsetzbar (W3, W9). Der Wunsch nach Balkon, Aufzug, Stellplatz hat sich verstetigt und wird bleiben (W3). Zielkonflikte zwischen Flächenbedarf, Kosten, Ausstattungen und Wohnumfeld sind in der Covid19-Pandemie deutlich hervorgetreten.

Eine flexible Anpassung des Wohnungsangebots an Bedarfe, die in der Pandemie eminent geworden sind, ist für Wohnungsunternehmen nicht möglich. Sowohl Wohnstandortentscheidungen also auch Bauentscheidungen entstehen nicht aus einer Pandemie heraus, sondern sind langfristig ausgelegt: „...man hat das einmal gebaut, man redet immer von der Flexibilität innerhalb der Grundrisse – aber der Umbau ist so teuer, da kann ich auch neu bauen – von daher ist das eher schwierig“ (W9).

2.9.2 Erwartete Veränderungen zukünftiger Nachfrage

In den kommenden zehn Jahren werden verschiedene Veränderungen der Nachfrage von Mieter:innen erwartet, die sich jedoch nur zum Teil auf die Erfahrungen der Pandemie zurückführen lassen.

Nachfrage nach Wohnraum hat sich schon vor der Pandemie verändert, so dass auch in Orten, die noch vor fünf oder sechs Jahren von Leerstand betroffen waren, heute auch eine erhöhte Nachfrage aus den Ballungszentren besteht (W8). Dies ist vor allem auf die dortige Knappheit an Wohnraum und die Preise zurückzuführen (W8). Positiv wirkt sich dabei die Nähe zu Verkehrsknotenpunkten und großen Arbeitgebern aus (W8). Der Erwerb einer Immobilie auf dem Land ist für diejenigen Gruppen, die derzeit vielfach als die neuen Landbewohner dargestellt werden, nur dann möglich, wenn die Möglichkeit der Arbeit im Homeoffice sicher bestehen bleibt (W8).

Es wird erwartet, dass der Grundriss bei der Wohnungssuche, gerade bei berufstätigen Paaren eine wichtigere Rolle spielt als zuvor: „Weg vom offenen Grundriss, aber nicht ganz, in Küche und Wohnbereich wird man beim offenen Konzept bleiben, aber verstärkt wird auf einen weiteren geschlossenen Raum (über das Schlafzimmer hinaus) geachtet“ (W10). Jedoch muss der Raum mehr auch finanzierbar sein: „wer ihn sich leisten kann, wird einen abgeschlossenen Raum mehr nachfragen, wer es sich nicht leisten kann, da wird sich auch die Nachfrage nicht ändern“ (W10). Gerade bei kommunalen Wohnungsunternehmen mit einem hohen Anteil geförderter Wohnungen wird sich die Nachfragesituation bei dem größten Teil der Mieter aus diesem Grund nicht ändern (W10).

Die Ausdifferenzierung von Lebensbedingungen und Lebensstilen erfordert nach Meinung der Wohnungsunternehmen auch eine Ausdifferenzierung von Wohnformen. Zukünftig erwartet werden viele pluralistische Wohnformen, die zum Teil auch Nischenprodukte erfordern, z.B.: Mehrgenerationenhäuser, energieautarke Wohnquartiere oder Tiny-House-Projekte (W7). „Wir bieten heute Wohnprojekte / Wohngemeinschaftsformen an, die gerne angenommen werden, aber die Leute wollen schon in ihrem angestammten Umfeld für sich eine Wohnung haben und gerne dann mit anderen in guten Nachbarschaften leben, aber es ist nicht so, dass sie dazu übergehen würden und sagen, wir machen jetzt richtige Wohngemeinschaften oder Betreutes Wohnen, das ist nach wie vor die Ausnahme und man merkt auch, die Leute streben es nicht an“ (W4). Von Wohnungsunternehmen ist deswegen auch Neugierde gefragt sowie ein gewisses Maß an Mut für die Umsetzung innovativer Ideen und Konzepte (W7). Eine wachsende Nachfrage wird auch für Single-Wohnungen erwartet (W1, W5). Die stetige Zunahme von Einpersonenhaushalten und der wachsende Bedarf an Singlewohnungen spiegelt sich auch in Neubauprojekten wider: „der kleinere Teil sind Familien oder Gemeinschaftswohnungen, ein viel größerer Teil zielt auf Paare und Einzelpersonen ab“ (W4).

Beschleunigt durch die Pandemie ist und bleibt Digitalisierung weiter ein Thema. Die Nachfrage nach technischer Ausstattung (Glasfaser, Smart-Metering) (W1) und digitaler Infrastruktur (W2, W7), auch im Hinblick auf Sensorik, Messtechnik, Smart Home, Smart Building (W6) sind ein weiter bestehendes

Zukunftsthema. In Zusammenhang mit der Digitalisierung und dem Quartiersgedanken wird auch Sharing als Trend, gerade in größeren Wohngebieten wahrgenommen, und dient als Beispiel für nachhaltigen, ressourcenschonenden Konsum (W7). Kommunikation und die Ausweitung digitaler Plattformen sind notwendig, um den Sharing Gedanken zu vermitteln und zu verbreiten (W7) und kann letztendlich auch zu positiven Quartierseffekten beitragen: „Das Interessante bei den Sharing-Modellen war für die Mieter nicht das finanzielle, sondern der Dialog, der entstanden ist“ (W7), sodass über Sharing-Modelle Austausch und Teilhabe entstehen können.

2.9.1 Soziale Ungleichheit – Covid19 – Wohnungsmarkt

Die Wohnungsmärkte in Rheinland-Pfalz unterscheiden sich stark: „Mainz und die Schwarmstädte in Rheinland-Pfalz (Landau, Ludwigshafen, Bad Dürkheim, Speyer, Trier), bei denen wird der Boom um die Wohnungsnachfrage noch einige Jahre anhalten“ (W4). Innerhalb der regionalen Wohnungsmärkte lassen sich zudem Unterschiede nach Segmenten konstatieren. Das mittlere Segment und vor allem auch preisgünstiger Wohnraum sind und bleiben auch in den nächsten Jahren stark nachgefragt (W1, W4). Im Segment des hochpreisigen Wohnraums wird hingegen mancherorts inzwischen nicht mehr jeder Preis bezahlt (W4).

Hinsichtlich erwarteter Wohnwünsche und Flächenbedarfe existieren durchaus kontroverse Ansichten, die durch die Erfahrung der Pandemie geprägt sind: „Man sieht dann, das ist so die Erfahrung aus den Großstädten, wo nur noch diese Mikroappartements gebaut worden sind, um noch mehr Leute auf Fläche zu bringen, ich kann mir nicht vorstellen, dass jemand glücklich ist, mitten in der Stadt mit 30qm, in der Pandemie“ (W3). Die Kombination der Vorteile städtischen und ländlichen Wohnens, zum Beispiel in Form eines Zugangs zu (eigenen) Grün- und Freiflächen oder Reihenhausstrukturen in der Stadt „vielleicht auch entgegen der einzelnen Meinungen im politischen Spektrum, was so Flächenverbrauche in der Stadt betrifft (...) das ist sicherlich etwas, was die Stadt auch attraktiv machen kann, auch langfristig und sollte schon auch mal bedacht werden“ (W3). Damit verbunden ist auch die Frage urbaner Dichte: „ich persönlich habe so den Eindruck, dass so ein Wettrennen da ist, noch mehr, noch dichter; und das verträgt sich für mich dann wiederum nicht damit, grüne Räume, Grünflächen irgendwie in der Stadt vorzuhalten, die auch klimatisch ja wichtig sind“ (W3). Auf der anderen Seite besteht gerade in diesen Großstädten diese massive Knappheit an Flächen bei gleichzeitig hoher Nachfrage nach Wohnraum. Wohnwünsche und deren Realisierbarkeit hängen gerade hier auch von den verfügbaren Ressourcen von Mieter:innen ab. Dieser Aspekt bestimmt auch darüber hinaus zu einem großen Teil das Geschehen auf dem Wohnungsmarkt. Erwartet wird eine Nachfrage nach besserem, komfortablerem Wohnraum und größeren Grundrissen von denen, die es sich leisten können (W6). Für die Gruppe derer, die es sich nicht leisten können, ist neben der bereits erwähnten Notwendigkeit bezahlbaren Wohnraums auch die Sicherheit ein wichtiges Thema. Das bedeutet für ein Wohnungsunternehmen, „...dass wir die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum bei uns, als verlässlicher Vermieter, als sicherer Vermieter, der auf die Sicherheit und auf solche Pandemielagen auch eingehen, das wir also schauen, dass die Sicherheit im Haus oder im Quartier oder das wir eine Beziehung zu den Menschen aufbauen, Sozialmanagement, kann schon sein das dadurch eine höhere Nachfrage nach einem entsprechenden Vermieter am Markt dann schon mehr besteht“ (W6).

Mit der Covid19 Pandemie sind Fragen sozialer Ungleichheit in verschiedener Hinsicht verdeutlicht worden. Geringverdienende, Beschäftigte in Kurzarbeit, Personen, die von Arbeitslosigkeit bedroht

waren und sind, sind auch stärker von der Pandemie betroffen als andere Gruppen. Von Wohnungsunternehmen wurde im letzten Jahr eine hohe Nachfrage nach preiswertem Wohnraum festgestellt, auch weil in der Pandemie viele von Kurzarbeit oder einem Verlust der Arbeit betroffen sind (W7). Das Fehlen von Ausgleich, Rückzugsorten und Freiraum, kann dazu beitragen, dass innerfamiliäre oder auch nachbarschaftliche Konflikte entstehen oder verstärkt werden. Wohnungsunternehmen können hier möglicherweise durch eine Verstärkung des Quartiersmanagements die Situation verbessern (W1).

Trotz der angespannten Situation stellen Mietrückstände aus Sicht der Wohnungsunternehmen ein geringes Problem dar. Es wurden keine signifikanten Änderungen (W8) beziehungsweise nur geringe Auswirkungen festgestellt (W7): „Die Leute wollen ihre Wohnung nicht verlieren, das wird immer wichtiger“ (W7). Auf Basis des Mietmoratoriums der Bundesregierung hatten Mieter:innen zudem die Möglichkeit, ihre Miete zu stunden (W2). Aus Vermieter:innenperspektive können große Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften in solchen Situationen eher Rücksicht nehmen, als private Vermieter, die nur wenige Wohnungen vermieten und auf Mieteinnahmen stärker angewiesen sind, zum Beispiel um Darlehen zurückzuzahlen (W2).

Kommunale Wohnungsunternehmen sind auf dem Wohnungsmarkt zu einem Angebot von bezahlbarem Wohnraum verpflichtet (W6, W10) und bieten Wohnungen zu Preisen weit unter denen am freien Markt an (W4). Auch wurde betont, dass gerade Genossenschaften, die nicht gewinnorientiert agieren, wegen ihres geringen Anteils keinen signifikanten Einfluss auf Ungleichheiten am Wohnungsmarkt haben (W8).

Neubauprojekten kommunaler Unternehmen zielen auf ein durchmisches Wohnungsangebot aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen mit jeweils gleicher Ausstattung (W10). Die kommunale Wohnungswirtschaft kann die Aufgabe der Sozialwohnraumversorgung nach eigenen Aussagen jedoch nicht allein tragen, „es muss eine Breite der Gesellschaft machen, weil ansonsten schaffen wir das nicht“ (W9). Die Einrichtung von Coworking Spaces ist für kommunale Wohnungsunternehmen in Zeiten großer Wohnraumknappheit schwierig, da zum einen die Finanzierung fehlt und zum anderen ein Druck auf die Unternehmen besteht, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen (W9): „...was erzähle ich den Leuten, die seit einem Dreivierteljahr oder einem Jahr auf eine Wohnung warten und die dann sehen, da gäbe es Wohnungen, aber die werden anderes genutzt; dann muss ich denen erzählen, dass die Wohnungen zwar viel Geld gekostet haben, aber ich jetzt erstmal keine Mieten bekomme, und das muss ja durch alle getragen werden; und dann kommen die direkt auf die Idee und sagen, naja, wenn du das da nicht machen würdest, könntest Du meine Sozialmiete senken“ (W9). Wesentliches Thema kommunaler Wohnungsunternehmen ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (W7): Für Wohnungsunternehmen stellen sich zudem Probleme der Bodenpolitik: „Auf teuren Grundstücken kann man keinen preiswerten Wohnraum machen“ (W7). Flächenverfügbarkeit ist ein zentrales Problem, denn Boden ist eine knappe Ressource und nicht beliebig vermehrbar (W9).

Erwartet werden eine wachsende soziale Schieflage und zunehmende Abhängigkeiten von Transferleistungen (W2). Die Situation auf dem Wohnungsmarkt und der Zugang zu Wohnraum verschlechtert sich daher für bestimmte soziale Gruppen, besonders für jene ohne Beschäftigung oder in prekären Arbeitsverhältnissen: „Die Zielgruppen, die es vorher schwer hatten, aufgrund der Situation, in der sie sowieso schon waren, die werden es ein Stück weit schwerer haben“ (W3).

3 Fazit und Ausblick

Seit Beginn der Covid19-Pandemie sind zahlreiche Studien zu deren Auswirkungen auf die Arbeitswelt (z.B. Erdsiek 2021, Pfnür/Gauger/Bachtal et al. 2021), auf Wohnen und Wohnwünsche (z.B. Dolls/Mehles 2021, LBS Research 2020), Stadt- und Raumentwicklung (z.B. Bunzel/Kühl 2020; Siedentop 2021) und die entsprechenden Zukunftsperspektiven erschienen. Sie liefern erste Anhaltspunkte dafür, dass die Covid19-Pandemie als Verstärker für bestimmte gesellschaftliche Entwicklungen wirkt, zum Beispiel im Hinblick auf die Digitalisierung, die zeitliche und räumliche Entgrenzung der Arbeitswelt, aber auch auf Fragen der Wohnstandortwahl und damit verbundene Wanderungsbewegungen. Viele Studien stützen sich dabei auf quantitative Befragungsdaten, beispielsweise der Bevölkerung, von Arbeitnehmer:innen oder Unternehmen.

Mit der Studie „digitalesarbeiten_anderswohnen“ leisten wir einen Beitrag zur Diskussion um mögliche Veränderungen der Attraktivität von Wohnstandorten und Wohnpräferenzen aufgrund der Erfahrung der Pandemie im Allgemeinen und der Arbeit im Homeoffice im Besonderen und thematisieren damit auch die räumlichen Folgen der Covid19-Pandemie. Eine Besonderheit der Studie liegt darin, dass sowohl die Seite der Nachfrage (im ersten Teil der Studie) als auch die der Anbieter:innen von Wohnraum in die Überlegungen einbezogen werden. Die Perspektive von Vermieter:innen und Wohnungswirtschaft stellt dabei einen neuen Aspekt dar, der bislang weniger Beachtung fand. Sie ermöglicht es, die zum Teil spekulativen Annahmen der Nachfrageentwicklung, die aus (zukünftigen) Wohnwünschen und Umzugsplänen von Mieter:innen und Eigentümer:innen abgeleitet werden, um den Effekt, der auf dem Markt tatsächlich „ankommt“ zu ergänzen und gleichzeitig auch Probleme und Herausforderungen der Befriedigung zukünftiger Nachfrage zu thematisieren. Ergänzt werden die Überlegungen zudem durch die Diskussion der Potentiale von Coworking Spaces, ein Angebot, das zwar während des Lockdown wenig genutzt werden konnte, aber mit Blick in die Zukunft möglicherweise an Bedeutung gewinnen wird.

Zusammenfassung zentraler Ergebnisse

Im ersten Jahr der Pandemie wurde von den in die Untersuchung einbezogenen Wohnungsunternehmen insgesamt eine geringe Veränderung der Nachfrage verzeichnet, aus der sich bisher keine eindeutigen Trends ableiten lassen. Dennoch lassen sich einzelne Entwicklungen herausstellen.

Unbestritten ist, dass Mieter:innen in prekären wirtschaftlichen Lagen, zum Beispiel Alleinerziehende, Geringverdiener oder von Kurzarbeit oder Arbeitslosigkeit betroffene Personen, stärker von der Pandemie betroffen sind als andere. Eine geringe Wohnfläche und beengte Wohnverhältnisse bringen darüber hinaus häufig Einschränkungen für alle Haushalts- und Familienmitglieder mit sich und können das Konfliktpotential innerhalb der Familie, aber auch innerhalb von Nachbarschaften erhöhen. Zum anderen ist diese Gruppe Mieter:innen häufig stärker von Unsicherheiten und einem möglicherweise drohenden Verlust der Wohnung betroffen. Als eine Folge dieser Unsicherheiten kann die Zurückhaltung bei Umzügen zu Beginn der Pandemie gesehen werden, die sich zwar wieder ausgeglichen hat, aber ein zumindest temporäres „Ausbremsen“ von Handlungsfähigkeit signalisiert und den Stellenwert der Sicherheit der Wohnung hervorhebt.

Während der Pandemie, insbesondere während der „Lockdown-Phasen“, haben viele Menschen sehr viel Zeit in den eigenen vier Wänden verbringen müssen, was wiederum zu höheren Anforderungen an die Wohnung führen kann. Die betrifft zum einen die Nachfrage nach Wohnqualitäten (mehr Fläche, ruhige Lage, Balkon und Freisitz, exklusive Ausstattung) als auch nach Angeboten und Qualitäten im

unmittelbaren Wohnumfeld und Quartier (Nahversorgung, Grün- und Freiräume, Mobilitätsangebote etc.). Die Realisierbarkeit von Wohnwünschen hängt in hohem Maße von den Handlungsmöglichkeiten der Mieter:innen ab, sowohl finanziell als auch im Hinblick auf ihre Mobilität.

In den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes zeigen sich konträre Entwicklungen: Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum war bei vielen Wohnungsanbietern in der Pandemie erhöht und es wird in diesem Segment eine weitere Steigerung der Nachfrage erwartet. Andererseits wird jedoch auch von einem wachsenden Bedarf besserer, ruhigerer Lagen mit besserer Ausstattung ausgegangen. Als zentrale Problematik in diesem Zusammenhang werden die Kosten für zusätzliche Wohn- und Arbeitsflächen herausgestellt, ein Aspekt, der sowohl die Seite der Mieter:innen als auch die der Wohnungsunternehmen betrifft, vor allem der kommunalen Unternehmen, die im Förderbereich bauen sollen. Zudem steht ein erhöhter Flächenbedarf dem Suffizienzgedanken entgegen.

Ob Mieter:innen im Homeoffice arbeiten ist für Wohnungsunternehmen und private Vermieter bisher kaum ein Thema gewesen. Trotzdem ließen sich auch hier Vor- und Nachteile identifizieren. Vor allem Lärmemissionen und Schallschutz haben sich als Schwachpunkte erwiesen, die insbesondere in Mehrfamilienhäusern Konfliktpotential für das für nachbarschaftliche Zusammenleben bilden. Notwendige Anpassungsmaßnahmen lassen sich in Neubauvorhaben deutlich leichter realisieren als im Bestand.

In der Diskussion um die Verstetigung der Arbeit von zuhause muss beachtet werden, dass weiterhin zwischen dem Begriff der mobilen Arbeit, der derzeit häufig synonym mit dem Begriff Homeoffice verwendet wird, und der arbeitsschutzrechtlich regulierten Telearbeit nach Arbeitsstättenverordnung unterschieden werden muss. Eine Verstetigung einer dauerhaften Telearbeit, bei dem ein fester, nach Grundsätzen des Arbeitsschutzes eingerichteter Arbeitsplatz in der eigenen Wohnung etabliert wird, reduziert den Flächenbedarf in Büro- und Betriebsimmobilien, erhöht aber die individuellen Wohnkosten deutlich. Die Diskussion um den Umgang mit verkleinerten oder leerstehenden Bürogebäuden konzentriert sich zukünftig vermutlich vor allem auf Ballungsräume. Möglich ist daher auch – entgegen der Berichterstattung zum Wunsch nach Landleben - eine Attraktivitätssteigerung innerstädtischer Lagen.

Aspekte der breiteren Debatte: Homeoffice und Wohnstandorte

Längerfristige siedlungsstrukturelle Veränderungen und ein Attraktivitätsverlust städtischen Lebens sind auf Basis der Ergebnisse unserer Befragungen bisher nicht erkennbar. Es handelt sich dabei um Querschnitterhebungen, die zudem nicht repräsentativ sind. Aufgrund ihrer Anlage und Breite erhalten die Befragungen jedoch Aussagekraft für die breitere Debatte.

Stadt-Land-Wanderungen, auch im größeren Umkreis von Metropolen, ließen sich schon deutlich vor der Pandemie beobachten und sind vor allem auf Wohnraumknappheit und die Preise für Wohnungen, Boden und Immobilien zurückzuführen. Der ländliche Raum in Rheinland-Pfalz ist im Hinblick auf Entlastungsstandorte, Erreichbarkeiten und Peripherien zu unterscheiden. Als attraktiv werden im ländlichen Raum verkehrsgünstig gelegene Wohnstandorte oder die Nähe zu größeren Arbeitgebern gesehen. Notwendige Voraussetzung ist die Versorgung mit schnellem und stabilem Internet, ohne die eine Arbeit im Homeoffice ebenso wenig möglich ist wie die Teilhabe an anderen gesellschaftlichen Bereichen (Kultur, sozialer Netzwerke, Konsum,...). Sind die entsprechenden Voraussetzungen gegeben, bestehen Hoffnungen, dass Abwanderung aus ländlichen Regionen reduziert wird und Mieter:innen möglicherweise am Standort gehalten werden und das Pendeln zum Arbeitsplatz entfällt. Auf der anderen Seite können städtische Angebote und Wahlmöglichkeiten auf dem Land nicht erwartet werden. Damit ist die Entscheidung für ein Leben auf dem Land immer auch eine weitreichende Entscheidung für den Lebensstil aller Haushaltsmitglieder.

Wohnungsunternehmen sind derzeit neben der steigenden Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum mit vielfältigen Anforderungen konfrontiert, vor allem im Hinblick auf notwendige Klimaschutzmaßnahmen. Private Vermieter, kleine und große Wohnungsunternehmen verfügen dabei über unterschiedliche finanzielle Handlungsspielräume und Möglichkeiten der Umsetzung von Maßnahmen. Gerade für kommunale Wohnungsunternehmen, die in angespannten Wohnungsmärkten agieren, stellt die Bereitstellung einer ausreichenden Menge bezahlbaren Wohnraums eine besondere Herausforderung dar. Um das Wohnungsangebot an veränderte Bedarfe anzupassen, ist eine Anpassung der Wohnraumförderung notwendig. Mögliche Aspekte wären die Änderung von Wohnflächenobergrenzen oder die Erhöhung der Flexibilität hinsichtlich der Anzahl Zimmer, Bewohner:innen und Einkommen. Als Problem werden schon jetzt staatliche Finanzierungsdefizite aufgrund der hohen Ausgaben während der Covid19-Pandemie gesehen, die Wohnungsunternehmen zukünftig stärker fordern werden (W5).

Längerfristig sind vermehrt regionales Denken und ein sozialräumliches, kleinräumiges Monitoring notwendig. Mehr als bisher im Fokus sollte dabei zum Beispiel die Entwicklung von Büroflächen im Verhältnis zu mobilen Arbeitsplätzen stehen. Auch die Abbildung von Verkehr, (Elektro-)Mobilität und den nötigen Infrastrukturen kann mittelfristig in veränderter Weise in den Fokus rücken, wenn durch einen Wandel der Arbeitswelt Pendlerströme reduziert und Mobilitätsmuster neu organisiert werden (können). Ausgehend von der Quartiersebene über die regionale bis hin zur überregionalen Ebene kann dies zu Entlastungen und gleichzeitig für den Nahraum Belastungen bedeuten. Die Ausstattung mit kulturellen und sozialen Infra- und Versorgungsstrukturen ist an die jeweiligen lokalen Bedarfe anzupassen. Eine flächendeckende Versorgung mit leistungsstarkem Breitbandnetz ist ein Faktor, mit dem einer potentiellen Entstehung sogenannter Doughnut Dörfer entgegengesteuert werden kann.

Notwendig ist zudem ein klimaorientiertes Bauen für eine breite und diverse Mieter:innenstruktur, bei dem auch Nischen berücksichtigt werden. Dafür sind differenzierte Wohntypologien notwendig, auch Geschosswohnungen auf dem Land und Wohnprojekte. Moderne Grundrisse sind durch die Erfahrungen der Pandemie infrage gestellt und strukturierte, geschlossene Grundrisse haben sich, bei entsprechender Anzahl Haushaltsmitglieder, als vorteilhaft erwiesen. Insgesamt ist diese Annahme jedoch immer in Bezug zur Gesamtfläche einer Wohnung und der Zahl der Haushaltsmitglieder zu setzen. Je geringer der finanzielle Spielraum eines Haushalts, desto begrenzter ist die bezahlbare Fläche. Ob sich dieses jedoch besser als geschlossener oder offener Grundriss darstellt, hängt auch von individuellen Bedarfen ab.

Die Stärkung des Quartiersbezugs durch Grün- und Freiflächen und die Schaffung von Erholungs-, Begegnungs- und Interaktionsräumen kann zur Verbesserung der Wohnumfeld- und Lebensqualität beitragen. Für die Stadtentwicklung werden die Wohnungsunternehmen benötigt. Auch Klimaschutzmaßnahmen können sich langfristig zum Standortfaktor entwickeln, was für Vermieter eine große Herausforderung bedeute: „Vermieter müssen den Klimawandel und die Handlungserfordernisse zum klimafreundlichen, CO₂-freien Agieren proaktiv umsetzen, damit zukünftig die Mietsache weiterhin ihren Wert behält und weitervermietet werden kann. Wenn z.B., wie in 2021 im vierten Jahr in Folge, ein Dürre-Sommer kommt, die Wasserressourcen an ihre Grenzen stoßen und das kostenbare Nass stunden- oder tageweise innerhalb des Orts oder der Verbandsgemeinde abgestellt werden wird, werden die Mieter das Mietobjekt über kurz oder lang verlassen und wegziehen und sich eine neue Bleibe suchen. Diesen Wertverlust bzw. Mietausfall als Vermieter gilt es zu vermeiden“ (OE).

Konsens besteht in der Notwendigkeit einer in Stadt und Land flächendeckenden Versorgung mit digitalen Infrastrukturen. Der schnelle gesellschaftliche Wandel, verursacht durch Ökonomie, Digitalisie-

rung, Demografie und Klimawandel, führt zu deutlichen Anpassungserfordernissen auf lokaler und regionaler Ebene. Die Kombination von Wohnen und Arbeiten erfordert zusätzlich innovative Ideen, Mut für deren Umsetzung, „Kümmerer“ sowie eine angepasste Förderlandschaft.

Um fundierte Entscheidungen für das langfristig bestehende Wohnangebot treffen zu können, das die Lebensqualität der Menschen entscheidend prägt, sind gemeinwohlorientierte Rahmenbedingungen und vorausschauendes Handeln ebenso notwendig wie ein kleinräumiges Monitoring. Gerade in Zeiten eines raschen sozialen, demografischen und technischen Wandels erlauben Expertenwissen und gehaltvolle Daten, Szenarien und Korridore für die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt abzuschätzen und Investitionen so zu lenken, dass vorhandene Disparitäten auf dem Wohnungsmarkt abgebaut und die Wohnungsversorgung insgesamt verbessert werden können.

Literatur

Alipour, J.; Falck, O.; Schüller, S. (2020): Germany's Capacities to Work from Home. https://www.cesifo.org/DocDL/cesifo1_wp8227.pdf (23.08.2021).

Bähr, U.; Biemann, J.; Lietzau, J.; Hentschel, P. (2020): Coworking im ländlichen Raum. Menschen, Modelle, Trends. https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/user_upload/Coworking_im_laendlichen_Raum.pdf (23.08.2021).

Bitkom (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 (23.08.2021).

Blom, A. G.; Möhring, K. (2021): Soziale Ungleichheit in der Beschäftigungssituation während der frühen Phase der Coronakrise. In: WZB; BpB; Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Datenreport 2021. Bonn, 476-483.

Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2018): Arbeitsstättenverordnung. https://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/Publikationen/A225-arbeitsstaettenverordnung.pdf?__blob=publicationFile&v=1 (23.08.2021).

Bundesverband-Coworking (2020): Zahl der Coworking-Spaces hat sich vervierfacht. <https://www.bundesverband-coworking.de/2020/06/zahl-der-coworking-spaces-hat-sich-vervierfacht/> (23.08.2021).

Bunzel, A.; Kühl, C. (2020): Stadtentwicklung in Coronazeiten – eine Standortbestimmung (Difu-Sonderveröffentlichung). <https://repository.difu.de/jspui/bitstream/difu/577271/1/SV-Corona.pdf> (23.08.2021).

Coworking map (2020): <https://coworkingmap.de/> (23.08.2021).

Dolls, M.; Mehles, J.-C. (2021): Wie beeinflusst die Corona-Pandemie die Wohnortpräferenzen? Evidenz aus einer großangelegten Umfrage in Deutschland. In: ifo Schnelldienst 8/2021, 74. Jg, 11. August 2021, 27-31. <https://www.ifo.de/DocDL/sd-2021-08-patentschutz.pdf#page=29> (23.08.2021).

EA RLP (2021): Coworking Spaces in Rheinland-Pfalz ermöglichen neues Arbeiten. <https://dorfbueros-rlp.de/> (23.08.2021).

Erdsiek, D. (2021): Working from Home during Covid-19 and Beyond: Survey Evidence from Employers, ZEW Discussion Paper No. 21-051. <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/235255/1/1761447319.pdf> (23.08.2021).

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 (IAB-Kurzbericht Nr. 13 / 2020). <http://doku.iab.de/kurzber/2020/kb1320.pdf> (23.08.2021).

Gruenwald, H. (2020): Coworking Spaces in Germany during the Covid-19 Crisis Utilized for Homeoffice and Homeschooling. <https://www.journalsajsse.com/index.php/SAJSSE/article/view/30219/56703> (23.08.2021).

Hans-Böckler-Stiftung (2021): Studien-zu-Homeoffice-und-mobiler-Arbeit. <https://www.boeckler.de/de/auf-einen-blick-17945-Auf-einen-Blick-Studien-zu-Homeoffice-und-mobiler-Arbeit-28040.htm> (25.08.2021).

LBS-Research (2020): Corona: Neue Wohnwünsche nach Pandemie-Erfahrung. https://www.lbs.de/presse/p/lbs_research/details_15425088.jsp (23.08.2021).

Kohlrausch, B.; Emmler, H. (2021): Deutlicher Anstieg: 24 Prozent der Erwerbstätigen arbeiten aktuell vorwiegend oder ausschließlich im Homeoffice. WSI. Pressemitteilungen. https://www.boeckler.de/pdf/pm_wsi_2021_02_16.pdf (23.08.2021).

Läpple, D. (2019): Neue Arbeitswelten – Eine Einführung. In: Informationen zur Raumentwicklung, 46, 6, 4-21.

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. https://www.uni-mannheim.de/media/Einrichtungen/gip/Corona_Studie/MannheimerCoronaStudie_Homeoffice_2020-07-09.pdf (25.08.2021).

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. https://www.uni-mannheim.de/media/Einrichtungen/gip/Corona_Studie/2020-04-16_Schwerpunktbericht_Erwerbstaetigkeit.pdf (23.08.2021).

Pfnür, A.; Gauger, F.; Bachtal, Y.; Wagner, B. (2021): Homeoffice im Interessenkonflikt. Ergebnisbericht einer empirischen Studie. In: Pfnür, A. (Hrsg.): Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 41, Technische Universität Darmstadt. https://www.real-estate.bwl.tu-darmstadt.de/media/bwl9/dateien/forschungsberichte/work_from_home/210223_Ergebnisbericht_Work_from_Home_final_2.pdf (25.08.2021).

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, SOEPpapers on Multidisciplinary Panel Data Research, No. 1080, DIW, Berlin Berlin. <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/219000/1/169831132X.pdf> (23.08.2021).

Sept, A. (2021): Ländliche Räume als Profiteure der Pandemie? Vortrag beim Raumwissenschaftlichen Kolloquium. 21. April 2021. Online. <https://av.tib.eu/media/53427> (25.08.2021).

Siedentop, St. (2021). Corona und Raumentwicklung. Fünf Thesen. Vortrag beim Raumwissenschaftlichen Kolloquium. 21. April 2021. Video. Online <https://av.tib.eu/media/53546> (25.08.2021).

Spellerberg, A.; Neumann, U.; Eichholz, L. (2021): Wandel beim Wohnen und im Wohnumfeld durch Homeoffice und Co-Working-Spaces (#digitalesarbeiten_anderswohnen. Ergebnisse der Online-Befragung, Tabellenband). https://spellerberg-stadtsoziologie.de/images/Aktuelles/Tabellenband_Projekt-dokumentation_Corona_22_01_21.pdf (23.08.2021).

Spellerberg, A.; Neumann, U. (2021a): Wohnen und Homeoffice während der Corona Pandemie. Vortrag bei der 137. Sitzung der LAG Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland. 19. März 2021. Online (unveröffentlicht).

Spellerberg, A.; Neumann, U. (2021b): Digitales Arbeiten – Anders Wohnen (?). Vortrag beim 20. Bauforum Rheinland-Pfalz. 29. Juni 2021. Online (unveröffentlicht).

Spellerberg, A.; Neumann, U. (2021c): Zu Hause arbeiten – anders wohnen. Vortrag beim ARL-Kongress. 1. Juli 2021. Online. <https://av.tib.eu/media/53869> (25.08.2021).

Statisches Bundesamt (Destatis) (2020): Erwerbstätige, die von zuhause arbeiten. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Arbeitsmarkt/Qualitaet-Arbeit/Dimension-3/home-office.html> (23.08.2021).