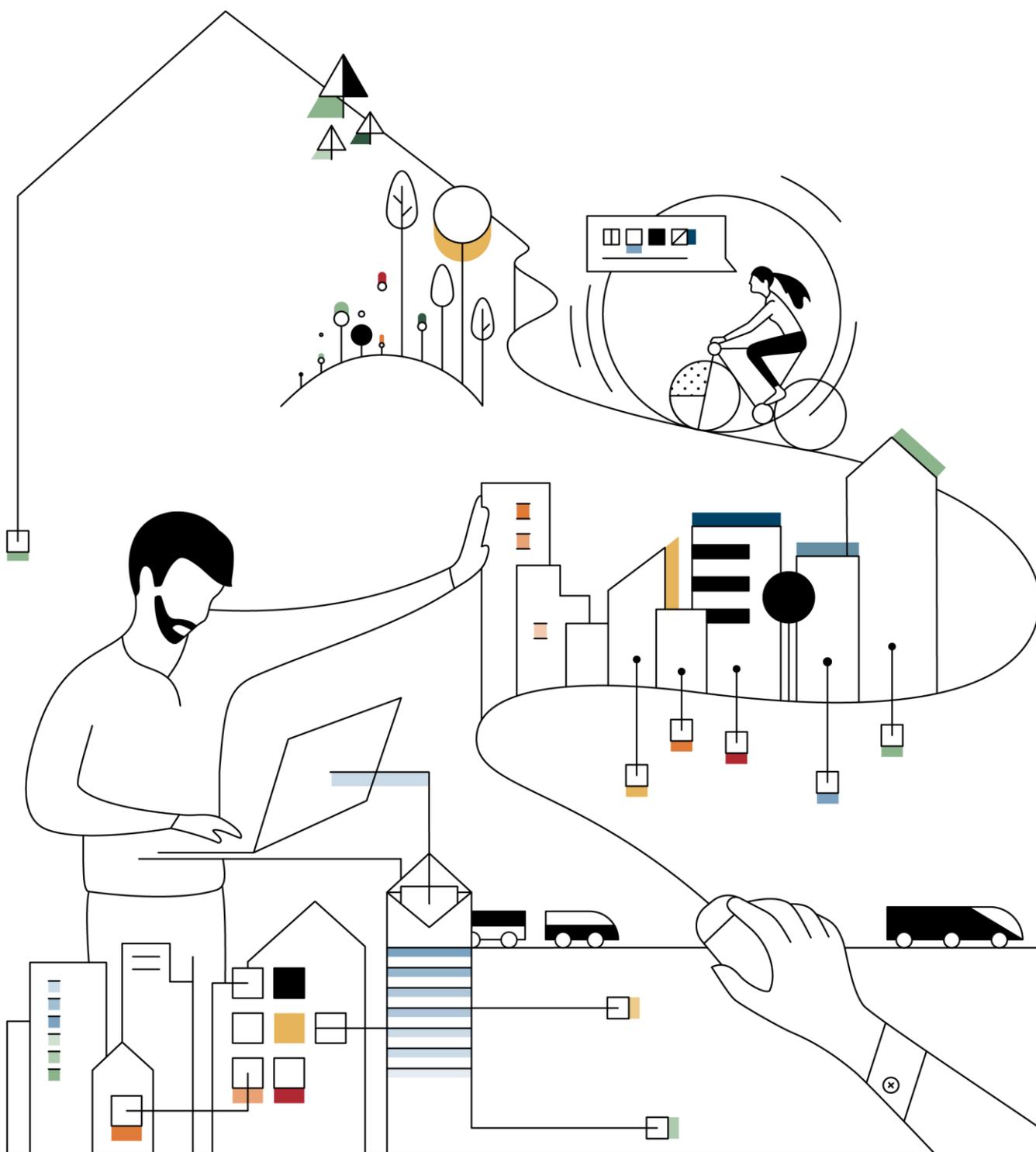


Wie Remote Work beeinflusst, wo und wie wir in Zukunft wohnen

Multilokales Arbeiten und Wohnstandortwahl
April 2023



Projektteam

Christof Abegg
Lukas Beck
Julia Brandes
Sarah Fuchs

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

Begleitgruppe

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

Anmerkungen

Zusätzlich zum kompletten Bericht in deutscher Sprache ist eine Kurzfassung in deutscher und französischer Sprache erhältlich.
www.bwo.admin.ch

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

Abstract

Während der Pandemie haben viele Haushalte mehr Zeit in der eigenen Wohnung verbracht, sei es aufgrund von Homeoffice oder weil Freizeitaktivitäten nicht möglich waren. Dies hat die Auseinandersetzung mit der eigenen Wohnsituation verstärkt. Die Pandemie hat auch dem ortsunabhängigen Arbeiten («Remote Work») einen grossen Schub verliehen.

Wie beeinflusst die Möglichkeit, vermehrt ausserhalb des klassischen Büros zu arbeiten, wo und wie wir in Zukunft wohnen? Eine Studie mit Beteiligung verschiedener Partner hat untersucht, wie sich das multilokale Arbeiten, also das Arbeiten von verschiedenen Orten aus, auf die Wohnstandortwahl auswirkt. Die Erkenntnisse stützen sich auf eine breite Literaturrecherche, die Analyse unterschiedlicher Daten, Gespräche mit Expertinnen und Experten sowie Diskussionen und Workshops im Rahmen des Projektes.

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

Die Studie kommt zum Schluss, dass das multilokale Arbeiten in den nächsten Jahren zu einem zunehmend verbreiteten Modell wird. Es dürfte dabei die Arbeitswelt verändern und einer zunehmenden Anzahl an Haushalten einen grösseren Spielraum bieten, ihr Wohn-, Arbeits- und Freizeitverhalten individueller zu gestalten. Kurzfristige Umwälzungen im Wohnungsmarkt und in der Wohnstandortwahl werden jedoch nicht erwartet. Die Möglichkeit von Remote Work allein führt kaum zu mehr Umzügen. Sogenannte «räumliche Anker», wie beispielsweise das soziale Umfeld, bleiben wichtige Faktoren bei der Auswahl des Wohnorts. Schweizerinnen und Schweizer ziehen in der Regel kleinräumig um. Dieses Muster wird sich auch in Zukunft wenig ändern.

Das multilokale Arbeiten dürfte zu einer stärkeren Dezentralisierung beitragen. Insbesondere Klein- und Mittelzentren als «preisgünstigere Städte» mit guter Erreichbarkeit dürften aufgrund der Möglichkeiten des multilokalen Arbeitens eine Steigerung der Nachfrage verzeichnen. Eine höhere Nachfrage wird auch in weniger dichten Agglomerationsräumen sowie in touristischen Räumen zu beobachten sein. Die räumlichen Auswirkungen eines verstärkten multilokalen Arbeitens stellen die Akteure der Raumentwicklung und Immobilienwirtschaft dabei nicht vor völlig neue, aber durchaus akzentuierte Chancen und Herausforderungen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Alles wird anders – oder es bleibt wie es ist?	5
2.	Warum wir wohnen, wo wir wohnen	7
2.1	Die Wohnstandortwahl von Haushalten	7
2.2	Umzugsverhalten in der Schweiz	11
2.3	Zwischenfazit: Prägende Lebensphasen und Haushaltstypen	18
3.	Wo wir in Zukunft arbeiten werden	21
3.1	Multilokales Arbeiten	21
3.2	Potenzial für Remote Work – heute und in Zukunft	23
3.3	Zwischenfazit: Entwicklung des multilokalen Arbeitens	27
4.	Wie sich multilokales Arbeiten auf die Wohnstandortwahl auswirkt	28
4.1	Ein Viertel der Haushalte mit Veränderungspotenzial	28
4.2	Multilokales Arbeiten als untergeordneter Umzugsgrund	29
4.3	Geringe Veränderung der Wohnpräferenzen	30
4.4	Grössere räumliche Flexibilität – in Richtung Peripherie	31
4.5	Zwischenfazit: Beschränkte Auswirkungen auf die Wohnstandortwahl	34
5.	Wie multilokales Arbeiten die räumliche Entwicklung beeinflusst	35
5.1	Umzugsverhalten während der Pandemie	35
5.2	Räumliche Entwicklungstrends	36
5.3	Zwischenfazit: Verstärkung bestehender Entwicklungstendenzen	41
6.	Fazit	42
6.1	Mehr Flexibilität, nicht nur in der Wohnstandortwahl	42
6.2	Chancen und Herausforderungen für die Raumentwicklung	43
6.3	Zusammenhänge besser verstehen und gestalten	46

Anhang

A1	Worauf wir unsere Erkenntnisse stützen	47
----	--	----

1. Alles wird anders – oder es bleibt wie es ist?

Frühling 2020. Was bis dahin für viele undenkbar war: Ein grosser Teil der Bevölkerung arbeitet notgedrungen im Homeoffice. Wobei das Office zuhause sehr unterschiedlich ausgestaltet war. Von voll ausgestatteten Büros über improvisierte Schreibtische im Wohnzimmer bis zum Laptop auf der Wickelkommode war in Videokonferenzen alles zu sehen. Die eigene Wohnung fühlte sich mit der Zeit immer kleiner an, trotz aufgeräumter Bücherregale oder entrümpelter Keller. Wollte man nicht länger schon eine grössere Wohnung an ruhiger Lage? Oder würde sich gar eine Ferienwohnung in den Alpen lohnen, wenn man dort auch arbeiten kann?

Nun sind wir zumindest teilweise wieder zurück an unseren Arbeitsplätzen. Videokonferenzen und physische Sitzungen wechseln sich ab. Und auch das Heer der Pendlerinnen und Pendler ist wieder unterwegs. Was wird aus dieser Zeit der Pandemie bleiben? Künftig vermehrt volle Loipen in Arosa? Eine weiter steigende Nachfrage nach Eigenheimen auf dem Land? Oder bleiben wir alle einfach dort, wo wir vor der Pandemie waren?



Abbildung 1: Werbung Arosa Tourismus am Bahnhof Zürich-Stadelhofen

Wie beeinflusst die Möglichkeit, vermehrt ausserhalb des klassischen Büros zu arbeiten, wo und wie wir in Zukunft wohnen? Diese Frage interessiert die Immobilienwirtschaft, die Raum- und Verkehrsplanung. Entsprechend wurden in den letzten zwei Jahren viele Antworten dazu formuliert. Das resultierende Gesamtbild ist jedoch widersprüchlich. Zahlreiche Studien und Medienartikel beschäftigen sich mit einzelnen Aspekten, sind stark vereinfachend oder fassen auf einer dünnen Datenbasis. Pandemiebedingte Nachholeffekte machen das Bild komplex. Noch sind wenig belastbare und aussagekräftige Daten verfügbar. Vieles bleibt anekdotisch und spekulativ.

Mit der vorliegenden Studie wollen wir die Wohnstandortwahl und deren Zusammenhang mit dem Arbeitsort begrifflich machen. Wir rücken dabei die Veränderungen im Bereich des ortsunabhängigen Arbeitens ins Zentrum.

Daneben beeinflussen weitere wirtschaftliche, technologische und gesellschaftliche Entwicklungen in Zukunft die Wohnstandortwahl.

Auch wir können die Zukunft nicht vorhersehen. Aber gestützt auf eine breite Literaturrecherche, die Analyse unterschiedlicher Daten, Expertengespräche sowie Diskussionen und Workshops im Rahmen des Projektes zeigen wir die wichtigsten Zusammenhänge auf. Darauf basierend schätzen wir so fundiert wie möglich ab, wie sich unsere Wohnstandortwahl verändert und wie sich dies auf unterschiedliche Räume in der Schweiz auswirken kann.

Kurzfristige Umwälzungen im Wohnungsmarkt, wie sie verschiedentlich vorhergesagt wurden, erwarten wir nicht. Aber die Möglichkeit, vermehrt ausserhalb des klassischen Büros zu arbeiten, beeinflusst mittel- und langfristig die Wohnstandortentscheide zahlreicher Haushalte und damit die räumliche Struktur der Schweiz. Eine weitere Dezentralisierung ist wahrscheinlich. Ob die damit verbundenen Chancen genutzt und die Risiken begrenzt werden können, hängt schlussendlich von den lokal agierenden Akteuren der Raumentwicklung und Immobilienwirtschaft ab.

Wir hoffen, mit der vorliegenden Studie einen Beitrag zu einer Diskussion zu leisten, welche die Schweiz in den kommenden Jahren beschäftigen wird.

2. Warum wir wohnen, wo wir wohnen

Warum wohnen wir dort, wo wir heute wohnen? Welche Eigenschaften einer Wohnung und ihres Standorts sind uns wichtig? Und wo werden wir am Ende fündig? Anhand eines theoretischen Modells zeigen wir nachfolgend auf, welche Prozesse bei der Wohnstandortwahl ablaufen. Anschliessend analysieren wir anhand von Umzugs- und Wanderungsdaten aus den letzten Jahren, welche Muster sich in der Schweiz erkennen lassen.

2.1 Die Wohnstandortwahl von Haushalten

Der Prozess einer Wohnstandortwahl lässt sich in drei Elemente gliedern (Abbildung 2)¹:

- Ein Haushalt und seine Wohnpräferenzen: Welche Eigenschaften weist ein Haushalt auf, der einen Standortentscheid trifft? Welche Art von Wohnung (Objekt) und welchen Standort bevorzugt ein Haushalt?
- Umzugsgründe: Was bewegt einen Haushalt dazu, sich eine neue Wohnung zu suchen?
- Such- und Entscheidungsprozess: Wie trifft ein Haushalt innerhalb des bestehenden Wohnangebotes seine Wahl für einen neuen Wohnstandort?

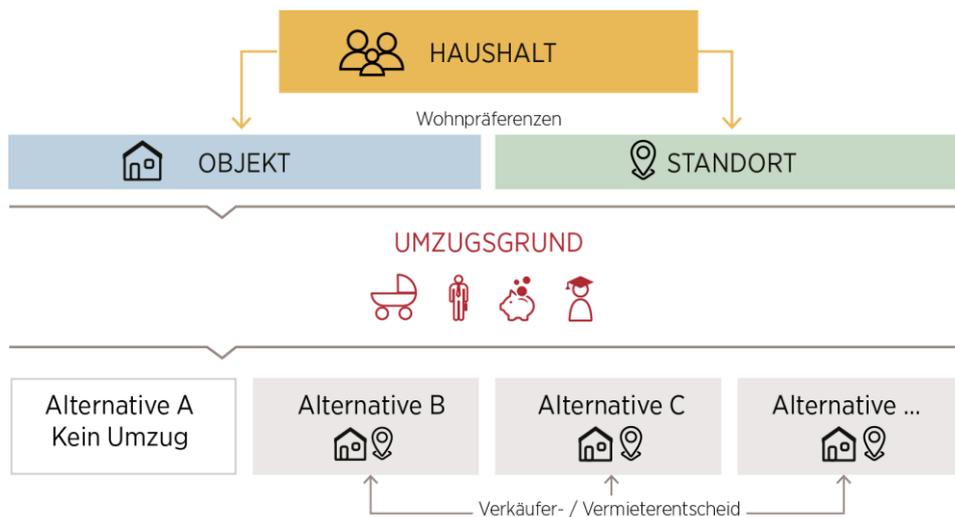


Abbildung 2: Modell der Wohnstandortwahl (Eigene Abbildung)

Haushalte und ihre Wohnpräferenzen

Entscheidungsprozesse zu Umzügen und zur Wohnstandortwahl werden von einzelnen Haushalten geführt. Diese unterscheiden sich hinsichtlich verschiedener Faktoren: der Altersstruktur, den ökonomischen Voraussetzungen sowie ihrer Zusammensetzung (Einpersonenhaushalte, Paarhaushalte, Einelternerfamilien, Zweielternerfamilien, Wohngemeinschaften, etc.; siehe Abbildung 3).

Zusammensetzung und Eigenschaften von Haushalten haben Auswirkungen auf ihre Wohnpräferenzen. So bevorzugen grössere Haushalte, wie etwa

1 Vgl. z.B. Bundesamt für Raumentwicklung (2017)

Familien, auch grössere Wohnungen mit mehr Zimmern. Vermögende und einkommensstarke Haushalte können sich grössere und besser ausgestattete Objekte leisten.

Haushalte unterscheiden sich auch bezüglich ihrer favorisierten Standorte. So gewichten beispielsweise jüngere Haushalte die Zentralität stärker als Familien, denen wiederum Schulen oder Freiräume besonders wichtig sind. Vermögende und einkommensstarke Haushalte können sich besonders attraktive und damit teurere Lagen leisten. Gleichzeitig ist für diese Haushalte der Steuerfuss an einem Standort wichtiger als für einkommensschwache Haushalte. Und schliesslich ist auch die Mobilität entscheidend: Bei Haushalten ohne Auto ist die Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr von grosser Bedeutung.

Neben solchen klar nachvollziehbaren und gut dokumentierten Zusammenhängen haben auch individuelle Präferenzen und Lebensstile Einfluss auf die Wohnstandortwahl. Aufgrund der Komplexität und des anhaltenden gesellschaftlichen Wandels sind kausale Aussagen zum Zusammenhang zwischen Lebensstil und Wohnstandortpräferenz statistisch aber kaum belegt.

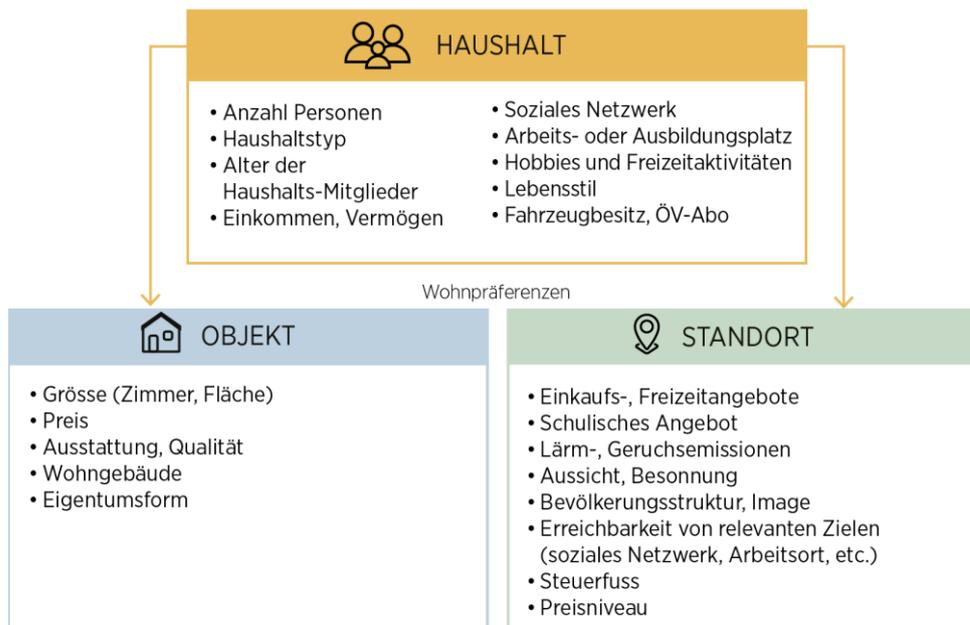


Abbildung 3: Haushalte und ihre Wohnpräferenzen

Soziale Kontakte und Arbeitsort als «räumliche Anker»

Haushalte und ihre einzelnen Mitglieder haben ein soziales Netzwerk und in vielen Fällen einen Arbeits- oder Ausbildungsplatz, welche im Raum verortet sind. Diese «räumlichen Anker», die Haushalte und deren Mitglieder im Verlauf ihrer Biografie entwickeln, sind bei Umzügen entscheidend. So versuchen viele Haushalte, bei einem Umzug die Distanz zu ihren wichtigsten sozialen Kontakten zu verringern.² Eine besonders hohe Relevanz hat das soziale Netzwerk, wenn regelmässige Betreuungsaufgaben damit verbunden sind (z.B. Grosseitern, die Enkel betreuen).

2 Vgl. Belart (2011)

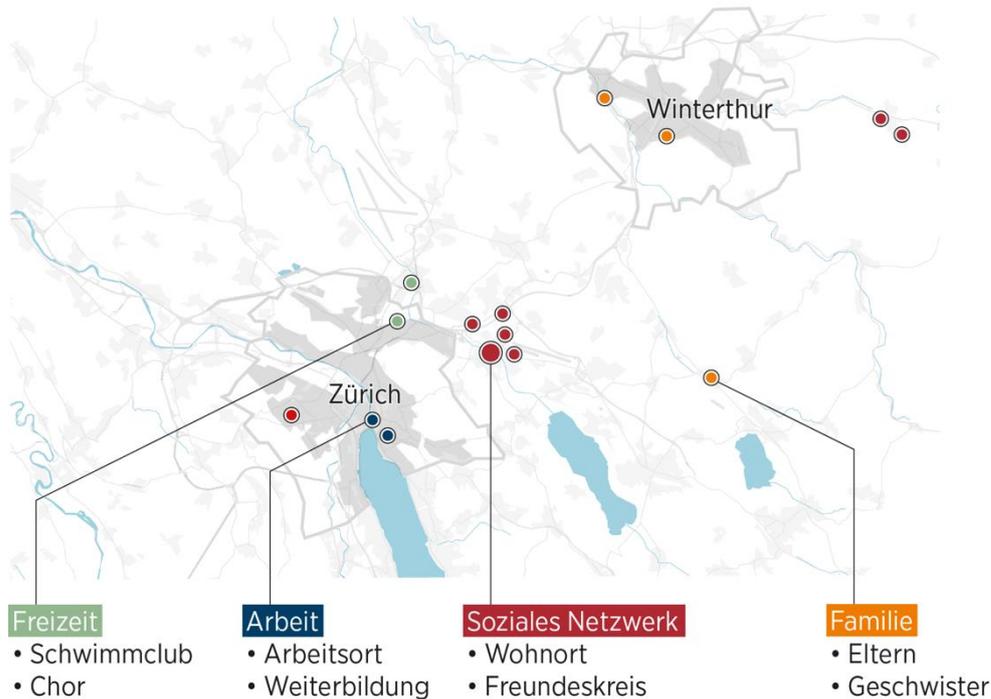


Abbildung 4: Beispiel für «räumliche Anker» von Haushalten mit Einfluss auf die Wohnstandortwahl

Umzugsgründe häufen sich im jungen Erwachsenenalter

Ein Umzug ist meist mit einem erheblichen Aufwand verbunden. Entsprechend braucht es mindestens einen triftigen Grund, um als Haushalt einen Umzug in Erwägung zu ziehen. Häufig fallen dabei mehrere Gründe zusammen. Bei Umzugsbefragungen werden folgende Beweggründe am häufigsten genannt (vgl. Abbildung 5):

- Veränderungen der privaten bzw. familiären Situation (z.B. Zusammenzug mit Partner, Trennung, Geburt eines Kindes)
- Auszug aus der elterlichen Wohnung
- Wunsch nach Vergrößerung oder Verkleinerung des Wohnraums (häufig in Kombination mit Veränderung der privaten Situation)

Ein Wechsel des Arbeitsorts ist bei jüngeren Haushalten in gewissen Fällen ein (Mit-)Grund für einen Umzug, meist aber von untergeordneter Bedeutung. Für Haushalte im mittleren Alter ist zudem der Wunsch nach Wohneigentum ein Motiv für einen Umzug. Nicht in jedem Fall entscheidet ein Haushalt selbst: Bei Mietverhältnissen ist die Kündigung durch die Vermieter-schaft ein weiterer Umzugsgrund.

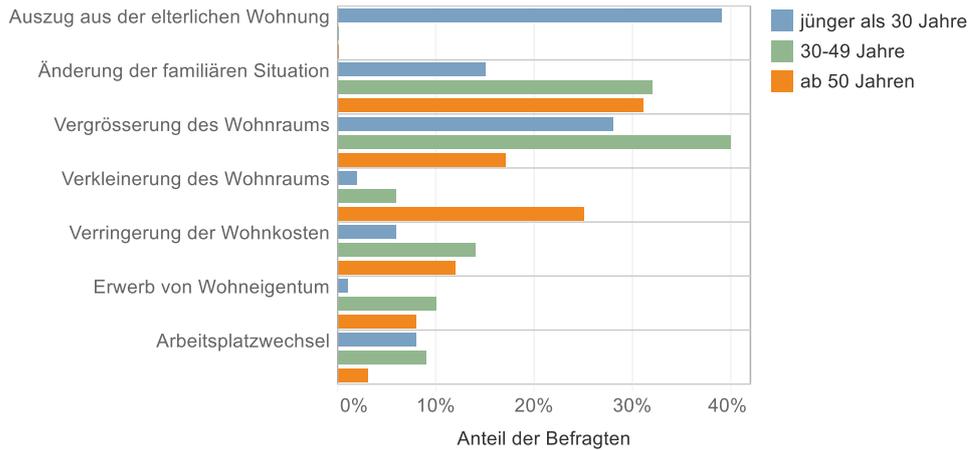


Abbildung 5: Wichtigste Umzugsgründe nach Altersgruppen (Daten: Online-Kundenbefragung Post CH AG, Mehrfachnennungen von Umzugsgründen möglich)³

Besonders bedeutend für Umzüge sind also «persönliche oder familiäre Ereignisse» wie Auszug aus der elterlichen Wohnung, Partnerschaft, Geburt eines Kindes und Trennung. Diese treten in unterschiedlichen Lebensphasen unterschiedlich häufig auf, am häufigsten im Alter zwischen 15 und 35 Jahren. In dieser Lebensphase werden auch besonders häufig Ausbildungs- und Arbeitsplatzstandort gewechselt.⁴

Wohnstandortentscheid als Abwägungsprozess

Ist ein Haushalt auf der Suche nach einer neuen Wohnung, treffen die individuellen Wünsche und Präferenzen auf die Realität des Immobilienmarktes. Die Nachfrage trifft auf konkrete Miet- und Kaufangebote. Der einzelne Haushalt bringt neben spezifischen Präferenzen auch ökonomische Voraussetzungen (Einkommen, Vermögen) mit, welche die Wahlmöglichkeiten limitieren.

Haushalte prüfen in einem definierten Suchradius konkrete Alternativen und vergleichen diese miteinander. In den meisten Fällen ist auch ein «Nicht-Umzug» eine Option. Sie vergleichen dabei sowohl die Eigenschaften des Objekts als auch des Standorts. Ein Entscheid für eine bestimmte Wohnung oder ein bestimmtes Haus ist gleichzeitig immer auch ein Entscheid für einen bestimmten Wohnstandort. Dabei werden die verschiedenen Eigenschaften gegeneinander abgewogen und Kompromisse eingegangen.

Gewisse Objekt- und Standortfaktoren hängen eng zusammen. So sind Mieten und Verkaufspreise an zentralen Lagen deutlich höher. Einfamilienhäuser mit Umschwung finden sich umgekehrt meist an weniger zentralen Lagen. Für die vorliegende Studie ist die Abwägung zwischen Zentralität und Fläche resp. Preis von besonderer Bedeutung: Welchen Verlust an Zentralität nimmt ein Haushalt in Kauf, um mehr Fläche resp. ein Objekt zu einem günstigeren Preis zu erhalten?

Im Verlauf einer Wohnungssuche passen Haushalte ihre Suchparameter an. So wird zum Beispiel in Räumen mit einem knappen Wohnungsangebot im

3 Schweizerische Post (2021)

4 Vgl. Beige, Axhausen (2011)

Verlauf der Suche häufig der Suchradius vergrössert, um innerhalb der gegebenen Budgetrestriktionen ein passendes Objekt zu finden.⁵

Entscheidet sich ein Haushalt für ein Angebot, steht er meist in Konkurrenz zu weiteren Wohnungssuchenden. Der finale Entscheid wird durch die Verkäufer- respektive Vermieterschaft gefällt.

2.2 Umzugsverhalten in der Schweiz

Wie sieht das Umzugsverhalten in der Schweiz aus? Wie häufig ziehen Haushalte um und wohin? Im Folgenden wird das Umzugsverhalten der Schweizer Bevölkerung anhand aktueller Daten beschrieben und eingeordnet.

Bevölkerungsentwicklung als Folge der Wohnstandortentscheide

Die Bevölkerungsentwicklung in der Schweiz ist (auch) das Ergebnis von individuellen Wohnstandortentscheiden. Neben der Nachfrage nach Wohnraum an bestimmten Standorten hängt die Bevölkerungsentwicklung aber wesentlich vom Wohnraumangebot ab. Dieses wiederum ist von der Raumplanung und der Immobilienwirtschaft geprägt.

In den letzten 10 Jahren ist die Schweiz bevölkerungsmässig um fast 9 % gewachsen (vgl. Abbildung 6), massgeblich aufgrund der Zuwanderung aus dem Ausland. Das starke Wachstum zeigt sich in nahezu allen Raumtypen, mit Ausnahme der Tourismusgemeinden⁶. Mit einem Wachstum von mehr als 10 % sind die Agglomerationen der Grosszentren sowie die äusseren Agglomerationsgemeinden am stärksten gewachsen. Etwas weniger stark gewachsen, insbesondere aufgrund des begrenzten Wohnraumangebotes, sind mit gut 8 % die Grosszentren (Zürich, Basel, Bern, Lausanne, Genf), sowie die Klein- und Mittelzentren mit knapp 7 %.

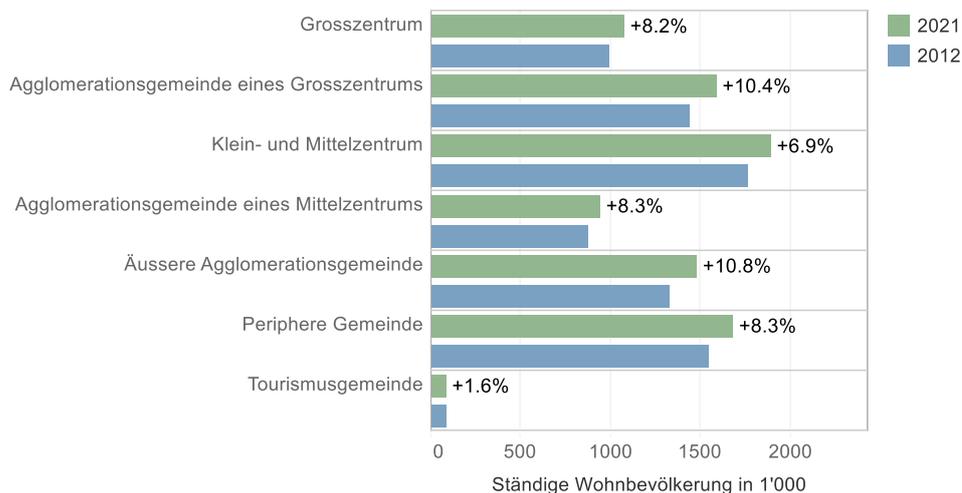


Abbildung 6: Bevölkerungswachstum nach Raumtypen 2012-2021 (Daten: STATPOP, BFS)

5 Vgl. z.B. Befragung in München zu «Wohnraumsuchgeschichten» in Thierstein et al. 2016.

6 Die Raumtypen dienen in der Studie dazu, ein räumlich differenziertes Bild der Schweiz erkennbar zu machen. Die Grundlagen zu den Raumtypen sind im Anhang näher erläutert.

Junge Erwachsene ziehen am häufigsten um

10 % der Schweizer Bevölkerung sind 2021 umgezogen⁷. Dabei sind räumliche Unterschiede zu beobachten. Im städtischen Kontext sind Umzüge häufiger. So weisen die Städte Basel, Bern, Lausanne und Zürich alle eine Umzugsrate von über 13 % auf. Dies lässt sich mit dem höheren Anteil von Mieterhaushalten, dem hohen Anteil von jungen Haushalten und der Zuwanderung aus dem Ausland erklären. Im ländlichen Raum ist die Umzugshäufigkeit dagegen geringer (Kantone Uri und Appenzell Innerrhoden mit einer Umzugsrate unter 8 %), was massgeblich mit dem höheren Eigentumsanteil zu tun haben dürfte.

Noch stärker sind die Unterschiede bei der Umzugsrate nach Alter (vgl. Abbildung 7). Am häufigsten wechseln Personen zwischen 20 und 35 Jahren ihren Wohnstandort. Dies hängt stark mit den Umzugsgründen zusammen: Der Auszug aus der elterlichen Wohnung, der Zusammenzug mit einer Partnerin oder einem Partner und die Geburt von Kindern fällt statistisch am häufigsten in diese Altersklasse. Bei den 25-Jährigen zog im Jahr 2021 gar mehr als ein Viertel um. Der leichte Anstieg der Umzugsrate um das ordentliche Pensionierungsalter lässt sich mit der Rückwanderung von Arbeitsmigrantinnen und -migranten in ihre Herkunftsländer erklären.

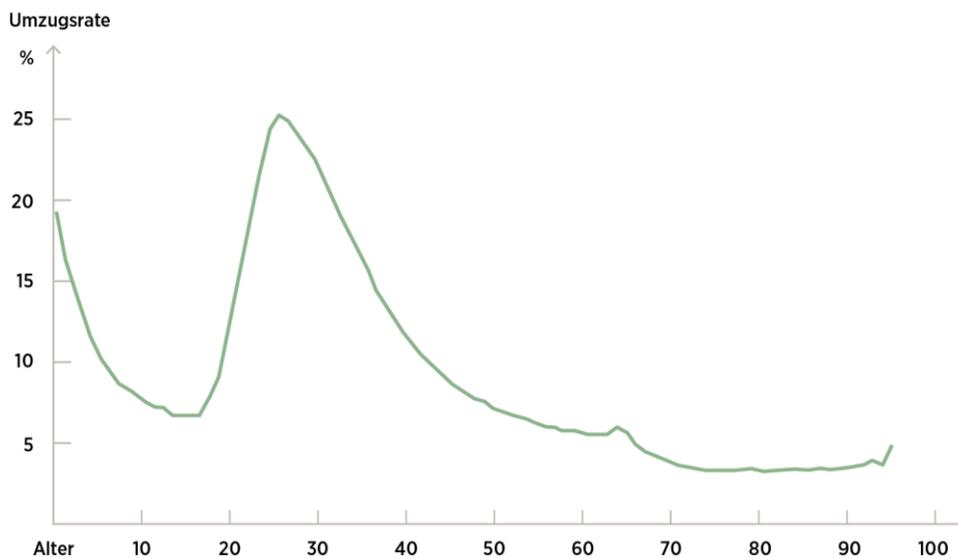


Abbildung 7: Umzugsrate der Bevölkerung nach Alter, 2015-2019 (Daten: GWS, STATPOP, BFS)

In vielen Fällen nur geringe Umzugsdistanzen

Wenn Haushalte in der Schweiz umziehen, dann oft in die nähere Umgebung. Die durchschnittliche Umzugsdistanz im Jahr 2021 bei einem Wohnungswechsel innerhalb der Schweiz lag bei 13 Kilometern. Dabei zogen mehr als die Hälfte der umgezogenen Personen maximal 3 Kilometer um. Lediglich 11 % wechselten in eine Wohnung, die mehr als 30 Kilometer von ihrem bisherigen Wohnstandort entfernt liegt.

Die mittlere Distanz zwischen neuem und altem Wohnstandort variiert je nach Alter (vgl. Abbildung 8). Die geringsten Distanzen sind bei Umzügen von 4 bis 16-jährigen Kindern zu beobachten. Familien mit schulpflichtigen Kindern versuchen wohl Schulwechsel und Wechsel im sozialen Umfeld zu

7 Gemäss Umzugsstatistik 2021 (BFS)

vermeiden. Am weitesten ziehen junge Erwachsene um. Allerdings wechseln auch bei dieser Gruppe mehr als die Hälfte der umgezogenen Personen in eine Wohnung, die maximal 5 Kilometer von ihrem bisherigen Wohnstandort entfernt liegt.

Die geringen Umzugsdistanzen sind vornehmlich auf die räumlichen Anker zurückzuführen, die sozialen Kontakte oder den Arbeitsplatz, die einen Haushalt an seine Standortregion binden. Die sehr gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur und die Kleinräumigkeit der Schweiz machen es allerdings möglich, bei einem Stellenwechsel auch über längere Distanzen zur Arbeit zu pendeln.

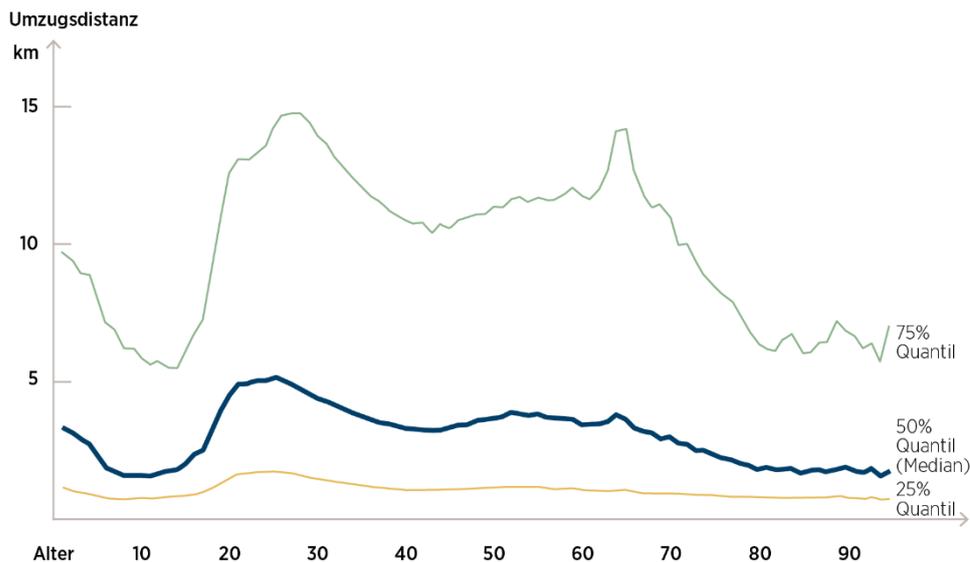


Abbildung 8: Mittlere Umzugsdistanz nach Alter (nur Binnenwanderung), 2015-2019
(Daten: GWS, STATPOP, BFS)

Junge Erwachsene ziehen in Zentren

Nicht nur bei der Umzugshäufigkeit und der Umzugsdistanz lassen sich Unterschiede beim Alter ausmachen, sondern auch bei der eigentlichen Wohnstandortwahl. Insbesondere junge Erwachsene suchen zentrale Lagen. Sie weisen von allen Altersklassen den grössten Anteil an Zuzügen in Grosszentren auf (vgl. Abbildung 9). Aber auch Klein- und Mittelzentren sind für die jungen Erwachsenen attraktiv. Ab einem Alter von 30 Jahren nimmt die Zentralität bei den Umzügen hingegen wieder ab.

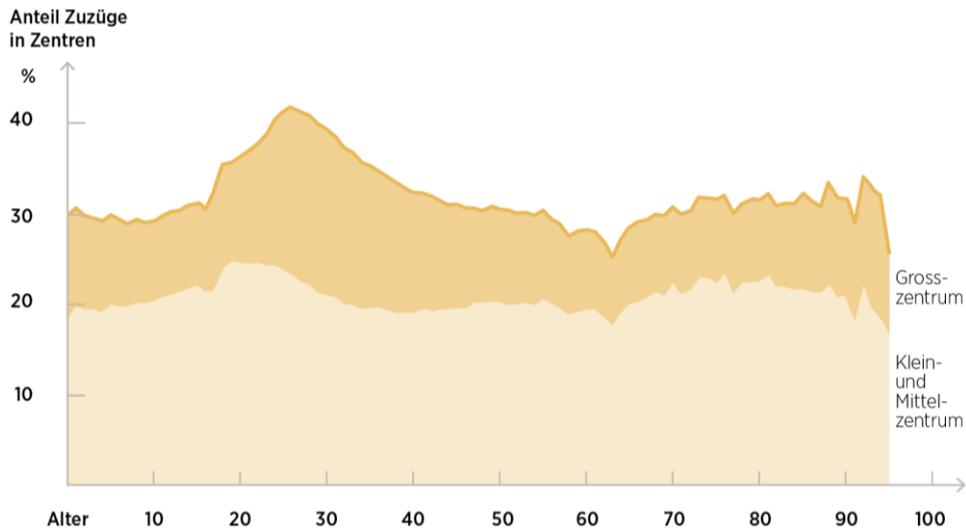


Abbildung 9: Zentralität des Umzugsverhaltens (Anteil Zuzüge in Klein-, Mittel- und Grosszentren nach Altersjahren), 2015-2019 (Daten: GWS, STATPOP, BFS)

Abbildung 10 differenziert das Bild mit der Betrachtung der Umzugssaldi zwischen den Raumtypen, d.h. der Differenz zwischen Zu- und Wegzügen. Wiederum ist die Suche von jungen Erwachsenen im Alter zwischen 20 und 30 Jahren nach Zentralität sehr gut erkennbar. In dieser Altersspanne weisen die Grosszentren und in geringerem Masse auch die Klein- und Mittelzentren beträchtliche Umzugsgewinne auf. Ab einem Alter von 30 Jahren dreht sich diese Entwicklung abrupt ins Gegenteil und die Zentren verzeichnen eine negative Umzugsbilanz. Mit Blick auf die negativen Saldi bei den Kindern, insbesondere bis ins Alter von 5 Jahren, ist anzunehmen, dass insbesondere junge Familien aus den Zentren wegziehen.

In den äusseren Agglomerationsgemeinden und den peripheren Gemeinden verläuft die Entwicklung genau spiegelbildlich. Im Alter zwischen 20 und 30 Jahren ziehen viele junge Erwachsene weg. Anschliessend ist die Umzugsbilanz, wie auch bei den Kindern, wieder deutlich positiv – in der äusseren Agglomeration noch stärker als in der Peripherie. Die innere Agglomeration der Zentren (in Blautönen) ist hingegen in der Abbildung kaum zu erkennen. Hier halten sich Zu- und Wegzüge in allen Altersklassen weitgehend die Waage.

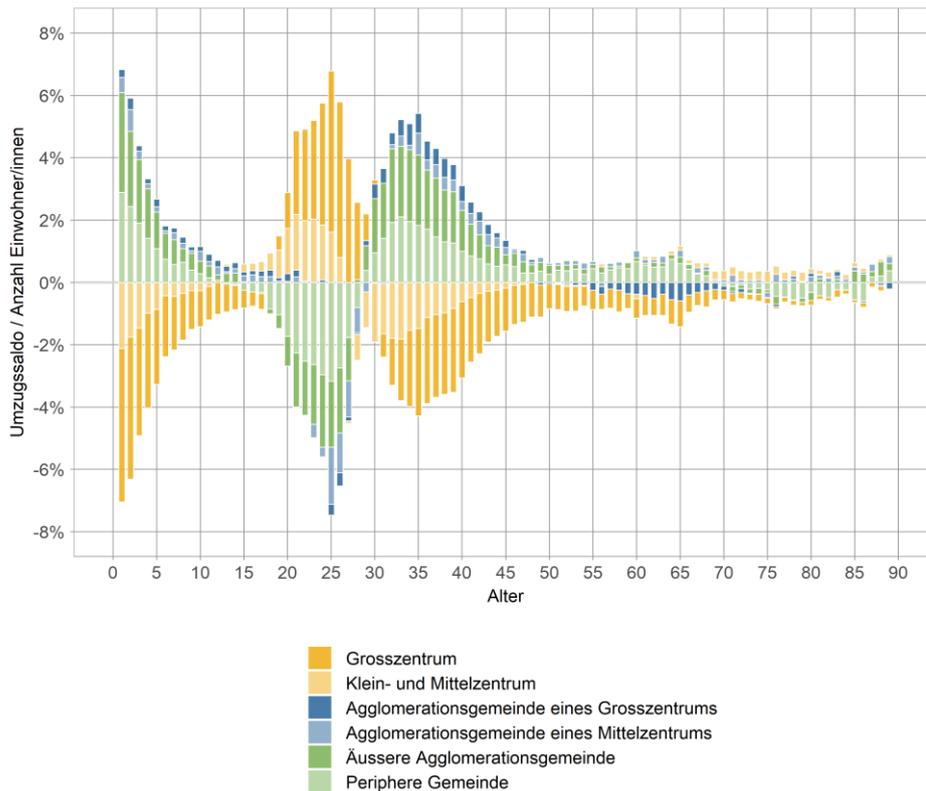


Abbildung 10: Rate des Umzugssaldos der Binnenwanderung nach Alter und Raumtyp, Gesamtschweiz ohne Tourismusgemeinden, Mittelwert 2015-2019 (Daten: GWS, STATPOP, BFS)

Je älter, desto mehr Wohnfläche und Wohneigentum

Die Zimmerzahl sowie die Wohnfläche eines Objekts sind für die meisten Haushalte entscheidend bei der Wohnungssuche. Häufig ist ein Wunsch nach mehr Fläche auch ein Umzugsgrund (vgl. Kapitel 2.1). Die finanziellen Mittel resp. das Haushaltsbudget bestimmen, wie viel Fläche sich ein Haushalt leisten kann. Die Veränderung der Haushaltsgrösse (z.B. bei einem Zusammenzug oder der Geburt von Kindern) führt häufig zu einem Wunsch nach mehr Fläche, der in vielen Fällen in den folgenden Jahren umgesetzt wird.

Bei der Wohnfläche pro Person zeigt sich eine deutliche Entwicklung über das Lebensalter (vgl. Abbildung 11). Haushalte mit Kindern weisen im Mittel 30 m² Wohnfläche pro Person auf. Ab 20 Jahren steigt dieser Wert bis Mitte 20 auf rund 40 m² an. In dieser Entwicklung bildet sich der Auszug aus dem Elternhaushalt und der Bezug einer eigenen Wohnung ab. Danach nimmt die Wohnfläche pro Kopf bis zu einem Alter von 40 Jahren wieder ab. In dieser Lebensphase werden die meisten Kinder geboren⁸, was zu einer Reduktion der Wohnfläche pro Kopf führt. Ab 40 hingegen nimmt die Wohnfläche pro Person bis im hohen Alter zu. Dies dürfte damit zusammenhängen, dass eine Reduktion der Haushaltsgrösse, z.B. durch den Auszug von Kindern, eine Trennung oder einen Todesfall häufig nicht zu einem Umzug führt. Damit vergrössert sich entsprechend die Wohnfläche pro Kopf.

8 2021: Durchschnittsalter von Müttern bei der Geburt des Kindes: 32 Jahre, von Vätern: 35 Jahre; BFS - BEVNAT, ESPOP, PETRA, STATPOP.

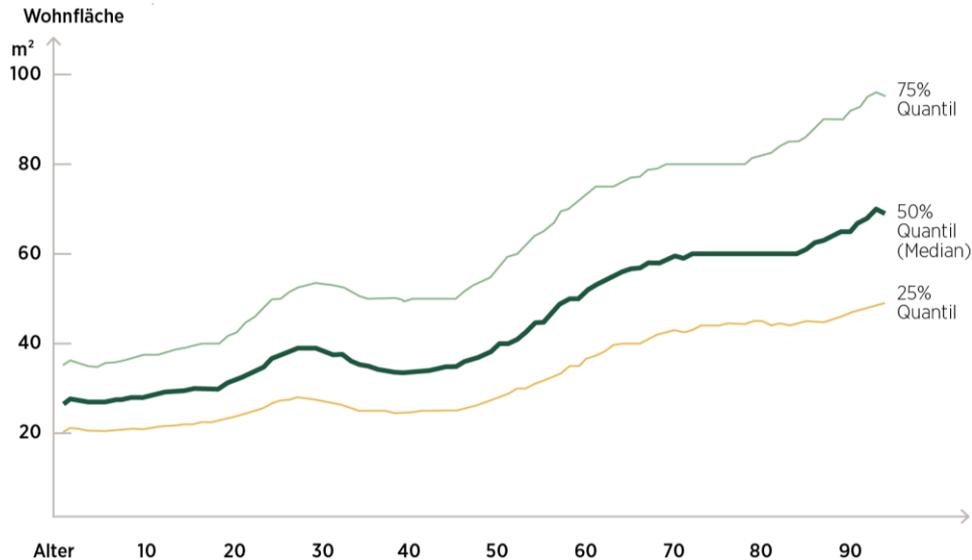


Abbildung 11: Wohnfläche pro Person nach Alter, Mittelwert 2018-2020 (Daten: GWS, STAT-POP, BFS)

Für viele Haushalte ist der Erwerb von Wohneigentum ein erstrebenswertes Ziel. Im internationalen Vergleich weist die Schweiz einen geringen Eigentumsanteil auf. 2020 lag dieser Wert bei circa 36 %.⁹ Die Unterschiede sind aber gross: Während Stadtkantone wie Genf und Basel Quoten von deutlich unter 20 % aufweisen, liegen die Kantone Wallis, Appenzell Innerrhoden und Jura bei einer Wohneigentumsquote von über 50 %. Die Wohneigentumsquote in der Schweiz hat zwischen 1970 und 2015 kontinuierlich zugenommen, was hauptsächlich der raschen Zunahme des Stockwerkeigentums zu verdanken war. Seither ist aufgrund des erreichten Preisniveaus ein leichter Rückgang zu verzeichnen¹⁰.

Auch beim Wohneigentum lassen sich grosse Unterschiede beim Alter ausmachen (vgl. Abbildung 12). Während bereits ein Viertel der Kleinkinder im Eigentum wohnt, steigt dieser Anteil bis zum Alter von 18 Jahren auf über 50 %. Danach nimmt der Anteil von Personen ab, die im Eigentum wohnen, bis auf 15 % mit 28 Jahren. Im jungen Erwachsenenalter überlagern sich wohl Effekte von Personen, die noch im Elternhaushalt (im Eigentum) wohnen und solchen, die ausgezogen sind. Ab dann nimmt der Wohneigentumsanteil stark zu. Ab etwa 45 flacht das Wachstum etwas ab, bevor der Eigentumsanteil ab einem Alter von 70 Jahren abnimmt.

9 BFS: Strukturerhebung, Gebäude- und Wohnungsstatistik

10 BWO (2022): Zahlen und Fakten «Wohnungsmarkt»



Abbildung 12: Anteil Personen in Wohneigentum nach Alter, Mittelwert 2018-2020 (Daten: Strukturhebung, BFS)

Wechselwirkung Wohnstandort - Arbeitsort: Pendeln statt umziehen oder Arbeitsstelle regional suchen

Haushalte ziehen in der Schweiz insgesamt also eher selten um und wenn, dann vor allem kleinräumig. Gleichzeitig wechseln im Schnitt 13 % der Erwerbstätigen jährlich ihre Stelle. Ein Wechsel des Arbeitsorts ist nur in frühen Lebensphasen ein Umzugsgrund und auch dann ein untergeordneter (vgl. Abbildung 5). Dies hat einerseits damit zu tun, dass die dezentrale Struktur der Schweiz und die tiefe Arbeitslosigkeit es den meisten Erwerbstätigen ermöglicht, eine geeignete Arbeitsstelle im Umkreis ihres Wohnstandorts zu finden. Andererseits weist die Schweiz Infrastrukturen auf, die es vielen Erwerbstätigen ermöglicht, relativ weite Distanzen zu pendeln.

Gemäss Pendlerstatistik des BFS arbeiteten 2020 71 % der Pendlerinnen und Pendler ausserhalb ihrer Wohngemeinde – deutlich mehr als noch im Jahr 1990 mit 59 %. Durchschnittlich legten die pendelnden Beschäftigten pro Arbeitsweg 14 Kilometer zurück und benötigten dafür eine halbe Stunde. Deutliche Unterschiede zeigen sich zwischen den verschiedenen Raumtypen (Abbildung 13). Die Grosszentren weisen einen sehr hohen positiven Pendlersaldo auf. Ein Grossteil der Pendler kommt aus den umliegenden Agglomerationsgemeinden, aber auch aus peripher gelegenen Gemeinden. In geringerem Ausmass trifft dies auch auf die Klein- und Mittelzentren zu. Der innere Agglomerationsgürtel weist gegenüber den Zentren ein negatives, gegenüber der äusseren Agglomeration und den peripheren Gemeinden hingegen ein positives Pendlersaldo auf. In den äusseren Agglomerationsgemeinden und den peripheren Gemeinden sind entsprechend die höchsten negativen Pendlersaldi zu verzeichnen.

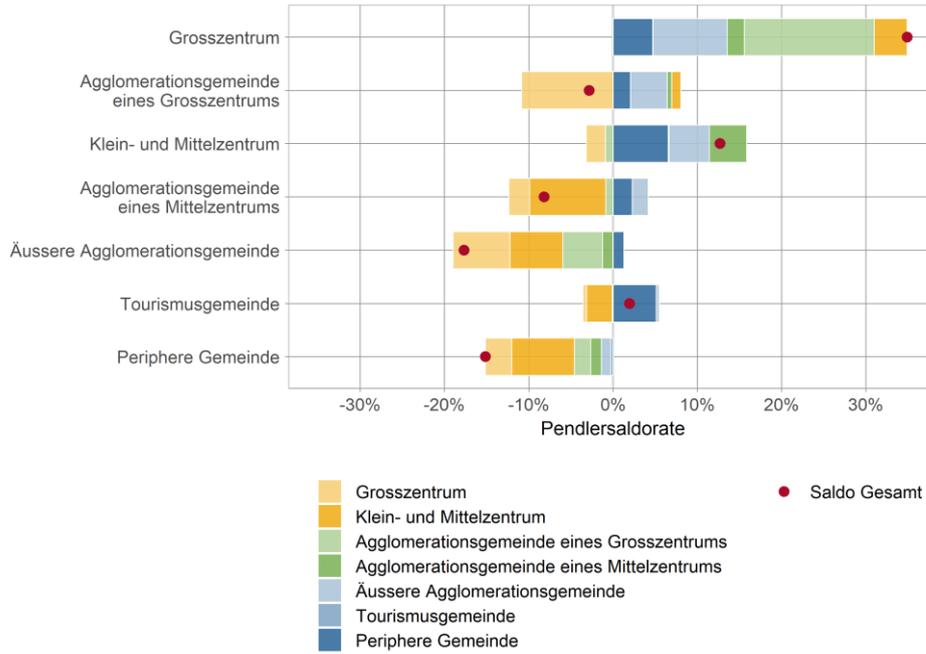


Abbildung 13: Pendlersaldorate zwischen den Raumtypen (Verhältnis zwischen dem Saldo der Zu- und Wegpendler/innen zwischen den Raumtypen und der Wohnbevölkerung der jeweiligen Wohnortgemeinden), 2018 (Daten: Pendlermatrix: Registerverknüpfung aus AHV, STATPOP und STATENT, BFS)

2.3 Zwischenfazit: Prägende Lebensphasen und Haushaltstypen

Die Analyse des Umzugsverhaltens lässt klare altersabhängige Verhaltensmuster erkennen. Abbildung 14 führt Umzugsrate, Umzugsdistanz, Zentralität, Wohnfläche pro Person und Eigentumsquote in einem «Durchschnittslebenslauf» zusammen. Während im frühen Kindesalter noch überdurchschnittlich häufig und durchschnittlich weit umgezogen wird, ist während der Schulpflicht ein Umzug deutlich seltener und erfolgt, wenn überhaupt, im nahen Umfeld. In der Tendenz ziehen Kinder resp. deren Familien an weniger zentrale Lagen. Junge Erwachsene ziehen deutlich häufiger und weiter um, überdurchschnittlich häufig in Zentren. Ab einem Alter von 30 Jahren dagegen nehmen Umzugshäufigkeit, Umzugsdistanz und Zentralität ab, dafür nehmen die Wohnfläche pro Person und das Wohneigentum deutlich zu, bis die Eigentumsquote ab 70 Jahren wieder abnimmt. Zentral für ein vertieftes Verständnis der Wohnstandortwahl ist also die besonders mobile Lebensphase zwischen 20 und 40 Jahren.

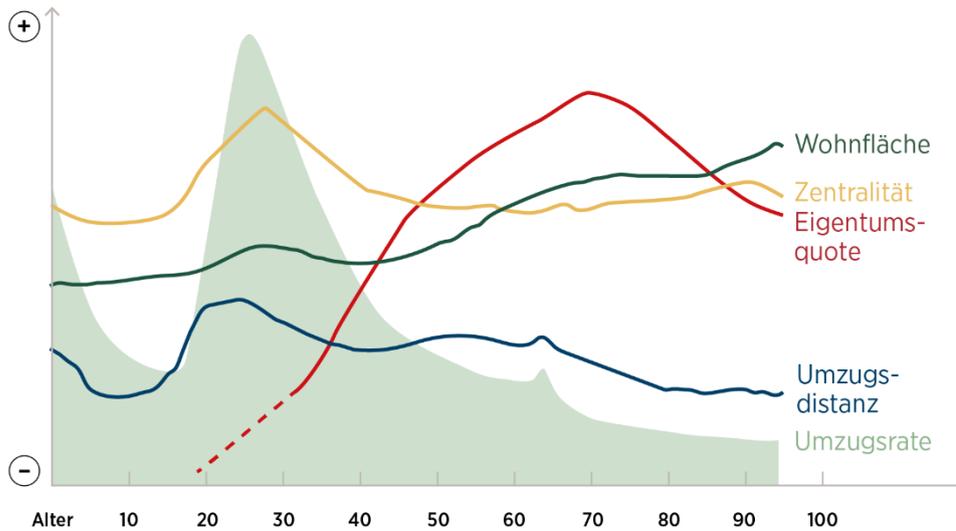


Abbildung 14: Synthese: Altersabhängiges Umzugs- und Wohnverhalten

Die Durchschnittswerte resultieren aus einer Vielzahl von individuellen Entscheidungen, die im Einzelfall deutlich vom Durchschnitt abweichen. Hinter den Alterskurven stecken aber auch unterschiedliche Haushaltsformen (Tabelle 1). Für das Umzugs- und Wohnverhalten entscheidend ist, ob ein Haushalt Kinder aufweist oder nicht. Im mittleren Alterssegment zwischen 30 und 60 überlagert sich in der Statistik das Verhalten von Haushalten mit und ohne Kinder. Ein Hauptunterschied liegt in der Frage, wie wichtig Wohnfläche im Verhältnis zur Zentralität ist. Für Familienhaushalte ist Wohnfläche deutlich wichtiger, sie ist auch ein wichtiger Umzugsgrund. Auch Eigentum ist für Familienhaushalte wichtiger, zumindest wohnen sie deutlich häufiger in eigenen Wohnungen. Für mehr Fläche (und mehr Eigentum) nehmen Familienhaushalte also weniger Zentralität in Kauf. Zusätzlich lassen sich an Standorten ausserhalb der Zentren oftmals auch weitere, für Familien besonders bedeutsame Standortfaktoren wie privater Aussenraum erfüllen.

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

Haushaltstyp	Wichtigste Umzugsgründe	Jährliche Umzugsrate ¹¹	Mittlere Umzugsdistanz	Relative Bedeutung von einzelnen Standort- und Objekteigenschaften		
				Eigentum ¹²	Zentralität ¹³	Wohnfläche
Junge Einpersonen- / Paarhaushalte 19-30 Jahre	- Auszug aus der elterlichen Wohnung - Zusammenzug mit PartnerIn / Trennung - Wechsel von Arbeits- / Ausbildungsstandort	sehr hoch 20 %	überdurchschnittlich	tief 4 %	hoch 46%	Tief
Mittlere Einpersonen- / Paarhaushalte 31-49 Jahre	- Zusammenzug mit PartnerIn / Trennung - Arbeitsplatzwechsel - Vergrößerung des Wohnraums - Erwerb von Wohneigentum	hoch 15 %	durchschnittlich	mittel 13 %	hoch 43 %	Mittel
Ältere Einpersonen- / Paarhaushalte 50-64 Jahre	- Zusammenzug mit PartnerIn / Trennung	tief 6 %	durchschnittlich	hoch 39 %	tief 33 %	mittel
Seniorenhaushalte 65+ Jahre	- Zusammenzug mit PartnerIn / Trennung - Verkleinerung des Wohnraums	sehr tief 3 %	unterdurchschnittlich	hoch 51 %	tief 34 %	mittel
Familienhaushalte mit jüngeren Kindern <6 Jahren	- Kinder - Vergrößerung des Wohnraums - Erwerb von Wohneigentum	hoch 12 %	unterdurchschnittlich	mittel 27 %	tief 34 %	hoch
Familienhaushalte mit älteren Kindern > 6 Jahren	- Kinder - Vergrößerung des Wohnraums - Erwerb von Wohneigentum	tief 7 %	unterdurchschnittlich	hoch 47 %	tief 32 %	hoch

Tabelle 1: Haushaltstypen und deren Wohnverhalten

11 Jährliche Umzugsrate und Mittlere Umzugsdistanz: Prozentangabe: Quelle: STATPOP, GWS, BFS, 2021

12 Eigentum: Prozentangabe: Statistische Eigentumsquote der Haushalte, Quelle: SE, BFS, 2018-2020

13 Zentralität: Prozentangabe: Anteil Umzüge in Klein-, Mittel- oder Grosszentren, Quelle: STATPOP, GWS, BFS, 2021

3. Wo wir in Zukunft arbeiten werden

3.1 Multilokales Arbeiten

Arbeiten mit dem Laptop im Zug, am Abend zu Hause noch einen Bericht fertigstellen oder ein geschäftliches Telefonat aus den Ferien. Das Arbeiten ausserhalb des Büroarbeitsplatzes war schon vor der Pandemie für viele Arbeitnehmende Realität. Für entsprechende Arbeitsformen wurden und werden unterschiedliche Begriffe verwendet.

Wir betrachten in unserer Studie das multilokale Arbeiten, also das Arbeiten von verschiedenen Orten aus (Abbildung 15). Je nach Bedarf bzw. Regelung des Arbeitgebers wird zwischen einem Arbeitsplatz am Firmenstandort oder ausserhalb des traditionellen Büros gewählt. Dies wird auch als hybrides Modell bezeichnet. Bei der Arbeit ausserhalb des Büros – als Remote Work oder Telearbeit bezeichnet – sind unterschiedliche Örtlichkeiten möglich:

- Homeoffice als Arbeitsplatz zu Hause, mit einer Verbindung zum Betrieb per Kommunikationstechnologie
- Mobile Work als ortsunabhängige Arbeit, beispielsweise in einem Café, unterwegs oder an Feriendestinationen
- Co-Working Space als flexibel nutzbarer Arbeitsplatz in einer gemeinschaftlichen Einrichtung (und nicht beim Arbeitgeber)

Die Entwicklung der Informations- und Kommunikationstechnologien hat immer auch die Unternehmens- und Arbeitsorganisation beeinflusst. In den 70er- und 80er Jahren rückte unter dem Begriff der «Teleheimarbeit» ein ortsunabhängiges Arbeiten erstmals in den Fokus, etwa mit dem von der damaligen PTT lancierten Projekt der Kommunikations-Modellgemeinden. Es blieb jedoch ein punktuell Phänomen, die Erwartungen, etwa an neue Arbeitsmöglichkeiten in Randregionen, erfüllten sich weitgehend nicht.

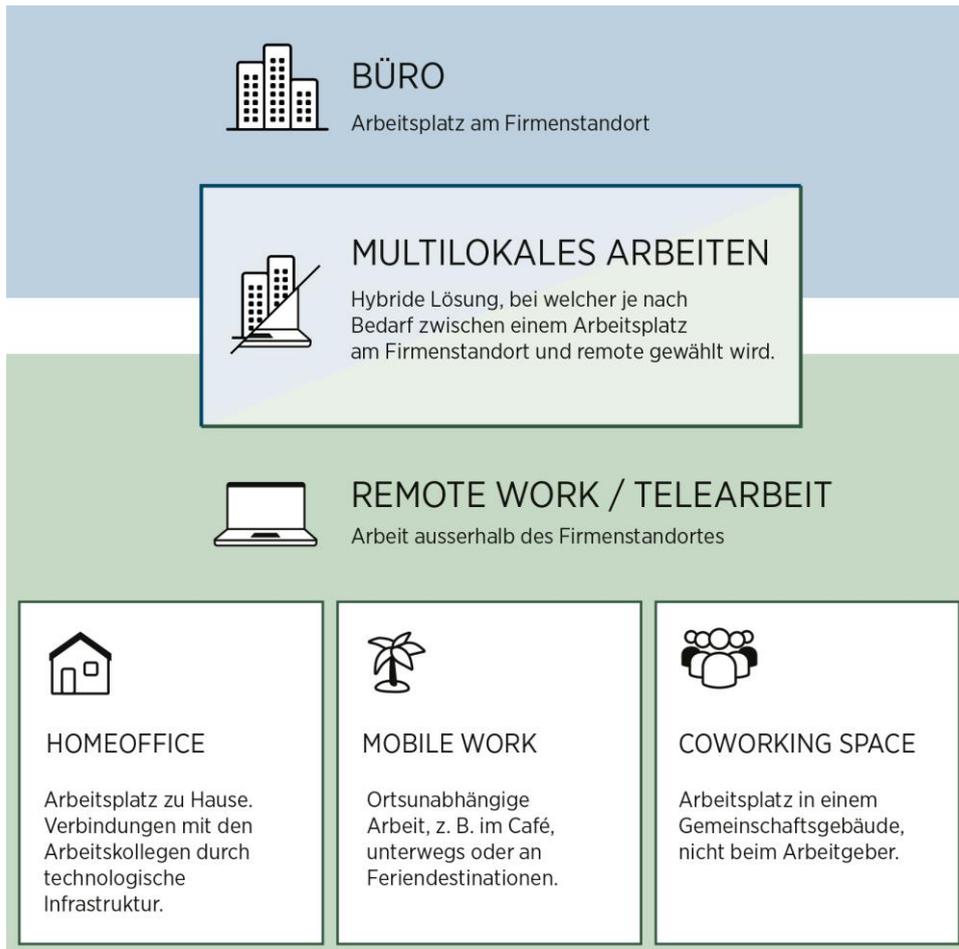


Abbildung 15: Begriffsklärung Multilokales Arbeiten

2001 wurden in der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung (SAKE) erstmals Daten zur Teleheimarbeit erhoben. Weniger als 1 % der Erwerbstätigen verbrachten damals mehr als 50 % ihrer Arbeitszeit im Homeoffice. Weitere rund 6 % der Beschäftigten arbeiteten zumindest teilweise zuhause.¹⁴ Bis 2019 stieg der Anteil der Beschäftigten mit Homeoffice stetig an auf rund 25 %. Eine überwiegende Tätigkeit im Homeoffice blieb jedoch ein Randphänomen.¹⁵

14 D.h. mindestens einmal innerhalb der letzten vier Wochen vor der Befragung.

15 So zeigen etwa die Daten aus dem Mikrozensus 2015, dass rund die Hälfte der Beschäftigten mit Homeoffice nur einen Anteil von 1-10% aufweisen (Danalet et al. 2021).

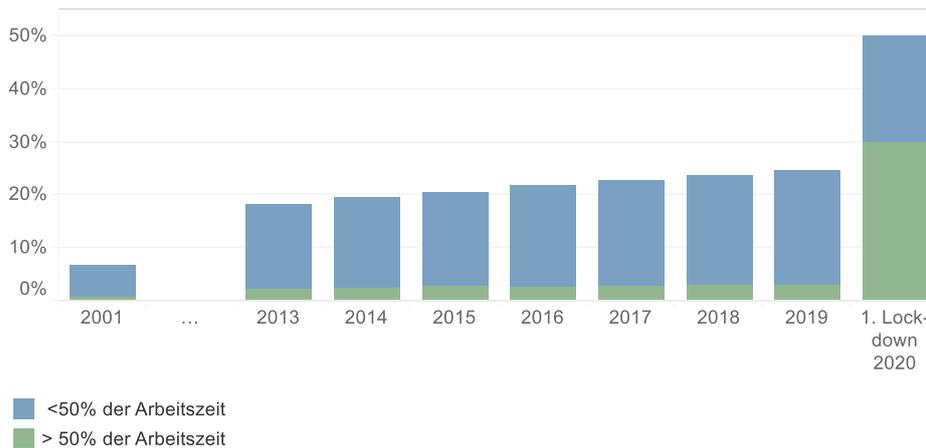


Abbildung 16: Anteil der Erwerbstätigen mit Homeoffice 2001-2020 (Daten: BFS- SAKE (bis 2019), EBP, gestützt auf sotomo (2021))

Und dann kam Corona. Am 16. März 2020 erklärte der Bundesrat die ausserordentliche Lage. Während des ersten Lockdowns im Frühling 2020 arbeiteten rund 50 % der Erwerbstätigen in der Schweiz im Homeoffice: 20 % nur teilweise, 30 % sogar ausschliesslich. Mit den verschiedenen Anpassungen in der Regulierung der Homeoffice-Tätigkeit während der Pandemie schwankte der Anteil der im Homeoffice tätigen Beschäftigten in den Jahren 2020 und 2021 zwischen 35 % und 50 %.¹⁶

3.2 Potenzial für Remote Work – heute und in Zukunft

Die Pandemie mit Lockdown und Homeoffice-Pflicht bzw. -empfehlung stellte eine Sondersituation dar. Wie hoch ist jedoch das Potenzial für Homeoffice bzw. Remote Work nach der Pandemie?

Wie die Erfahrung gezeigt hat, lassen sich nicht alle Arbeiten von zuhause aus erledigen. Es liegt auf der Hand, dass viele Bürotätigkeiten, gerade im administrativen oder strategischen Bereich, für Homeoffice sehr gut geeignet sind. Ist ein physischer Kundenkontakt notwendig oder die Tätigkeit ortsgebunden, z.B. bei handwerklichen oder industriellen Arbeiten, lässt sich Homeoffice meist nur schwerlich realisieren. Eine Studie der Universität Basel hat, basierend auf der Eignung verschiedener Berufe für die Ausübung im Homeoffice, das Homeoffice-Potenzial ermittelt¹⁷.

Aktuell Homeoffice-Potenzial von 40 % aller Beschäftigten

Die Studie kommt zum Schluss, dass aktuell 40 % aller Erwerbstätigen in der Schweiz zumindest teilweise im Homeoffice arbeiten könnten. Die Spannweite zwischen den Branchen ist beträchtlich. In der Rechts- und Steuerberatung, dem Finanz- und Versicherungswesen, der IT oder dem Verlagswesen liegt das Homeoffice-Potenzial bei über 90 % aller Beschäftigten. Demgegenüber können etwa im Hochbau, der Gastronomie oder den Sicherheitsdiensten weniger als 20 % aller Beschäftigten von zuhause arbeiten. Neben der Branche gibt es weitere Einflussfaktoren für das

16 Im Jahr 2021 weist die SAKE einen Anteil von 39.6 % der Beschäftigten aus. Aufgrund einer Änderung der Erhebungsmethode ist dieser Wert jedoch nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

17 Rutzer, Niggli (2020)

Homeoffice-Potenzial, aber auch die tatsächliche Nutzung durch die einzelne Person. Die Wahrscheinlichkeit für eine Home-Office-Nutzung steigt:

- mit einem höheren Alter bzw. steigender Erfahrung,¹⁸
- bei hohem Ausbildungsstand und hohem Einkommen,¹⁹
- bei Personen mit Kindern,²⁰
- bei Personen mit langem Arbeitsweg, schlechter ÖV-Anbindung und auf dem Land lebenden Erwerbstätigen.²¹

Räumlich differenziertes Homeoffice-Potenzial

Die Regionen in der Schweiz weisen sehr unterschiedliche Wirtschaftsstrukturen auf. Dadurch führen branchenspezifische Homeoffice-Unterschiede zu einem räumlich differenzierten Homeoffice-Potenzial. Den höchsten Anteil erreichen die stark dienstleistungsgeprägten Grosszentren (Abbildung 17). Aber auch Klein- und Mittelzentren sowie die Agglomerationsgemeinden erreichen einen durchschnittlichen Wert. In peripheren und touristischen Gemeinden liegt das Homeoffice-Potenzial unter einem Wert von 30 %. Sie sind geprägt von Branchen wie dem Tourismus, dem lokalem Gewerbe oder persönlichen Dienstleistungen, deren Tätigkeiten überdurchschnittlich häufig an eine Vor-Ort-Präsenz gebunden sind.

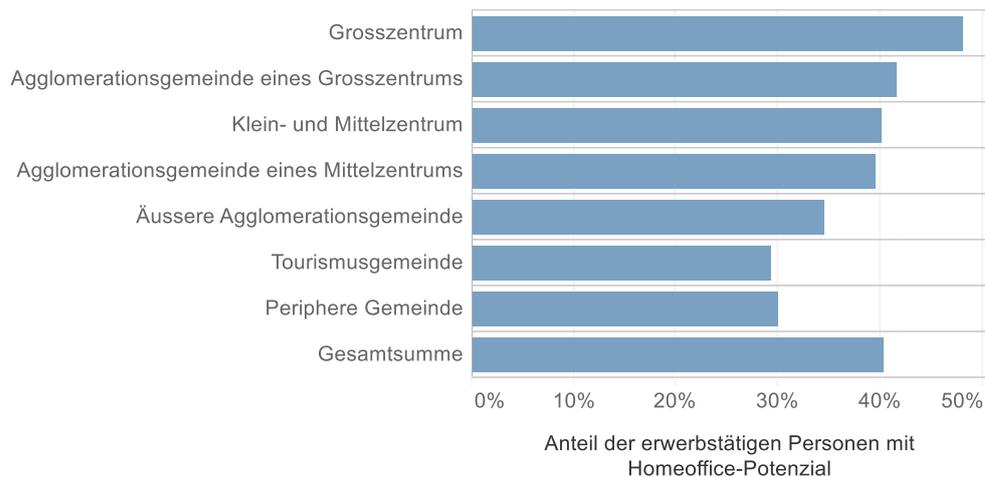


Abbildung 17: Homeoffice-Potenzial in den verschiedenen Raumtypen (Arbeitsplätze) (Daten: Eigene Berechnung basierend auf der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung SAKE und STATENT, BFS)

Nutzung von Homeoffice während der Corona-Pandemie

Für die Wohnstandortwahl stellt das Homeoffice-Potenzial eines Arbeitsplatzes nur einen Teil der Geschichte dar. Denn bei einem Umzug wechseln die Haushalte ihren Wohn- und nicht ihren Arbeitsort. Räumliche Aussagen

18 Steiner (2021), Weichbrodt et al. (2020), Martin (2021), Balmer et al. (2022), die insbesondere zwischen dem Alter von 20 und 34 Jahren eine Zunahme der Homeoffice-Wahrscheinlichkeit erkennen.

19 Rutzer und Niggli (2020), Faber et al. (2020), Balmer et al. (2022), Ravalet und Rérat (2019)

20 Martin (2021)

21 Danalet et al. (2021)

dazu, wo die Homeoffice-fähigen Beschäftigten wohnen, sind mit den vorhandenen statistischen Grundlagen nicht ausreichend zuverlässig möglich.

Zumindest eine Ahnung von den räumlichen Zusammenhängen liefert ein Vergleich des werktäglichen Daten-Up- und Downloads im Mobilfunknetz vor und nach der Erklärung der ausserordentlichen Lage (Abbildung 18). Wo Homeoffice möglich war, waren die Beschäftigten im März 2020 zuhause. In den Grosszentren, mit einem hohen Anteil an Homeoffice-fähigen Arbeitsplätzen, war in dieser Zeit erwartungsgemäss ein geringerer Upload erkennbar. Demgegenüber war in den übrigen Raumtypen eine höhere «elektronische Tätigkeit» zu verzeichnen – je peripherer, desto stärker die Zunahme. In den touristischen Gemeinden sind die Datenmengen ebenfalls leicht höher ausgefallen. Die häufigere Nutzung der Zweitwohnungen konnte die fehlenden schweizerischen wie internationalen Feriengäste kompensieren.

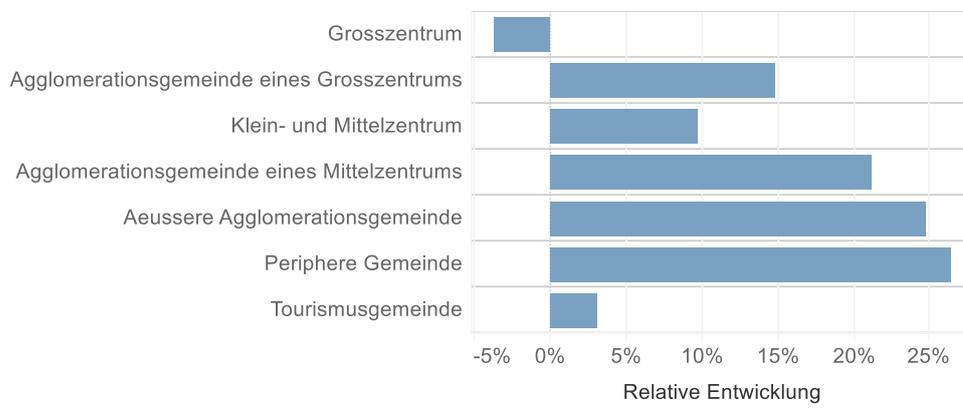


Abbildung 18: Differenz im Daten-Up- und Download im Mobilfunknetz werktags zwischen Januar 2020 (Kalenderwoche 3) und März 2020 (Kalenderwoche 14) nach Raumtypen (Daten: Swisscom)

Abbildung 18 widerspiegelt damit das Muster des Pendlerverhaltens zwischen den Raumtypen. Die Grosszentren weisen ein sehr hohes positives Pendlersaldo auf. Während der Pandemie arbeitete ein beträchtlicher Teil dieser Beschäftigten zuhause, also in der Agglomeration oder in peripheren Gemeinden. In geringerem Ausmass trifft dies auch auf die Klein- und Mittelzentren zu. In den äusseren Agglomerationsgemeinden und den peripheren Gemeinden gehen die höchsten negativen Pendlersaldi einher mit der grössten Zunahme des Datenuploads. Bei den peripheren Gemeinden könnten noch Aufenthalte in Zweitwohnungen hinzugekommen sein.

Remote Work zwischen technischer Möglichkeit und gesellschaftlicher Akzeptanz

Die Verbreitung von Homeoffice vor der Pandemie zeigt, dass das vorhandene Potenzial nicht ausgeschöpft wurde. Die Möglichkeit war zwar technisch gegeben, wurde im Arbeitsleben in vielen Branchen jedoch überwiegend nicht als praktikabel und sinnvoll erachtet. Stellvertretend für die Vor-Corona-Einstellung eine Studie mit Veröffentlichung im März 2020²²: «Die Flexibilisierung der Arbeitszeiten einschliesslich der Förderung von Homeoffice kann die Anzahl notwendiger Pendelbewegungen zwar reduzieren, das Potenzial zur Reduktion ist aber beschränkt. Auch in Berufen, wo das

22 Credit Suisse (2020)

Arbeiten im Homeoffice grundsätzlich möglich ist, werden Beschäftigte nur fallweise von zu Hause arbeiten. Zu gross sind die Vorteile der persönlichen Interaktion am zentralen Arbeitsplatz.»

Die Corona-Pandemie hat der Digitalisierung der Arbeitswelt einen zusätzlichen Schub verpasst. Hard- und Software in Unternehmen und Privathaushalten wurden vielerorts in erstaunlicher Geschwindigkeit verbessert. Die Erfahrungen haben aber auch unseren Blick auf die Praktikabilität von Remote Work grundlegend verändert. Was bislang als unmöglich erachtet wurde, hat während der Pandemie meist erstaunlich gut funktioniert. Und viele, wenn auch weit nicht alle, haben die Vorzüge einer Tätigkeit zuhause schätzen gelernt.

Weiter steigender Anteil an Remote Work zu erwarten

Lässt sich abschätzen, wie sich die Verbreitung von Remote Work entwickeln wird? Eine Veränderung in den Verhaltensmustern wird durch zwei Faktoren beeinflusst: Zum einen die technische Möglichkeit, künftig physische durch elektronische Kontakte zu ersetzen oder auf diese zu verzichten, zum anderen die Akzeptanz von virtuellen Kontakten im Geschäftsleben.

Das technisch bedingte Potenzial für Remote Work wird in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Die anhaltende Digitalisierung wird das Potenzial in allen Branchen steigern. Einen ersten Hinweis darauf geben die bereits angestiegenen Patentanmeldungen im Bereich von Remote Work-Technologien²³. Zudem wird eine weitere Verlagerung zum Dienstleistungssektor dazu führen, dass Branchen mit einem hohen Potenzial für Remote Work überdurchschnittlich stark wachsen.

Bei der Akzeptanz scheinen, zumindest im Moment, die Ansprüche von Unternehmen und Arbeitnehmenden noch auseinanderzugehen. Während viele Unternehmen den Wunsch nach mehr Vor-Ort-Präsenz formulieren, sehen die meisten Arbeitnehmenden eine Tätigkeit im Homeoffice positiver. In Befragungen bewegt sich der Anteil von Arbeitnehmenden, die künftig ausschliesslich im Büro arbeiten wollen bei rund 15 bis 20 %. Demgegenüber möchten rund 15 bis 25 % ganz im Homeoffice bleiben. Die Mehrheit der Beschäftigten wünscht sich eine Mischform, meist mit einem Homeoffice-Anteil von mindestens 50 %.²⁴

Es wird sich zeigen, wie sich die unterschiedlichen Bedürfnisse auf den Arbeitsmarkt auswirken. Angesichts des verschärften Fachkräftemangels haben Arbeitnehmende eine zunehmend bessere Verhandlungsposition. Wenn die Möglichkeit zu Remote Work die Attraktivität als Arbeitgeber erhöht und den Arbeitsmarktradius erweitert, werden Unternehmen darauf reagieren müssen.²⁵

Welche Entwicklung ist also zu erwarten? Das Bundesamt für Raumentwicklung geht in seinen Schätzungen im Rahmen der Verkehrsperspektiven 2050

23 Bloom et al., 2021

24 Siehe etwa Steiner (2021), Deloitte (2021) oder Microsoft (2021). Steiner (2021) unterscheidet auf Basis des gewünschten Homeoffice-Pensums drei Typen von Beschäftigten: Homeoffice-Typ, Hybrid-Typ und Büro-Typ.

25 So hat sich etwa die Erwähnung von Homeoffice in Stelleninseraten in der Schweiz verdreifacht bzw. fast vervierfacht (Hänggi et al. 2021).

davon aus, dass bis 2030 37 % der Erwerbstätigen teilweise im Homeoffice arbeiten.²⁶ Anschliessend steigt der Wert bis 2050 nur noch leicht auf 39 % an. Diese Annahmen wurden allerdings noch vor der Corona-Pandemie getroffen. Berücksichtigt man noch einen corona-bedingten Schub, ist ein schnellerer Anstieg der Homeoffice-Nutzung bzw. ein Anteil von über 40 % der Beschäftigten mit regelmässiger Remote-Tätigkeit in den nächsten rund zehn Jahren nicht unrealistisch.

Sich wandelnde Bedeutung des Arbeitsortes

Aktuell sammeln viele Unternehmen Erfahrungen mit unterschiedlichen Formen von Remote Work. Dabei passen sie auch ihre Büros an die veränderten Anforderungen an respektive werden das noch tun. Die geringere Nutzung von Büroflächen wird in vielen Unternehmen, die noch fixe Arbeitsplätze anbieten, zu Umstellungen auf Shared-Desk-Konzepte und einer Reduktion der Anzahl Arbeitsplätze führen. Räumlichkeiten und Ausrüstung werden auf die Vielzahl von virtuellen und hybriden Sitzungen ausgelegt. Zudem werden Räumlichkeiten so gestaltet, dass Austausch und Begegnungen gefördert werden.²⁷ Das Firmengebäude wird für viele Firmen seine Identifikationsfunktion behalten und künftig noch verstärkt zur Mitarbeiterbindung und Innovationsfähigkeit beitragen. Längerfristige Anpassungen in der Unternehmensorganisation und Standortwahl aufgrund von neuen hybriden Arbeitsformen sind wahrscheinlich. Aus der Vielzahl von Szenarien dazu lässt sich aber noch kein klares Bild ableiten.

3.3 Zwischenfazit: Entwicklung des multilokalen Arbeitens

Sowohl die technischen Möglichkeiten wie auch die gesellschaftliche Akzeptanz für Remote Work werden künftig weiter zunehmen. Potenzial und Nutzung von Remote Work steigen deshalb in den nächsten Jahren weiter an, auch wenn im Nachgang zur Pandemie teilweise ein Nachholbedarf nach physischen Treffen zu beobachten ist. Der Vektor der Entwicklung scheint klar, Ausmass und vor allem Geschwindigkeit lassen sich jedoch nur schwer abschätzen. Wir gehen davon aus, dass in den nächsten Jahren ein substantiell grösserer Anteil an Beschäftigten multilokal arbeiten wird. Zudem wird der Arbeitsanteil ausserhalb des Büros gegenüber der Vor-Pandemie-Zeit steigen. Eine überwiegende oder gar vollständige Tätigkeit ausserhalb des Büros dürfte zwar zahlreicher und bedeutender werden, aber vorläufig eine Randerscheinung bleiben. Mit dem Eintritt einer neuen Generation in den Arbeitsmarkt bzw. einem Generationenwechsel in Führungspositionen werden sich langfristig auch die Arbeitsweisen und die Akzeptanz von Remote Work verändern – mit heute noch nicht absehbaren Folgen für das multilokale Arbeiten.

²⁶ Danalet et al. (2021)

²⁷ Vgl. z.B. Deloitte (2022)

4. Wie sich multilokales Arbeiten auf die Wohnstandortwahl auswirkt

Das multilokale Arbeiten dürfte in den nächsten Jahren zu einem zunehmend verbreiteten Modell werden. Die möglichen Auswirkungen lassen sich anhand des Modells der Wohnstandortwahl (Kapitel 2.1) einordnen:

- Mit der Anzahl der Haushalte, bei denen sich die Wahl des Wohnstandortes aufgrund der Möglichkeit zum multilokalen Arbeiten potenziell verändern kann,
- mit der Bedeutung der Möglichkeit zu multilokalem Arbeiten als Umzugsgrund,
- mit einem Wandel der Wohnungs- und Standortpräferenzen aufgrund des multilokalen Arbeitens,
- Mit der Veränderung der räumlichen Suchmuster bei der Wohnstandortwahl.

Im Folgenden schätzen wir ein, wo sich bislang feststellbare Verhaltensmuster verändern, aber auch wo diese bestehen bleiben.

4.1 Ein Viertel der Haushalte mit Veränderungspotenzial

Für gut ein Viertel der Haushalte in der Schweiz verliert die Nähe zum Arbeitsplatz bei der Wohnstandortwahl an Bedeutung, da mindestens ein Mitglied des Haushaltes einer Homeoffice-fähigen Tätigkeit nachgeht. Der höchste Anteil an Homeoffice-fähigen Haushalten findet sich in den stark dienstleistungsgeprägten Grosszentren.

In 27 % aller Haushalte in der Schweiz geht heute mindestens eine Person einer Tätigkeit nach, für die Homeoffice grundsätzlich möglich ist.²⁸ Für diese rund eine Million Haushalte in der Schweiz verliert die Nähe zum Arbeitsplatz als Einflussfaktor bei der Wohnstandortwahl an Bedeutung. Die Möglichkeit zum multilokalen Arbeiten verändert Zeit und Kosten, die wöchentlich oder jährlich potenziell für den Arbeitsweg benötigt werden. Die restlichen 73 % der Haushalte haben hingegen keine Möglichkeit zum multilokalen Arbeiten. Sei es, weil sie nicht erwerbstätig sind (30 % der Haushalte in der Schweiz) oder weil sie zwar erwerbstätig sind, aber kein Haushaltsmitglied einer Homeoffice-fähigen Tätigkeit nachgeht (43 % der Haushalte).

Wie in Kapitel 3.2 gezeigt, führen branchenspezifische Homeoffice-Unterschiede dazu, dass die Homeoffice-fähigen Arbeitsplätze räumlich differenziert sind. Abbildung 19 zeigt, dass die räumliche Verteilung der Homeoffice-fähigen Haushalte (Wohnortsprinzip) ein sehr ähnliches, aufgrund der Pendlertätigkeit jedoch nicht völlig deckungsgleiches Muster aufweist. Den höchsten Anteil an Homeoffice-fähigen Haushalten, und damit auch das grösste Veränderungspotenzial für die Wohnstandortwahl, erreichen die stark dienstleistungsgeprägten Grosszentren. Aber auch in den verschiedenen

²⁸ Die Berechnung basiert auf der Methodik von Rutzer, Niggli (2020). Die Werte wurden mit Hilfe der Daten der Strukturerhebung ermittelt (gepoolte Daten 2018-2020).

Agglomerationstypen, wo die meisten Pendlerinnen und Pendler leben, ist mehr als ein Viertel der Haushalte Homeoffice-fähig.

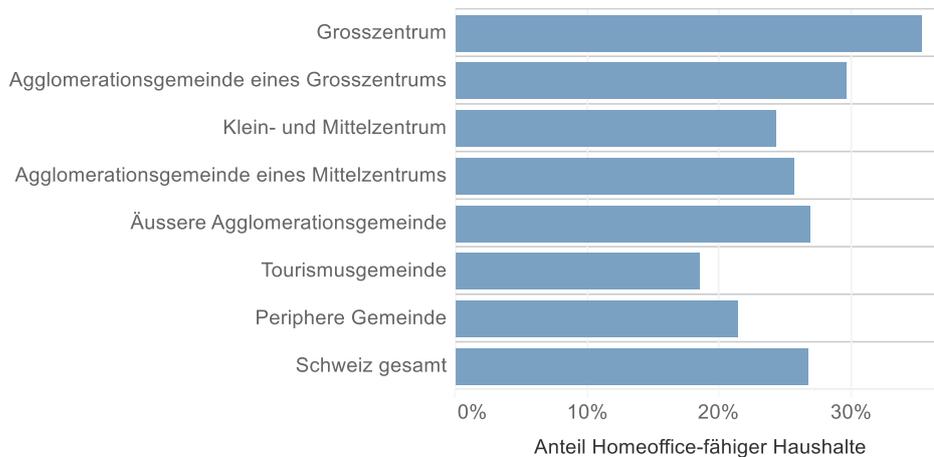


Abbildung 19: Anteil der Homeoffice-fähigen Haushalte nach Raumtypen (Daten: Eigene Berechnung, auf Basis der Strukturerhebung 2018-2020, BFS)

4.2 Multilokales Arbeiten als untergeordneter Umzugsgrund

Die Möglichkeit für multilokales Arbeiten wird nur in wenigen Fällen ein entscheidender Auslöser für einen Umzug sein. Eine wesentliche Verschiebung zwischen Büro und Homeoffice kann jedoch ein zusätzliches Motiv darstellen, sich mit der eigenen Wohnsituation zu beschäftigen. Gleichzeitig muss jedoch bei einem Stellenwechsel mit der Möglichkeit zum multilokalen Arbeiten nicht mehr gleich häufig umgezogen werden. Die Umzugshäufigkeit dürfte sich deshalb allenfalls kurz- und mittelfristig leicht erhöhen.

Die Pandemie hat für viele Haushalte dazu geführt, dass sie mehr Zeit in der eigenen Wohnung verbracht haben, sei es aufgrund von Homeoffice oder weil Freizeitaktivitäten nicht möglich waren. Dies hat die Auseinandersetzung mit der eigenen Wohnsituation verstärkt. Befragungen während der Pandemie zeigen, dass rund 15 bis 25 % der Bevölkerung ihre Wohnsituation überdenken und zumindest mittelfristig etwas Neues suchen wollen²⁹. In den urbanen Räumen wurde die eigene Wohnsituation dabei jeweils deutlich kritischer gesehen.

Die erwartete Zunahme des multilokalen Arbeitens dürfte die Auseinandersetzung mit der eigenen Wohnsituation verstärken, auch über die Spezialsituation der Pandemie hinaus. Wenn der Arbeitsplatzstandort und die Fahrzeit bislang ein Faktor in der Gesamtabwägung für einen Wohnstandort war, gibt es bei verändertem Zeitaufwand möglicherweise andere, optimalere Standorte. Wir gehen jedoch nicht davon aus, dass die Möglichkeit zu multilokalem Arbeiten zu einem entscheidenden Auslöser für einen Umzug wird. Die wesentlichen lebensphasenabhängigen Umzugsgründe (Kapitel 2.1) werden auch künftig entscheidend bleiben. Die vermehrte Möglichkeit zu multilokalem Arbeiten kann jedoch ein zusätzlicher Faktor sein, um einen

29 Sotomo (2021), M.I.S. (2021), Helvetia (2022)

Suchprozess zumindest zu starten.³⁰ Die Wahrscheinlichkeit für einen Umzug dürfte zunehmen, je höher der Arbeitsanteil im Homeoffice-Anteil ausfällt.

Gleichzeitig kann die Wahrscheinlichkeit eines Umzugs bei einem Stellenwechsel sinken, da man bei gleichem Zeitbudget weiter pendeln und zusätzliche Arbeitsplätze erreichen kann. Der «Arbeitsplatzwechsel» als Umzugsgrund war jedoch schon bislang von untergeordneter Bedeutung.

Insgesamt könnte dies kurz- bis mittelfristig zu einer geringen Zunahme der Umzugshäufigkeiten führen, solange sich neue Arbeitsmodelle stärker verbreiten. Längerfristig dürfte sich wieder ein neues Gleichgewicht einstellen.

4.3 Geringe Veränderung der Wohnpräferenzen

Durch vermehrtes multilokales Arbeiten gewinnen Wohnobjekt und Wohnumfeld an Bedeutung. Man wünscht sich mehr Platz und Aussenraum, am liebsten im eigenen Objekt. Die für eine Lebensphase charakteristischen Wohnpräferenzen eines Haushaltes bleiben jedoch dominant.

Wie vorgängig dargelegt, ist das multilokale Arbeiten kein entscheidender Auslöser für einen Umzug. Wenn ein Umzug aber ins Auge gefasst wird, kann multilokales Arbeiten die Wohnpräferenz eines Haushaltes beeinflussen. Befragungen während der Corona-Zeit lassen vier Veränderungen erkennen³¹:

- Aufgrund von vermehrtem Homeoffice und generell «mehr Zeit zu Hause» steigt der Wunsch nach mehr Wohnfläche. An Hochpreislagen führt dies zu einer höheren Nachfrage nach flexibel nutzbaren oder zumietbaren Räumen. Liegt das Preisniveau tiefer, steigt die Nachfrage nach einem zusätzlich abgetrennten Raum. Die meisten Wohneigentümer verfügen jedoch bereits über ein zusätzliches Zimmer für eine Homeoffice-Tätigkeit.³²
- Gleichzeitig verändern sich die Ansprüche an die Ausstattung einer Wohnung mit dem Bedürfnis vermehrt nach privatem Aussenraum (Balkon, Terrasse, Garten).
- Zudem gewinnen Erholungsräume und die Nähe zur Natur im Wohnumfeld an Bedeutung, sei dies in der Erst- oder in einer Zweitwohnung.
- Und letztlich konnte während der Pandemie ein verstärkter Wunsch nach den «eigenen vier Wänden» beobachtet werden³³.

Die Veränderung der Anzahl Suchabos (Abbildung 20) illustriert die Nachfrageverschiebung während der Pandemie. Zum ersten wurden insgesamt deutlich mehr Suchabos eingerichtet, da sich viele Personen in dieser Zeit mit ihrer Wohnsituation auseinandergesetzt haben. Zum zweiten nahm die

30 Oswald (2022) hat anhand von Daten aus der Strukturhebung aufgezeigt, dass es einen Zusammenhang gibt zwischen erwerbstätigen Personen im Homeoffice und der Dauer des letzten Wohnsitzes. So ist diese Personengruppe öfters umgezogen als jene, die nicht im Homeoffice arbeitet.

31 U.a. Helvetia (2022) Wohnraumstudie 2022

32 76% der Haushalte in Eigentumswohnungen (EWG) und 86% der Haushalte in Einfamilienhäusern (EFH) haben mindestens ein zusätzliches Zimmer zur Verfügung. (CS, 2022)

33 Helvetia (2022)

Nachfrage beim Eigentum deutlich stärker zu als bei den Mietobjekten. Und drittens ist die Anzahl der Suchabos bei grösseren Objekten überproportional angestiegen.

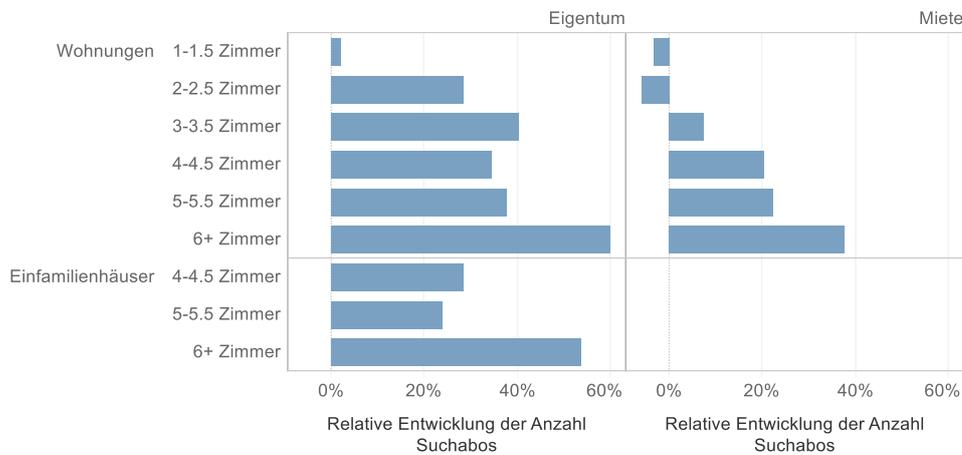


Abbildung 20: Relative Veränderung der Anzahl Suchabos zwischen März 2019 und März 2022 (Daten: Realmatch360)

Das BWO (2022) bestätigt diese Entwicklung. Sie weisen darauf hin, dass mit Corona allgemein eine gestiegene Häusernachfrage sowie bei Wohneigentum auch eine steigende Flächennachfrage einhergeht. Da auch Häuser zur Miete vom Nachfrageanstieg betroffen sind, geht das BWO davon aus, dass der Garten als Aussenraum im Falle von Lockdowns durchaus begehrt war und nicht nur der gleichzeitig auftretende «Anlagenotstand» den Boom ausgelöst hat.

Der Trend in Richtung «Mehr und grösseres Wohneigentum im Grünen» muss jedoch relativiert werden. Die Auseinandersetzung mit den eigenen Wohnbedürfnissen erfolgte während der Ausnahmesituation der Pandemie. Wie sich diese Präferenzen längerfristig verändern und sich nicht nur in Suchabos, sondern auch in Immobilientransaktionen niederschlagen, bleibt abzuwarten. Wie bereits beim Umzugsgrund dürfte das Ausmass des multi-lokalen Arbeitens für einen Haushalt darüber entscheiden, wie stark die Bedürfnisse nach mehr Fläche, mehr privatem Aussenraum und einem naturnahen Wohnumfeld bei einem Standortentscheid gewichtet werden.

Gerade bei der Frage nach Wohneigentum zeigt sich, dass homeoffice-bedingt veränderte Präferenzen nur einen Einflussfaktor in einem komplexen Marktgefüge von Angebot und Nachfrage darstellen. Wohneigentum war in den letzten Jahren stark nachgefragt, auch aufgrund der Zinssituation. Dies bei einem gleichzeitig knappen Angebot. Inwieweit die hohe Nachfrage bei einer unsicheren Wirtschaftslage und einem volatilen Zinsumfeld anhalten wird, bleibt offen.

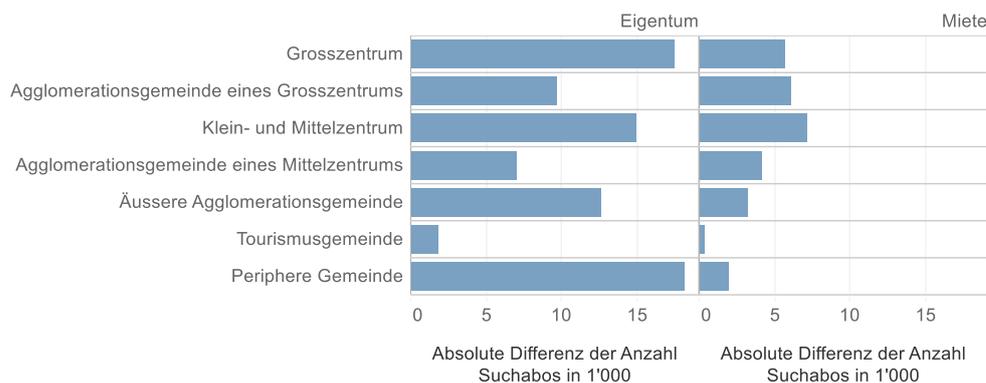
4.4 Grössere räumliche Flexibilität – in Richtung Peripherie

Verliert die Nähe zum Arbeitsplatz an Bedeutung, können bei der Wohnstandortwahl individuelle Bedürfnisse eines Haushalts in einem räumlich ausgedehnteren Suchradius besser befriedigt werden. Aufgrund des bestehenden Preisgefälles lassen sich bei einem Umzug an einen weniger zentralen Standort die Wohnkosten optimieren.

Die theoretische Rechnung ist einfach: Wenn ich an weniger Wochentagen an den Firmenstandort fahren muss, die wöchentlich in Kauf genommene Pendlerzeit jedoch konstant bleibt, dann kann ich an den verbleibenden Tagen über eine grössere Distanz pendeln. Daraus folgt, dass sich der Suchraum für eine Wohnstandortwahl vergrössert.³⁴ So bestätigen verschiedene Studien, dass Personen mit Homeoffice tendenziell weiter entfernt von ihrem Arbeitsplatz wohnen und über längere Strecken pendeln.³⁵ Auch der umgekehrte Zusammenhang lässt sich feststellen. In einer Befragung haben rund 70 % der Befragten ihre Bereitschaft geäussert, einen längeren Arbeitsweg in Betracht zu ziehen, wenn ein (neuer) Arbeitgeber Homeoffice zulässt.³⁶

Ein Haushalt kann diesen erweiterten Spielraum nutzen, um einen besser auf seine individuellen Bedürfnisse passenden Standort zu finden.³⁷ Im Einzelfall könnte sich ein Haushalt etwa entscheiden, in die «Heimatregion» und damit näher zum bestehenden sozialen Netzwerk zu ziehen. Die Steuerbelastung dürfte ebenfalls bei einer erhöhten räumlichen Flexibilität für einkommensstarke Haushalte an Bedeutung gewinnen.

Neben den individuellen Standortpräferenzen ist ein genereller Trend erkennbar: Weniger zentrale Lagen werden stärker nachgefragt.³⁸ Der Trend zur Dezentralisierung kommt in der Veränderung der Anzahl Suchabos zwischen 2019 und 2022 zum Ausdruck (Abbildung 21). Dabei unterscheiden sich Eigentums- und Mietnachfrage (ohne Differenzierung zwischen Erst- und Zweitwohnungsmarkt): In den äusseren Agglomerationsgemeinden sowie den peripheren Gemeinden ist die Anzahl der Suchabos für Wohneigentum deutlich stärker gestiegen als für Mietobjekte. In diesen Räumen ist Wohneigentum bereits heute häufiger und noch erschwinglicher (siehe stellvertretend die Preisdifferenzen in Abbildung 22). In den inneren Agglomerationsgemeinden ist dieser Unterschied zwischen Miet- und Eigentumsobjekten nicht ganz so ausgeprägt.



34 Räumlich angenähert z.B. durch CS (2021), ZKB (2021)

35 Siehe etwa Hostettler Macias et al. (2022), mit Verweis auf weitere Studien.

36 Jobcloud (2021)

37 In einer Befragung haben 28 % der befragten Haushalte, die nicht in der von ihnen bevorzugten Umgebung leben, angegeben, dass dies auf den Arbeitsort/-weg zurückzuführen sei (Helvetia 2022).

38 Etwa BWO (2022): «Es lässt sich zeigen, dass sich das Umzugsverhalten während Corona leicht in Richtung weniger dicht besiedelte Gemeinden verschoben hat, wobei der Umfang dieses Umzugs bescheiden ausfiel.»

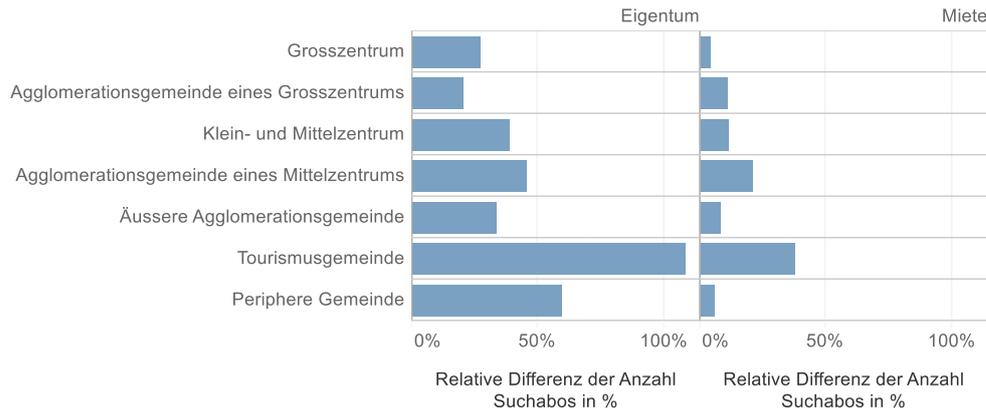


Abbildung 21: Relative und absolute Differenz der Anzahl Suchabos zwischen März 2019 und März 2022 nach Raumtypen (Daten: Realmatch360)

Eine besondere Situation zeigt sich in den Tourismusgemeinden. Hier ist ein grosser Teil der prozentual deutlich gestiegenen Nachfrage auf Zweitwohnungen zurückzuführen. Die Nähe zu Natur und Freizeitangeboten war während der Pandemie sehr gesucht. Da in vielen Tourismusorten Eigentumsobjekte kaum oder nur zu hohen Preisen verfügbar sind, stieg auch die Nachfrage nach Mietobjekten als Zweitwohnung. Wie die geringe absolute Zunahme der Suchabos zeigt, schreckt das hohe Preisniveau jedoch viele Zweitwohnungssuchende ab. Sie dürften bei ihrer Suche auch auf periphere Gemeinden in touristischen Regionen ausweichen.

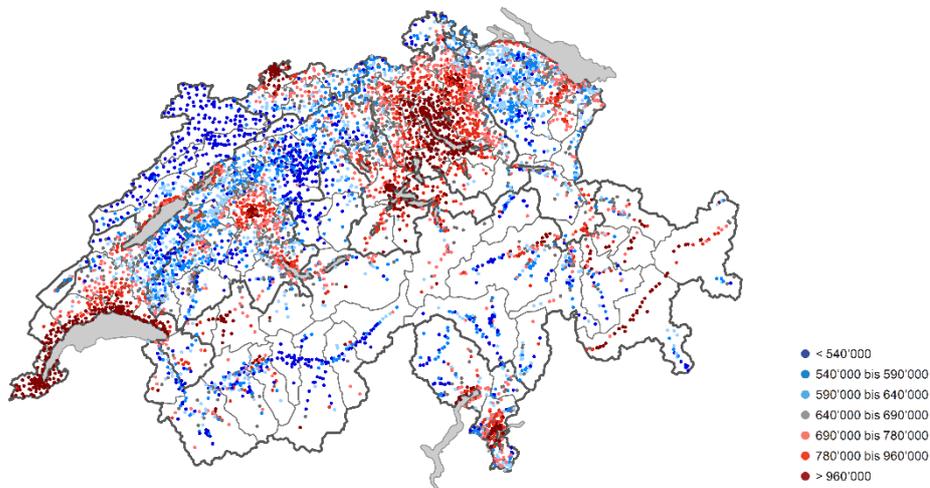


Abbildung 22: Transaktionspreis für eine durchschnittliche Eigentumswohnung, 4. Quartal 2021 (Quelle: Fahrländer Partner, Immobilienalmanach Schweiz 2022)

Die Nachfrageverschiebung in Richtung Peripherie ist auf zwei Ursachen zurückzuführen. Zum einen führt das hohe und steigende Preisgefälle zwischen zentralen und peripheren Lagen dazu, dass Haushalte mit einem hohen Flächenbedarf (also insbesondere Familienhaushalte, vgl. Kapitel 2.3) zunehmend an weniger zentralen Standorten suchen. Der Wunsch nach mehr Fläche und Aussenraum sowie nach Wohneigentum lässt sich an peripheren Standorten deutlich preiswerter realisieren. Zum anderen scheint

eine ländliche(re) Umgebung weiterhin für einen beträchtlichen Teil der Bevölkerung das bevorzugte Wohnumfeld darzustellen.³⁹

Ein Zusammenhang zwischen einer Homeoffice-Tätigkeit und einem periphereren Wohnstandort besteht jedoch nicht nur in eine Richtung. Es ist zu vermuten, dass das Wohnobjekt den Homeoffice-Wunsch resp. Anteil mitbestimmt. Wenn jemand ein für die eigenen Bedürfnisse besonders passendes Objekt etwas weiter weg findet, steigt der Wunsch nach mehr Homeoffice.

4.5 Zwischenfazit: Beschränkte Auswirkungen auf die Wohnstandortwahl

Die Möglichkeit zum multilokalen Arbeiten (allein) führt kaum zu mehr Umzügen. Gut ein Viertel der Schweizer Haushalte gewinnen jedoch an Flexibilität, die sie für eine Optimierung ihrer Wohnsituation nutzen können – tendenziell in Richtung weniger zentraler Standorte. Unterstützt wird diese Dezentralisierungstendenz durch die Tatsache, dass der Anteil der Homeoffice-fähigen Haushalte in den Grosszentren und deren Agglomerationen am höchsten liegt.

Nicht jeder Umzug, der theoretisch möglich ist, ist für einen Haushalt auch erstrebenswert. Das bisherige, sehr kleinräumige Umzugsverhalten legt nahe, dass andere «räumliche Anker» (soziales Netzwerk, Freizeitaktivitäten) wichtiger sind als der Arbeitsplatz. Gerade Familien mit älteren Kindern dürften ihre bislang hohe Standortgebundenheit kaum verändern. Mobilere Haushaltstypen, wie Einzel- und Paarhaushalte im jüngeren und mittleren Alter sowie Familien mit kleinen Kindern, könnten künftig die neue räumliche Flexibilität stärker nutzen.⁴⁰

Wir sehen keinen Grund zu der Annahme, dass sich – aufgrund von multilokalem Arbeiten – die Wohnpräferenzen der Haushalte und die Muster im Umzugsverhalten entlang der Lebensphasen grundlegend verändern. Erst bei einer mehrheitlichen Tätigkeit im Homeoffice dürfte ein Haushalt nicht nur eine geringfügige Optimierung vornehmen, sondern sich räumlich allenfalls ganz neu orientieren.

39 Etwa Helvetia (2022), wo 48 % der Befragten eine ländliche Gegend bevorzugen.

40 Siehe BWO (2022), wo aufgezeigt wird, dass bei mobilen, gutverdienenden Ein-Personen-Haushalten am ehesten eine Verschiebung in weniger dichte Räume zu beobachten war.

5. Wie multilokales Arbeiten die räumliche Entwicklung beeinflusst

Auch wenn sich die Wohnstandortwahl nicht grundsätzlich verändert, hat die Zunahme von multilokalem Arbeiten Einfluss auf die Entscheide der betroffenen Haushalte. Welche Auswirkungen hat das auf den Raum? Um diese Frage zu beantworten, werfen wir einen Blick auf das Umzugsverhalten in den Pandemie Jahren 2020 und 2021 und versuchen, absehbare räumliche Entwicklungsmuster zu skizzieren.

5.1 Umzugsverhalten während der Pandemie

Das Umzugsverhalten in den Jahren 2020 und 2021 zeigt erste Anhaltspunkte für Veränderungen. Ein Vergleich der Umzüge zwischen den Raumtypen Vor-Corona (gemittelt für die Jahre 2015 bis 2019) mit den gemittelten Jahren 2020/2021 lässt einige interessante Verschiebungen erkennen (vgl. Abbildung 23). Angesichts der Sondersituation in den Pandemie Jahren und des kurzen Beobachtungszeitraums müssen die Entwicklungen aber vorsichtig interpretiert werden.

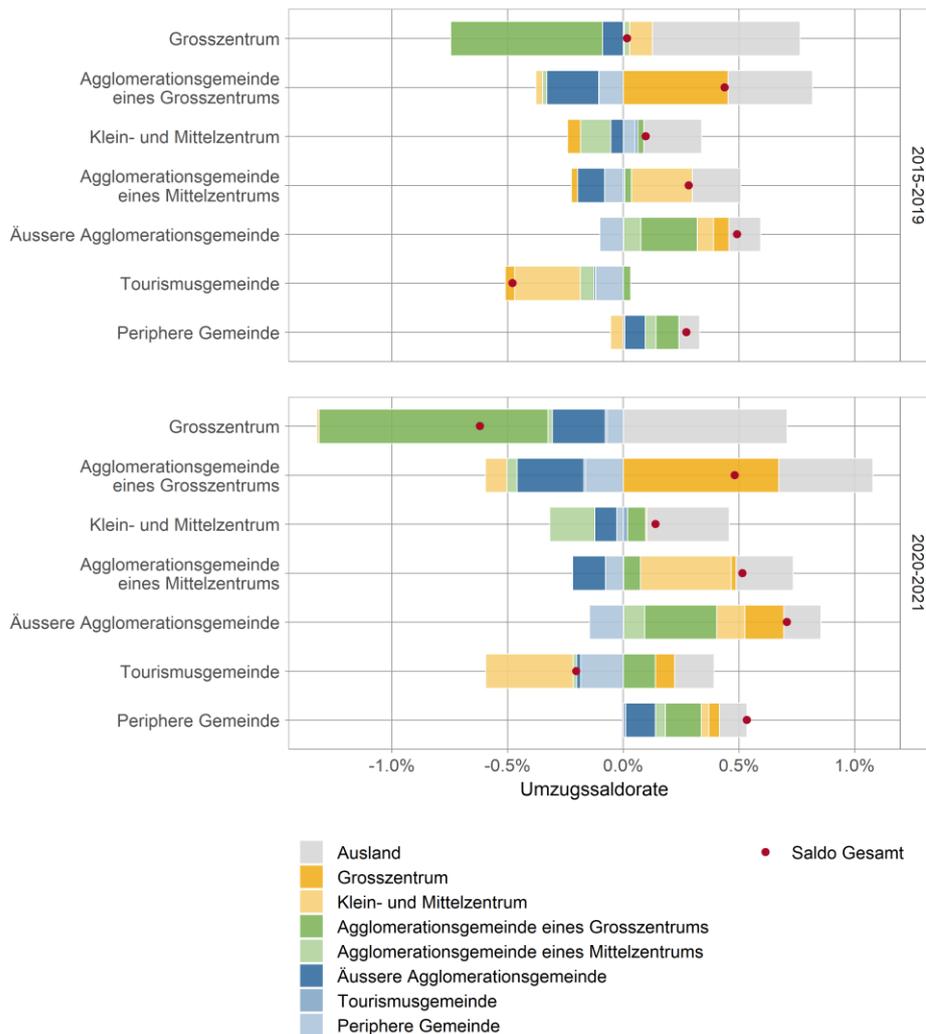


Abbildung 23: Umzugssaldorate der ständigen Wohnbevölkerung nach Raumtypen (Saldo der Zu- und Wegzüge relativ zur Wohnbevölkerung), Vergleich 2015-2019 und 2020-2021 (Daten: GWS, STATPOP, BFS),

Der negative Umzugssaldo der Grosszentren gegenüber dem inneren und äusseren Agglomerationsring hat sich 2020/2021 vergrössert. In der Stadt Zürich beispielsweise ist dies jedoch nicht auf eine verstärkte Abwanderung, sondern auf eine gegenüber den Vorjahren reduzierte Zuwanderung zurückzuführen.⁴¹ Die negative Bilanz in der schweizerischen Binnenwanderung konnte durch den Zuzug aus dem Ausland nicht kompensiert werden. Ein Grund für die sichtbare Veränderung in den Grosszentren könnte auch der hohe Mieteranteil sein. Personen in einem Mietverhältnis sind oft flexibler als jene mit Eigentum und konnten damit schneller auf die neuen Umstände durch Homeoffice reagieren.⁴²

Die Agglomerationsgemeinden der Grosszentren haben von der Bewegung aus den Grosszentren profitiert. Gleichzeitig hat sich aber auch die Abwanderung in die äussere Agglomeration sowie die peripheren Gemeinden leicht verstärkt. Die Agglomerationsgemeinden der Mittelzentren konnten ebenfalls einen geringfügig verstärkten Zuzug aus den Zentren verzeichnen.

In den äusseren Agglomerationsgemeinden und in den peripheren Gemeinden hat sich die bereits positive Umzugsbilanz weiter verbessert. Insbesondere die peripheren Gemeinden stechen ins Auge. Sie weisen in den Jahren 2020/2021 gegenüber allen anderen Raumtypen eine, wenn auch geringfügig positive Bilanz auf.

In den Tourismusgemeinden hat sich das negative Umzugssaldo während der Pandemie leicht reduziert. Insbesondere die Umzugsbilanz gegenüber den Grosszentren und deren Agglomerationsgemeinden war 2020/21 neu positiv.

5.2 Räumliche Entwicklungstrends

Mit Blick auf die in Kapitel 4 dargelegten potenziellen Veränderungen in der Wohnstandortwahl und gestützt auf Literaturanalyse, Expertengespräche und beobachtbare Entwicklungen während der Pandemie, sehen wir drei räumliche Entwicklungstrends, welche durch das multilokale Arbeiten beeinflusst und mitgeprägt werden.

- Mittel- und Kleinzentren werden als Ergänzung der grossstädtischen Zentren gestärkt
- Sub- und Periurbanisierung halten aufgrund der Flächen- bzw. Eigentumsnachfrage an
- Touristische Räume werden durch eine verstärkte Nachfrage bzw. Nutzung von Zweitwohnungen belebt

Damit ergibt sich für die Schweiz ein vergleichbares Bild wie in Frankreich, wo mit einer Stärkung der städtischen Zentren, vornehmlich der kleinen und

41 Stadt Zürich, Präsidiyaldepartement: Die Städtzürcher Bevölkerung im Jahr 2020. 18. Februar 2021.

42 Oswald (2022)

mittleren Städte, einer anhaltenden Periurbanisierung und einer steigenden Nachfrage in den touristisch geprägten Küstenregionen gerechnet wird.⁴³

Die drei räumlichen Entwicklungstrends werden im Folgenden beschrieben und anhand von spezifischen regionalen Situationen illustriert, wie sie in den Workshops mit den beteiligten Kantonen diskutiert wurden (vgl. Anhang).

Stärkung von Mittel- und Kleinzentren

Städtische Räume bleiben attraktiv und als Wohnstandorte weiterhin stark nachgefragt. Insbesondere Mittel- und Kleinzentren als «preisgünstigere Städte» mit guter Erreichbarkeit dürften aufgrund der Möglichkeiten des multilokalen Arbeitens eine Nachfragesteigerung verzeichnen.

«Stadtflucht: Schweizer ziehen wegen Corona aufs Land», «Kommt jetzt die grosse Stadtflucht?» oder «Raus aufs Land: Wozu nach Corona noch in der Stadt leben?». Grossstädte hatten während der Pandemie eine schlechte Presse, nicht nur in der Schweiz. Der Blick auf die effektiven Umzugszahlen in den Pandemie Jahren lässt die Schlagzeilen im Rückblick als überzeichnet erscheinen. Und auch die Situation auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt lässt nicht darauf schliessen, dass die urbanen Räume generell an Attraktivität und Anziehungskraft einbüssen.⁴⁴

Betrachtet man jedoch isoliert nur das multilokale Arbeiten, besitzen die Grosszentren das bedeutendste Veränderungspotenzial aller Raumtypen. Sie weisen die höchsten und weiter steigende Anteile an Homeoffice-fähigen Arbeitsplätzen auf. Und auch die dort wohnhaften Haushalte sind überdurchschnittlich Homeoffice-fähig. Gleichzeitig sind die Wohnungen teurer als im Umland, tendenziell kleiner und mit wenig privatem Aussenraum. Diese Kombination könnte daher durchaus zu einer geringfügig verringerten Nachfrage in den Grosszentren führen. Angesichts der anhaltenden Attraktivität der städtischen Angebote und der damit verbundenen Nachfrage wird aber ein relativer Rückgang kaum zu Bevölkerungsverlusten führen. Vielmehr könnte die leicht abgeschwächte Nachfrage eine gewisse Entspannung auf dem städtischen Wohnungsmarkt und ein langsames Preiswachstum auf dem Immobilienmarkt bringen.

Mittel- und Kleinzentren können sich verstärkt als Alternativen zu den Grosszentren positionieren. Sie verbinden die Vorteile eines (klein-)städtischen Lebens mit erschwinglicheren Wohnkosten und der Nähe zu Erholungsräumen.⁴⁵ Die Umzugszahlen von 2020/21 zeigen, dass es insbesondere die Kleinzentren waren, die von zusätzlichen Zuzügen profitieren konnten. Die Mittelzentren hatten demgegenüber wie die Grosszentren ebenfalls leichte Wanderungsverluste zu verzeichnen.

Auch oder gerade bei einem vermehrt multilokalen Arbeiten bleibt die Erreichbarkeit ein entscheidender Standortfaktor. Neben den Standortqualitäten vor Ort ist eine hochwertige Anbindung an die Grosszentren und ihre

43 POPSU (2022)

44 So konnte Oswald (2022) für die Beispiele der Grossstädte Zürich, Bern, Basel, Lausanne und Genf keine Abflachung des Preis-Gradienten – die Senkung der Preise im Zentrum und der Anstieg der Preise in der Peripherie und den ländlichen Gemeinden – nachweisen.

45 Siehe etwa EspaceSuisse (2021), wo in der Analyse zu den räumlichen Auswirkungen der Pandemie die Bedeutung der Regionalzentren betont werden.

Agglomerationsräume ein Argument, um gerade jüngere und mobilere Einzelpersonen- oder Paarhaushalte anziehen zu können. Zentrale und ÖV-nahe Wohnlagen dürften dabei künftig noch stärker nachgefragt werden. Man ist bereit, über eine längere Strecke zu pendeln, möchte dies aber möglichst mit einer direkten und umsteigefreien Verbindung tun.

Das klassische Beispiel in der Schweiz für eine «erreichbarkeitsoptimierte» Wohnstandortwahl ist Olten mit guten Bahn- und Strassenverbindungen nach Basel, Bern und Zürich. Aber auch weitere und zentrumsfernere Mittel- und Kleinstädte entlang der zentralen ÖV-Achsen dürften von einer steigenden Nachfrage profitieren. Etwa die Stadt Sursee, die in den letzten Jahren deutlich gewachsen ist und noch weitere Entwicklungsmöglichkeiten aufweist. Sie könnte davon profitieren, dass mit vermehrtem Homeoffice die Pendlerwege nach Luzern, Bern, Zürich oder Basel «kürzer» werden.

Anhaltende Sub- und Periurbanisierung

Das multilokale Arbeiten treibt die Sub- und Periurbanisierung weiter an, insbesondere in noch weniger dichten Agglomerationsräumen von Mittel- und Kleinzentren. Aber auch gewisse ländliche Gemeinden können dank der Möglichkeit des multilokalen Arbeitens eine gesteigerte Wohnnachfrage verzeichnen, angetrieben vom Wunsch nach grosszügigem Wohnen in attraktiver Landschaft.

Der Immobilienmarkt in den Grosszentren sowie deren inneren Agglomerationen ist und bleibt mit knappen Angeboten und hohen Preisen angespannt, insbesondere im Eigentumsbereich. Das hohe Preisgefälle zwischen zentralen und peripheren Lagen führt dazu, dass Haushalte mit einem Wunsch nach mehr Fläche und Aussenraum sowie nach Wohneigentum weniger zentrale und damit günstigere Wohnstandorte suchen. Wachstum und Ausdehnung der Agglomerationen werden damit weiter voranschreiten.

Wohnstandorte in den Agglomerationen von Klein- und Mittelzentren eröffnen die Möglichkeit, in nahen Klein- und Mittelzentren zu arbeiten, aber auch in weiter entfernte Grosszentren und deren Agglomeration zu pendeln. Die Wohnnachfrage dürfte dort am stärksten zunehmen, wo die Preise aufgrund einer geringeren Zentralität bislang tiefer lagen: In den noch weniger dichten Agglomerationsräumen von «periphereren» Zentren sowie generell in den äusseren Agglomerationsgürteln.

Beispiele für solche Räume, die bereits in jüngster Vergangenheit ein deutliches Wachstum verzeichneten und von der beschriebenen Entwicklung weiter profitieren könnten, sind etwa das solothurnische Gäu, die Agglomeration Sursee oder das untere Prättigau im Einzugsbereich der Agglomeration Chur.

In den Corona-Jahren 2020/2021 sind mehr Haushalte in periphere Regionen gezogen. Ein wesentlicher Treiber war dabei der Wunsch nach grosszügigem Wohnen in attraktiver Landschaft sein. Denn bezahlbares Wohneigentum ist für viele Haushalte nur noch in peripheren Räumen zu finden. Umzüge über weite Distanzen waren aber bislang vergleichsweise selten und dürften auch künftig nicht substantiell zunehmen. Ein Umzug aus den Zentren und Agglomerationen in periphere Gemeinden wird allenfalls dann ins Auge gefasst werden, wenn der Homeoffice-Anteil substantiell ist

und/oder ein persönlicher Bezug zur Region besteht, beispielsweise eine Rückkehr für die Familienphase nach der Ausbildung und ersten Berufserfahrungen.

Die absolute Zahl an zuziehenden Personen in periphere Räume wird wahrscheinlich überschaubar sein. Gerade in kleinen Gemeinden können sie jedoch relevante Impulse auslösen. In den ländlichen Gemeinden dürfte die Erreichbarkeit mit dem MIV als Standortfaktor weiterhin höher gewichtet werden als eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Zudem bilden bedarfsgerechte (soziale) Infrastrukturen sowie funktionsfähige Dorfstrukturen die Voraussetzung für ein mögliches Wachstum.

Die Region Thal (SO) ist ein Beispiel für einen solchen ländlichen Raum. Eine steigende Wohnnachfrage kann die lokalen Angebote und Strukturen stärken und zum Erhalt von funktionsfähigen Dörfern beitragen. Aber auch in der Region Thal steigen die Immobilienpreise bei einem knappen Angebot deutlich an. Zugleich wird das Risiko eines zusätzlichen Wachstums deutlich: Eine anhaltende Entwicklung birgt die Gefahr, durch eine zunehmende Verkehrsbelastung oder den Verlust an landschaftlichen Qualitäten die spezifischen Standortvorteile zu verlieren.

Belebung touristischer Räume

In den touristischen Räumen führt die Möglichkeit des multilokalen Arbeitens zu einem verstärkt multilokalen Wohnen. Eine vermehrte Nutzung von Zweitwohnungen trägt zur ganzjährigen Belebung von touristisch geprägten Räumen bei, kann aber auch zu einer weiteren Verknappung des Wohnungsangebotes für Erstwohnende führen.

Viele touristische Räume hatten bereits vor Corona mit wirtschaftlichen Herausforderungen zu kämpfen, bedingt etwa durch die Frankenstärke, den internationalen Wettbewerb und den Investitionsbedarf in Beherbergungs- und Transportinfrastruktur. Dies hat sich unter anderem in einer deutlich unterdurchschnittlichen, vielerorts gar negativen Bevölkerungsentwicklung niedergeschlagen. Das Interesse an Zweitwohnungen war aufgrund der Unsicherheiten in Folge der Zweitwohnungsinitiative ebenfalls rückläufig. Im Zuge der Pandemie war jedoch wieder eine markante Nachfragesteigerung zu beobachten.⁴⁶ Dies wird etwa in der starken Zunahme von Suchabos in touristischen Räumen ersichtlich (siehe Kapitel 4.4).

Das Potenzial, um in den Tourismuszentren neue Haushalte anzuziehen, ist angesichts des hohen Preisniveaus gering. Meist gestaltet es sich schon für bereits ansässige Familien sehr schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Ein beträchtliches Potenzial liegt hingegen in den bereits vorhandenen Zweitwohnungen, wie die Erfahrungen aus der Pandemie gezeigt haben. Obwohl kaum verlässliche Zahlen vorliegen, wurde erkennbar, dass Ferienwohnungen häufiger und länger genutzt wurden.⁴⁷ Diese Verbindung von Arbeit sowie Freizeit- und Ferienaufenthalt («Workation») bei Zweitwohnungs-Besitzenden und bei touristischen Gästen dürfte auch nach der Pandemie

46 Wüest und Partner (2022)

47 Hinweise gab an einigen Orten beispielsweise die Abfallstatistik, wo der temporäre Bevölkerungsanstieg anhand der Abfallmenge erkennbar war.

anhalten.⁴⁸ Darüber hinaus ist anzunehmen, dass einzelne Haushalte ihren Erstwohnsitz in den Ferienort verlegen, vornehmlich im Fall von älteren Einzel- oder Paarhaushalten.⁴⁹

Von den beschriebenen Entwicklungen sind ebenfalls ländliche Gemeinden in touristisch geprägten Regionen betroffen, gerade im Alpenraum. Auch dort steigt die Nachfrage nach Zweitwohnungen, da die Preise ausserhalb der touristischen Zentren deutlich tiefer liegen. Und wie in den touristischen Gemeinden dürften bestehende Zweitwohnungen künftig deutlich häufiger genutzt werden. Wie in allen ländlichen Gemeinden sind auch im Alpenraum funktionsfähige Dorfstrukturen, eine leistungsfähige Internetabdeckung, eine bedarfsgerechte (Grund-)Versorgung und zeitgemässe soziale Dienstleistungen Voraussetzungen dafür, um von einer gesteigerten Nachfrage profitieren zu können.

Der Raum Davos/Klosters zeigt exemplarisch die Chancen und Herausforderungen, die mit einem verstärkt multilokalen Arbeiten verbunden sind. Als Kongress- und Forschungsstandort mit vielen zentralörtlichen Angeboten bietet Davos im Vergleich mit «reinen» Tourismusdestinationen besonders gute Voraussetzungen, um sich als temporärer Wohn- und Arbeitsort zu positionieren. Es wird sich zeigen, wie sich neue Angebote von «Alpine Offices» etablieren werden⁵⁰. Die Knappheit von Wohnraum für Haushalte mit Erstwohnsitz könnte sich dadurch weiter verschärfen. Der Wohnungsmarkt kann mit der Arbeitsmarktentwicklung sowie der erhöhten Nachfrage nach Zweitwohnungen nicht Schritt halten. Gerade für jüngere Personen bzw. Beschäftigte aus dem Tourismus findet sich kaum bezahlbarer Wohnraum. Dies ist umso problematischer, als aufgrund der Arbeitszeiten im Tourismussektor (z.B. Gastgewerbe) das Pendeln erschwert ist.

Beispiele für ländliche Räume im Alpenraum, die während der Pandemie eine erhöhte Nachfrage nach (Zweit-)Wohnungen verzeichneten, sind etwa das Goms im Oberwallis oder das Prättigau im Kanton Graubünden. In diesen Räumen stellt sich die Frage, wie die Zweitwohnungen oder neue Angebote zur Verbindung von Ferien und Arbeiten («Workation») für eine Belebung der Region bzw. auch eine Steigerung der Wertschöpfung genutzt werden können.

48 Zum touristischen Potenzial siehe Pescia et al. (2022)

49 Gemäss einer Umfrage in Davos haben sich in den letzten 2 Jahren 30% der Zweitwohneigentümer mit der Frage beschäftigt, den Wohnsitz zu verlegen oder zumindest mehr Zeit in Graubünden zu verbringen. Nur 2% haben jedoch diesbezüglich konkrete Pläne geschmiedet. (Modellvorhaben: Wohn- und Lebensraum für Senioren und andere Neustarter, 2022)

50 Z.B. Innovation Center Davos (ICD)

5.3 Zwischenfazit: Verstärkung bestehender Entwicklungstendenzen

Das Wohnstandortwahlverhalten wird sich aufgrund des multilokalen Arbeitens kaum grundlegend ändern. Die aktuelle Situation und die oben beschriebenen Entwicklungstrends zeigen denn auch keine Umwälzung der Raumstruktur in der Schweiz, sondern weitgehend eine Verstärkung und Akzentuierung von räumlichen Prozessen, wie wir sie bislang kennen.⁵¹ Voraussetzung dafür ist die hohe wirtschaftliche Attraktivität der Schweiz und das damit verbundene Bevölkerungswachstum durch die Zuwanderung.

Das multilokale Arbeiten dürfte zu einer weiteren Dezentralisierung beitragen. Die Schweiz weist jedoch bereits heute im internationalen Vergleich dezentrale Raumstrukturen auf. Durch die Kleinräumigkeit sowie die ausgezeichnete ausgebaute Verkehrsinfrastruktur sind die Räume in der Schweiz eng miteinander verknüpft. Wirklich «periphere» Räume sind in der Schweiz kaum zu finden. Zudem ist das Umzugsverhalten sehr kleinräumig und durch Sprach- und Landesgrenzen geprägt.

51 Für Frankreich wird ein vergleichbares Fazit gezogen (POPSU 2022): «On ne trouve pas les traces d'une réorientation géographique massive des populations à venir, et donc pas de re-composition majeure des flux vers des espaces isolés, hors des aires d'attraction des villes.»

6. Fazit

Wie beeinflusst die Möglichkeit, vermehrt ausserhalb des klassischen Büros zu arbeiten, wo wir in Zukunft wohnen? Mit dieser Frage sind wir in die Studie gestartet. Im Folgenden führen wir die Erkenntnisse aus den verschiedenen Kapiteln zusammen, ordnen sie in einen Gesamtkontext ein und benennen die absehbaren Chancen und Herausforderungen für die Raumentwicklung und deren Akteure. Und zum Schluss werfen wir noch einen kurzen Blick in die weitere Zukunft.

6.1 Mehr Flexibilität, nicht nur in der Wohnstandortwahl

Ein erstes Fazit ist schnell gezogen: Die Frage nach den Auswirkungen des multilokalen Arbeitens ist relevant. Denn «das Homeoffice ist gekommen, um zu bleiben», wie verschiedene Zeitungsartikel und Analysen die erwartete Entwicklung nach der Pandemie beschrieben. Auch wir gehen davon aus, dass in den nächsten Jahren ein gegenüber der Zeit vor Corona substantiell grösserer Anteil an Beschäftigten multilokal arbeiten wird. Zudem wird der Arbeitsanteil ausserhalb des Büros gegenüber der Vor-Pandemie-Zeit steigen. Die technischen Möglichkeiten schaffen das Potenzial, die gesellschaftliche Akzeptanz verstärkt die effektive Nutzung. Bei den Angestellten dürften aber «ausschliessliche» Remote Worker auf absehbare Zeit eine kleine Gruppe ausmachen.

Das zweite Fazit fällt unspektakulärer aus. Das Wohnstandortwahlverhalten wird sich aufgrund des multilokalen Arbeitens nicht grundlegend ändern. Verschiedene Aspekte bringen uns zu dieser Einschätzung. Die Möglichkeit zum multilokalen Arbeiten (allein) führt insgesamt kaum zu einer grösseren Anzahl an Umzügen. Andere «räumliche Anker» als der Arbeitsplatz, insbesondere das soziale Netzwerk, bleiben deutlich wichtiger und führen dazu, dass das bisherige, sehr kleinräumige Umzugsverhalten dominant und die durchschnittlichen Umzugsdistanzen gering bleiben. Die dezentrale Struktur der Schweiz und hervorragende Infrastrukturen haben es bereits bislang den meisten Haushalten ermöglicht, ihren Wohnstandort nicht primär aufgrund des Arbeitsstandorts zu wählen. Und letztlich ist davon auszugehen, dass die grundlegenden Wohnpräferenzen der Haushalte in den jeweiligen Lebensphasen weitgehend konstant bleiben.

Ganz so eindeutig wie es scheint, ist dieses Fazit jedoch nicht. Wir erwarten zwar keine Umwälzung der Raumstruktur in der Schweiz. Aber für mobilere Haushaltstypen, wie Einzel- und Paarhaushalte im jüngeren und mittleren Alter sowie Familien mit kleinen Kindern resultiert aus dem multilokalen Arbeiten durchaus eine erhöhte Flexibilität. Verliert der Arbeitsstandort an Bedeutung, kann ein Haushalt die Wohnstandortwahl besser auf seine individuellen Bedürfnisse hin ausrichten. Da sich diese von Haushalt zu Haushalt unterscheiden, ist kein eindeutiges räumliches Muster zu erwarten. Eine Schlussfolgerung lässt sich dennoch ziehen. Das multilokale Arbeiten dürfte zu einer stärkeren Dezentralisierung beitragen. Steigt bei einem Haushalt mit zunehmender Homeoffice-Tätigkeit der Wunsch nach mehr Fläche und Aussenraum sowie nach Wohneigentum, lässt sich dieser an peripheren Standorten deutlich einfacher respektive preiswerter realisieren.

Aber nur weil keine klaren und einfach erklärbaren Veränderungen in der Wohnstandortwahl erwartet werden, bedeutet dies noch lange nicht, dass sich in der räumlichen Entwicklung nichts ändern wird. Ein Zitat aus dem Abschlussworkshop der Begleitgruppe bringt es auf den Punkt: «Das multilokale Arbeiten verändert, wie wir leben, und nicht in erster Linie, wo wir wohnen». Multilokales Arbeiten bringt einer zunehmenden Zahl von Haushalten in der Schweiz eine Ausweitung ihres Handlungsspielraums. Die Flexibilität in Bezug auf das Zusammenspiel von Wohnen, Arbeiten und Freizeit nimmt zu, im Jahres-, Wochen- und Tagesablauf. Man nimmt Betreuungsaufgaben wahr und arbeitet in Randstunden, teilt sich die Arbeitstage so ein, dass man den Hauptpendlerzeiten ausweichen kann oder arbeitet wochenweise in der Zweitwohnung.

6.2 Chancen und Herausforderungen für die Raumentwicklung

Die räumlichen Auswirkungen eines verstärkten multilokalen Arbeitens sind nicht einfach zu greifen. In Kapitel 5.2 haben wir drei räumliche Entwicklungstrends skizziert, die durch das multilokale Arbeiten beeinflusst und mitgeprägt werden. Entsprechend stehen die Akteure der Raumentwicklung und Immobilienwirtschaft nicht vor völlig neuen, aber durchaus akzentuierten Chancen und Herausforderungen:

Ambivalente Dezentralisierung

Ein räumlicher Effekt wird immer wieder angeführt und wurde auch in der vorliegenden Arbeit bestätigt: Das multilokale Arbeiten hat eine dezentralisierende Wirkung. Die Gewichtsverschiebungen zwischen den Raumtypen erscheinen uns aber deutlich weniger stark als zu Beginn der Covid-Pandemie erwartet. Wir sehen zwei mögliche Ausprägungen einer Dezentralisierung. In einem positiven Fall wird schweizweit ein funktionsfähiges Zentrensystem gestärkt. Die Grosszentren bleiben weiterhin attraktiv, es findet aber eine leichte Gewichtsverschiebung hin zu den Klein- und Mittelzentren statt. Und der Bestand gerade in kleineren Dörfern könnte besser genutzt werden. Im negativen Fall führt die Dezentralisierung dazu, dass vorhandene Flächenpotenziale an peripheren Lagen einfach «aufgefüllt» werden und sich der Zersiedelungsdruck (wieder) verstärkt.

Die anhaltende und verstärkte Ausdehnung der Agglomerationen wird den Bund sowie die Kantone und Gemeinden weiterhin beschäftigen. Zwar wurden in jüngerer Zeit die Raumplanungsinstrumente zur Eindämmung der weiteren Zersiedlung geschärft, Wohnraum in Zentren und deren Agglomerationen bleibt aber knapp und damit teuer. Ausweichbewegungen werden mit multilokalem Arbeiten einfacher und Bauland ist in der äusseren Agglomeration und der Peripherie noch vorhanden. Entsprechend ist die Schaffung von zusätzlichem, attraktivem Wohnraum an zentralen Lagen durch eine konsequente Innenentwicklung eine zentrale Aufgabe der kommenden Jahre für Kantone, Gemeinden, aber auch die Immobilienwirtschaft.

Steigende Wohnflächennachfrage

Das Arbeiten im Homeoffice hat tendenziell eine höhere Nachfrage nach Wohnfläche zur Folge, zumindest bei denjenigen Haushalten, die es sich leisten können. Zusätzlich ermöglicht das multilokale Arbeiten mehr Haushalten die Erfüllung ihres Wunsches nach mehr Wohnfläche. Die steigende Wohnflächennachfrage ist ein Treiber der oben angeführten

Dezentralisierung und steht im Konflikt zu einer haushälterischen Nutzung des Bodens und einer suffizienten Gesellschaft.

Das Bedürfnis nach zusätzlicher Fläche für Remote Work ist wohl vielfach auf einzelne Lebensphasen und Wochentage beschränkt. Die Immobilienwirtschaft ist gefordert, für diese neue Nachfrage attraktive Lösungen zu entwickeln, sei dies mit einzeln und flexibel zumietbaren Zimmern oder Arbeitsplätzen in Wohnliegenschaften oder Co-Working-Spaces für ganze Nachbarschaften. Solche Angebote sind organisatorisch in bestehenden Strukturen herausfordernd, können aber zu belebten und damit attraktiven Liegenschaften beitragen und damit langfristige Mehrwerte für Eigentümerschaften bieten. Gleichzeitig entstehen mit einer Veränderung im Büromarkt auch Potenziale für Umnutzungen in Agglomerationen, die die lokale Wohnungsknappheit reduzieren könnten – sofern es die rechtlichen Rahmenbedingungen zulassen.

Erst- und Zweitwohnungsmarkt im Alpenraum

Einer gesonderten Betrachtung bedarf der Alpenraum, mit seinem vielerorts hohen Zweitwohnungsanteil. Das multilokale Arbeiten verstärkt hier eine Tendenz zum multilokalen Wohnen, mit allen damit verbundenen positiven und negativen Begleiterscheinungen. Eine verstärkte Nutzung von Zweitwohnungen, aber auch neue Mischformen von Arbeit und Ferien («Workation»), können zu einer Steigerung der Wertschöpfung, zu einer ausgeglicheneren Auslastung übers Jahr und zu einer reduzierten Wetter- und Schneeabhängigkeit beitragen. Auf der negativen Seite steht ein Immobilienmarkt mit hohen und steigenden Preisen für Erstwohnende.

Tourismusregionen und Gemeinden sind gefordert, auf ein angemessenes Verhältnis von Erst- und Zweitwohnungen zu achten resp. gezielt preisgünstige Angebote für Erstwohnende zu schaffen.⁵² Diese sind nicht nur als Arbeitskräfte im personalintensiven Tourismus erforderlich, sondern sind letztlich Voraussetzung für lebendige Orte. Mit der Förderung eines Angebots an Co-Working-Arbeitsplätzen kann die Attraktivität für Arbeitsaufenthalte und damit die Verweildauer am Zweitwohnsitz zusätzlich erhöht werden. Besonders vielversprechend sind spezialisierte Angebote für spezifische Branchen oder Tätigkeiten, die den Austausch und den Aufbau einer Community unterstützen.

Veränderte Ansprüche an das Wohnumfeld

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

Oftmals sind geeignete Flächen für Versorgungsangebote in Quartieren und kleineren Gemeinden nicht verfügbar oder zu teuer. Auch öffentlich nutzbare

52 Siehe Derungs (2022) oder BWO, SAB (2022)

Freiräume für die Wohnbevölkerung fehlen häufig. Städte und Gemeinden könnten mit einer aktiven Bodenpolitik und eigenen Liegenschaften entsprechende Angebote schaffen oder fördern. Im Rahmen von Planungsprozessen könnten sie aber auch Immobilieneigentümer dazu motivieren oder verpflichten.

Positionierungsbedarf von Wohnstandorten

Weniger zentrale Standorte gewinnen dank multilokalem Arbeiten potenziell an Attraktivität als Wohnort – unter der Voraussetzung, dass sie einzelnen Haushalten ein attraktives resp. auf seine Präferenzen passendes Wohnangebot machen können.

Wenn sich die Flexibilität von immer mehr Haushalten bei der Wohnstandortwahl erhöht, stellt sich noch stärker als heute die Frage, wie sich Regionen und Gemeinden als Wohnstandorte positionieren wollen. Regionen, aber auch einzelne Gemeinden müssen sich über ihre eigenen Stärken klar werden und diese nach aussen kommunizieren. Gleichzeitig ist zu beachten, dass bereits geringe Veränderungen im gesamtschweizerischen Umzugsverhalten lokal zu bedeutenden Impulsen führen können. Dies birgt im ländlichen Raum auch die Gefahr, dass bestehende, z.B. landschaftliche Qualitäten durch hohe Bautätigkeit und Verkehr gefährdet werden können. Entsprechend sorgfältig sind Standortmarketing und Raumplanung aufeinander abzustimmen.

Verändertes Mobilitätsverhalten

Das multilokale Arbeiten verändern das Zusammenspiel von Wohnen, Arbeiten und Mobilität. Die beschriebenen räumlichen Wirkungen beeinflussen auch das Verkehrsverhalten, insbesondere im Pendlerverkehr, aber auch beim Freizeit- und Einkaufsverkehr. Während die Pendlerhäufigkeit zurückgehen dürfte, werden die Pendlerwege tendenziell länger. Dies bietet die Chance, dass die Nachfrage in den Spitzenzeiten sinkt und sich der Bedarf nach Kapazitätsausbauten in der Infrastruktur verringert. Es bleibt jedoch abzuwarten, wie sich das Pendlerverhalten im Wochen- und Tagesablauf effektiv verändern wird.⁵³

Durch ein dezentraleres Wohnen und ein individuelleres Mobilitätsverhaltens steigt die Attraktivität des motorisierten Individualverkehrs gegenüber dem öffentlichen Verkehr. Dies aus unterschiedlichen Gründen. Zum ersten nutzen Haushalte an weniger zentralen Lagen mit grösserer Wahrscheinlichkeit das Auto. Zum zweiten ist es schwierig, attraktive Angebote des öffentlichen Verkehrs bereitzustellen, die auf eine räumlich und zeitlich zunehmend flexibler werdende Nachfrage ausgerichtet sind. Und drittens führt eine Reduktion des Pendlerverkehrs auch zu Rebound-Effekten, unter anderem einer Zunahme des Freizeitverkehrs, dessen MIV-Anteil deutlich höher liegt.⁵⁴

Bund und Kantone müssen im Rahmen der Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung neue Antworten auf veränderte Mobilitätsbedürfnisse finden. Daneben sind auch die Verkehrsbetriebe gefordert, attraktive

53 Anekdotisch dazu ein Artikel aus 20minuten vom 25.1.2023: Unter dem Titel «Homeoffice führt zu Handorgel-Effekt bei der SBB» wird beschrieben, dass Montag und Freitag die deutlich beliebtesten Homeoffice-Tage sind, wohingegen Dienstag und Donnerstag die Auslastung der Züge neue Rekorde erreicht.

54 Hostettler Macias et al. (2022)

Angebote für den veränderten Pendler-, aber auch den Freizeitverkehr, zu schaffen.

6.3 Zusammenhänge besser verstehen und gestalten

Wird alles anders oder bleibt es wie es ist? Die Pandemie hat bisherige Gewissheiten auf den Kopf gestellt und Veränderungen im Zusammenspiel von Arbeits- und Wohnstandort angestoßen. Wie bei vielen Veränderungen werden die Auswirkungen kurzfristig wohl überschätzt, langfristig aber unterschätzt. Wir befinden uns gewissermassen in einer Übergangsphase: Erfahrungen und ein Bewusstseinswandel im Laufe der Zeit werden tiefergreifendere Veränderungen im Alltagsverhalten, in der Arbeitswelt und in der Wohnstandortwahl mit sich bringen. Unser vorläufiges Fazit: Vieles bleibt vorläufig ähnlich wie es ist – bevor es anders wird.

Zum aktuellen Zeitpunkt scheinen uns keine abschliessenden Antworten möglich. Zu kurz ist der Zeitraum seit der Pandemie. Für ein besseres Verständnis der Zusammenhänge ist es wichtig, laufende Entwicklung aufmerksam zu beobachten und das Verständnis der Wohnstandortwahl zu vertiefen, sowohl theoretisch als auch mit weiteren Daten. Mindestens so bedeutsam ist es aber, in der Raumentwicklung neue Lösungen zu entwickeln, zu testen und daraus zu lernen. Und dies auf unterschiedlichen Ebenen, von Immobilien und Arealen über die Gemeinden bis zu Regionen und Kantonen. Auf diese Weise können die Veränderung, welche das multilokale Arbeiten mit sich bringen wird, im Zusammenspiel von Raum- und Verkehrsplanung sowie Immobilienwirtschaft gestaltet und für eine qualitätsvolle Siedlungs- und Raumentwicklung genutzt werden.

A1 Worauf wir unsere Erkenntnisse stützen

Expertinnen und Experten

Wir haben im Verlaufe der Recherche wichtige Inputs von Expertinnen und Experten erhalten. Herzlichen Dank für die wertvollen Beiträge:

- Michael Hermann, Leiter der Forschungsstelle sotomo
- Nicola Hilti, Professorin am Institut für Soziale Arbeit und Räume, OST
- Alice Hollenstein, Co-Direktorin CUREM
- Damian Jerjen, Direktor Espace Suisse
- Patrick Rérat, Professor am Institut für Geographie und Nachhaltigkeit, UNIL
- Paul Schneeberger, Co-Autor des Buchs «Dezentralschweiz»
- Alain Thierstein, Professor für Raumentwicklung, TU München
- Robert Weinert, Partner bei Wüest Partner

Regionale Vertiefungen

Im Rahmen des Projekts wurden anhand von vier exemplarischen regionalen Vertiefungen die räumlichen Auswirkungen mit lokalen Akteuren diskutiert. Wir danken den Teilnehmenden für die kritische Reflektion der Zwischenerkenntnisse aus einer regionalen Perspektive:

Region Thal-Gäu/ Olten (SO)

- Valentin Burki, Amt für Raumplanung Kanton Solothurn
- Ines Kreinacke - Region Thal
- Rolf Schmid, Wirtschaftsförderung Region Olten

Region Sursee (LU)

- André Duss, Dienststelle für Raum und Wirtschaft, Kanton Luzern
- Beat Lichtsteiner, RET Sursee-Mittelland
- André Marti, Stadtpräsident Willisau, Kantonsrat, martiProjekte (Stadt-/Arealentwicklung)
- René Kaufmann, CEO Truvag Treuhand AG

Region Prättigau / Davos (GR)

- Kristin Bonderer, Leiterin Regionalentwicklung, Amt für Wirtschaft und Tourismus
- Valerie Favre Accola, Leiterin Regionalentwicklung Region Prättigau/Davos
- Georg Fromm, Geschäftsführer Region Prättigau/Davos
- Boris Spycher, Amt für Raumentwicklung

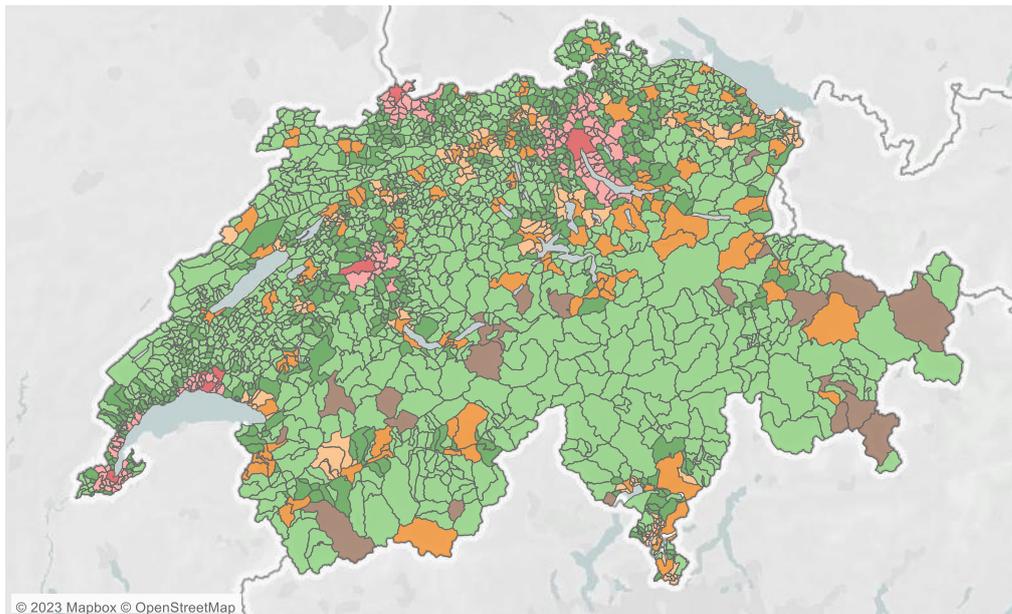
Region Oberwallis

- Chantal Vetter, Kanton Wallis, Dienststelle für Raumentwicklung
- Sergio Biondo, Kanton Wallis, Dienststelle für Grundbuchwesen (DGB)
- Christian Kalbermatter, Betriebsleitung valais4you, RWO

- Mario Kalbermatter, Leiter Region Oberwallis, Walliser Kantonalbank
- Monika Holzegger, Holzegger GmbH
- Tamar Hosennen, Geschäftsleiterin RWO
- Florian Ruffiner, AVALUA AG

Raumtypen

Die Raumtypen dienen in der Studie dazu, ein räumlich differenziertes Bild der Schweiz erkennbar zu machen. Sie basieren auf der Gemeindetypologie des Bundesamtes für Statistik (BFS 2014). Die 25 Kategorien der Gemeindetypologie wurden für den Zweck der Studie zu sieben Raumtypen zusammengefasst.



- Grosszentrum
- Agglomerationsgemeinde eines Grosszentrums
- Klein- und Mittelzentrum
- Agglomerationsgemeinde eines Mittelzentrums
- Aeussere Agglomerationsgemeinde
- Periphere Gemeinde
- Tourismusgemeinde

Daten

- **Strukturerhebung (SE)** des Bundesamts für Statistik: Ist ein Element der Volkszählung und ergänzt die Informationen aus den Registern mit zusätzlichen Statistiken zur Bevölkerungsstruktur. Die Erhebung erfolgt mit Hilfe eines Fragebogens und umfasst jährlich eine Stichprobe von mind. 200'000 Personen ab 15 Jahren. Für die vorliegende Analyse wurden die kumulierten Daten für die Jahre 2018 bis 2020 ausgewertet.
- **Umzugsstatistik (UMZ)** des Bundesamts für Statistik: Liefert jährliche Informationen über das Umzugsverhalten der ständigen Wohnbevölkerung. Die Umzugsstatistik wird über die Verknüpfung der beiden registerbasierten Statistiken – der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) sowie der Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) – realisiert.
- **Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP)** des Bundesamts für Statistik: Die Statistik der Bevölkerung und der Haushalte ist Teil des eidgenössischen Volkszählungssystems. Sie liefert Informationen

- zum Bestand und zur Struktur der Wohnbevölkerung am Jahresende sowie zu den Bevölkerungsbewegungen.
- **Schweizerische Arbeitskräfteerhebung (SAKE)** des Bundesamts für Statistik: Ist eine Personenbefragung zur Erfassung der Erwerbsstruktur und des Erwerbsverhaltens der ständigen Wohnbevölkerung. Seit 2010 erfolgt die SAKE vierteljährlich. Seit 2018 werden Interviews mit rund 100'000 Personen über 15 Jahren geführt.
 - **Pendlermobilität: Gemeindematrix** des Bundesamts für Statistik: Liefert Informationen über die Pendlermobilität (zu Arbeits- und Ausbildungszwecken) der ständigen Wohnbevölkerung der Schweiz. Die Matrix wird aus der Verknüpfung mehrerer Register (AHV, STATPOP, STATENT) erstellt.
 - **Immobilienuchabos** gepoolt von Realmatch360: Charakterisierung der Wohnungsnachfrage über Immobilienuchabos der führenden Schweizer Immobilienportale in den Gemeinden bzw. Stadtquartieren der Schweiz für die Zeitschnitte März 2019, März 2020 und März 2022.
 - **Mobilfunkdaten** von Swisscom: Trafficdaten (Upload und Download) nach Mobilfunkstationen für die gesamte Schweiz. Daten zu ausgewählten Kalenderwochen vor und während dem Lockdown im Jahr 2020.

Literatur

- ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft (2021): SARS-CoV-2-Pandemie: Was lernen wir daraus für die Raumentwicklung? Serie: Positionspapier aus der ARL, 118. Hannover: ARL. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-01189> (18.05.2021).
- Balmer, M., Danalet, A., Mathys, N.A. (2022): Bis 2050 könnten 40 Prozent der Erwerbstätigen im Homeoffice arbeiten. In: Die Volkswirtschaft, 1-2/2022.
- Beige, S.; Axhausen, K. W. (2011): Interdependencies between turning points in life and long-term mobility decisions. *Transportation*, 39(4), 857-872.
- Belart, B. (2011): Wohnstandortwahl im Grossraum Zürich. Institut für Verkehrsplanung und Transportsysteme, ETH Zürich.
- Bloom, N., Davis, S.J., Zhestkova, Z. (2021). COVID-19 shifted patent application toward technologies that support working from home. *AEA Papers and Proceedings 2021*, 111: 263-266. DOI: 10.1257/pandp.20211057.
- Bundesamt für Raumentwicklung (2017) Weiterentwicklung Flächennutzungsmodellierung: Wohnstandortwahl.
- Bundesamt für Statistik BFS (2014): Raum mit städtischem Charakter der Schweiz 2012 Eine neue Definition der Agglomerationen und weiteren städtischen Raumkategorien.
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2022): Wohnpräferenzen im Zuge der Corona-Pandemie. Sonderthema zum Monitor Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt 2021.

- Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB (2022): Attraktives Wohnen in Berggebieten: Ein Leitfaden für Gemeinden.
- Credit Suisse (2020). Zyklus ohne Ende. Schweizer Immobilienmarkt 2020.
- Credit Suisse (2022). Pandemie bremst Urbanisierung. Schweizer Immobilienmarkt 2022.
- Danalet, A., Justen, A. und Mathys, N.A. (2021): Working from home in Switzerland. Federal Office for Spatial Development ARE.
- Deloitte (2021): Wo arbeitet die Schweiz nach der COVID-19-Pandemie?
- Deloitte (2022): Arbeit im Wandel: Hybrid Work, Workation und das Büro der Zukunft, Flexible Working Studie 2022.
- Derungs, G. (2022) : Gemeinnütziger Wohnungsbau auch im Berggebiet. In: Montagna 10/2022.
- EspaceSuisse (2021): Post-Corona. Ein Kurzbericht zu den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Siedlungsentwicklung in der Schweiz. Bern.
- Faber, M., Ghisletta, A. und Schmidheiny, K. (2020): A lockdown index to assess the economic impact of the coronavirus. In: Swiss Journal of Economics and Statistics.
- Hänggi, R., Kriegel, M., Zumkehr, M., Bachler, M., Hannich, F., Scheidegger, N., Heierli, R., Oswald, C. (2021). JobCloud Market Insights: Corona Spezial 2020. Eine Studie über den Schweizer Stellenmarkt in Zusammenarbeit zwischen JobCloud und ZHAW.
- Helvetia, MoneyPark, alaCasa.ch (2022): Wohntraumstudie 2022.
- Hostettler Macias, L., Ravalet, E., Rérat, P. (2022) : Potential rebound effects of teleworking on residential and daily mobility. In: Geography Compass,
- Martin, A. (2021): Who is working from home and when? Institut für Verkehrsplanung und Transportsysteme, ETH Zürich.
- Microsoft (2021): Microsoft-Studie: So verändert sich die Arbeitswelt in der Schweiz.
- M.I.S. Trend (2021): Etude Sophia 2021. Les villes au cœur du changement.
- Oswald, A. (2022): Homeoffice als Faktor im Immobilienmarkt. Einfluss auf Nachfrage und Standortwahl aus stadttökonomischer Sicht. Abschlussarbeit MAS in Real Estate.
- Pescia, L., Voll, F., Rageth, O. & Trepp, G.-R. (2022). Grundlagenstudie New Work – Touristisches Potenzial für Graubünden (Grundlagenstudie). Fachhochschule Graubünden. Chur.
- POPSU – Plateforme d'observation des projets et stratégies urbaines (2022) : Exode urbain ? Petits flux, grands effets. Les mobilités résidentielles à l'ère (post-)covid. Paris.

- Ravalet, E., Rérat, P. (2019) : Teleworking: Decreasing mobility or increasing tolerance of commuting distances?" In: Built Environment, 45(4):582-602.
- Rutzer, C. und Niggli, M. (2020): Corona-Lockdown und Homeoffice in der Schweiz. Universität Basel.
- Schweizerische Post (2021): So zieht die Schweiz um. Umzugsstudie 2020. Die Schweizerische Post in Kooperation mit MOVU AG.
- Sotomo (2021): 8. SRG Corona-Monitor. Studienbericht 2021.
- Steiner AG (2021): Steiner Office Barometer. Frühjahr 2021. Durchgeführt von Marktagent.com.
- Steiner AG (2022): Steiner Office Barometer. Frühjahr 2022. Durchgeführt von Marktagent.com.
- Thierstein, A., Wulfhorst, G., Bentlage, M., Klug, S., Gilliard, L., Ji, C. & Zhao, J. (2016). Wohnen Arbeiten Mobilität. Veränderungsdynamiken und Entwicklungsoptionen für die Metropolregion München.
- Wenner, F., Moser, J., Thierstein, A. (2021): Mehr Arbeiten von zu Hause nach Corona: Langfristige Folgen für die Wohnstandortwahl? In: Raum-Planung 06/2021.
- Weichbrodt, J., Bruggmann, A. und Folie, A. (2020): FlexWork Survey 2020: Erwerbstätigen und Unternehmen in der Schweiz zur Verbreitung mobil-flexibler Arbeit. Olten: Hochschule für Angewandte Psychologie FHNW. <https://irf.fhnw.ch/handle/11654/31702>.
- Wirtschaftsforum Graubünden (2021): «Do bin i dahai» - Wohnattraktivität der Bündner Gemeinden. Chur.
- Wüest und Partner (2022): Zweitwohnungen. Mehrere Gründe für den Boom. Blog, 18.1.2022.
- Zürcher Kantonalbank ZKB (2021): PSST ... Viel Lärm um Lärm. Immobilien aktuell. November 2021.