



Work From Home (WFH): Wo ergeben sich Wohnraumpotenziale in der Europäischen Metropolregion München?

Johannes Moser, Dr. Fabian Wenner und Professor Dr. Alain Thierstein
Lehrstuhl Raumentwicklung, TU München
Bauzentrum München. ‚Flexibel nutzbare Grundrisse: Wohnen und
Arbeiten‘. Web-Forum am 15. März 2022

Work From Home in den Medien

Remote Work Is Here to Stay. Manhattan May Never Be the Same.

New York Times,
24.8.2021

Getting back to work

What will be the new normal for offices? The Economist, 9.5.2020

Millions of workers are toiling at home because of the pandemic. Many of them may never go back into the office

Working from home: the good, the bad and the ugly

The Guardian, 13.4.2021

Why managers fear a remote-work future:

(Isabel Fattal: The Atlantic. Daily. August 4, 2021)

- Remote Work ermächtigt die Menschen, die wirklich die Arbeit machen.
- WFH-Revolution bringt GewinnerInnen und VerliererInnen hervor.
- Junge und weniger Etablierte könnten benachteiligt werden.

Generelle Umzugsgründe



1: „Konzentrierte / Gebündelte Angebote“

2: „Am Weg sparen“



Oft ein

Trade-off.

3: „Komfortabler wohnen“



4: „Job bewegt“

5: „Eigentum macht sesshaft“

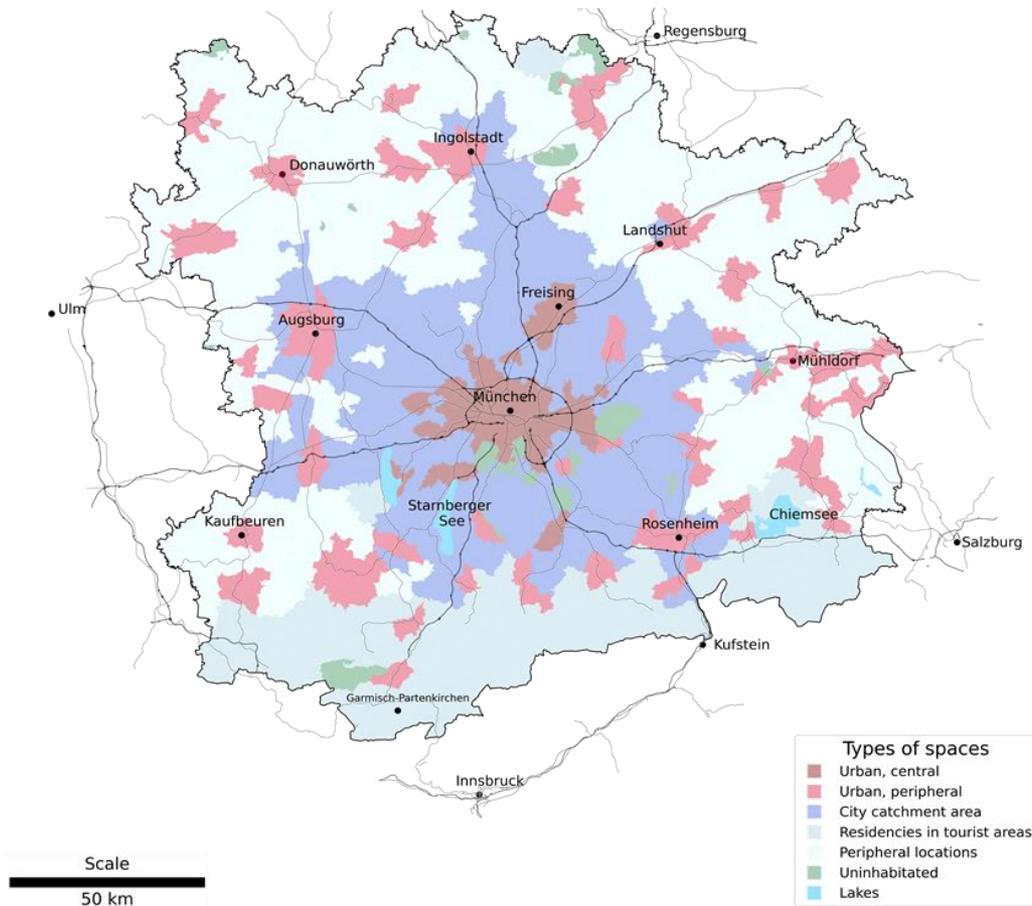
6: „Umweltfreundlich bewegen“

7: „Mitziehende“

Forschungsrahmen

- Räumliche Konsequenzen von WFH
- Fokus auf Wohnstandortverhalten
- Was sind Determinanten?
- Konstruktion eines WFH-Indexes
- Methodik aus der Wirtschaftsgeographie
- Anwendung auf Europäische Metropolregion München
- Aggregationsniveau: Gemeindeebene

Europäische Metropolregion München nach Raumtypen



Anpassung von Thierstein et al. (2016)

WFH-Index

Weights of components in WFH-Index

Accessibility		Housing costs		Internet	Cultural and natural amenities		Demography	Supply
Public	Individual	House purchases	Flat rentals	Broadband	Amenities	Vacation homes	Young adults	Groceries
25%	25%	10%	10%	15%	5%	5%	2.5%	2.5%

- Erreichbarkeit ist zentral
- Kaufpreise für Häuser und Mietspiegel für Wohnungen
- Breitbandausbau muss Minimum erreichen. Sonst: 0
- Ausstattung: Krankenhäuser, Schulen, Gastronomie, Unterhaltungsindustrie, historischer Stadtkern
- Ferienwohnungen als Proxy für populäre Rückzugsorte
- Junge Erwachsene als Proxy für attraktive Wohnorte
- Nahversorgung erhöht Komfort und Flexibilität
- Indikatoren werden normalisiert

Erreichbarkeit

Mechanismus:

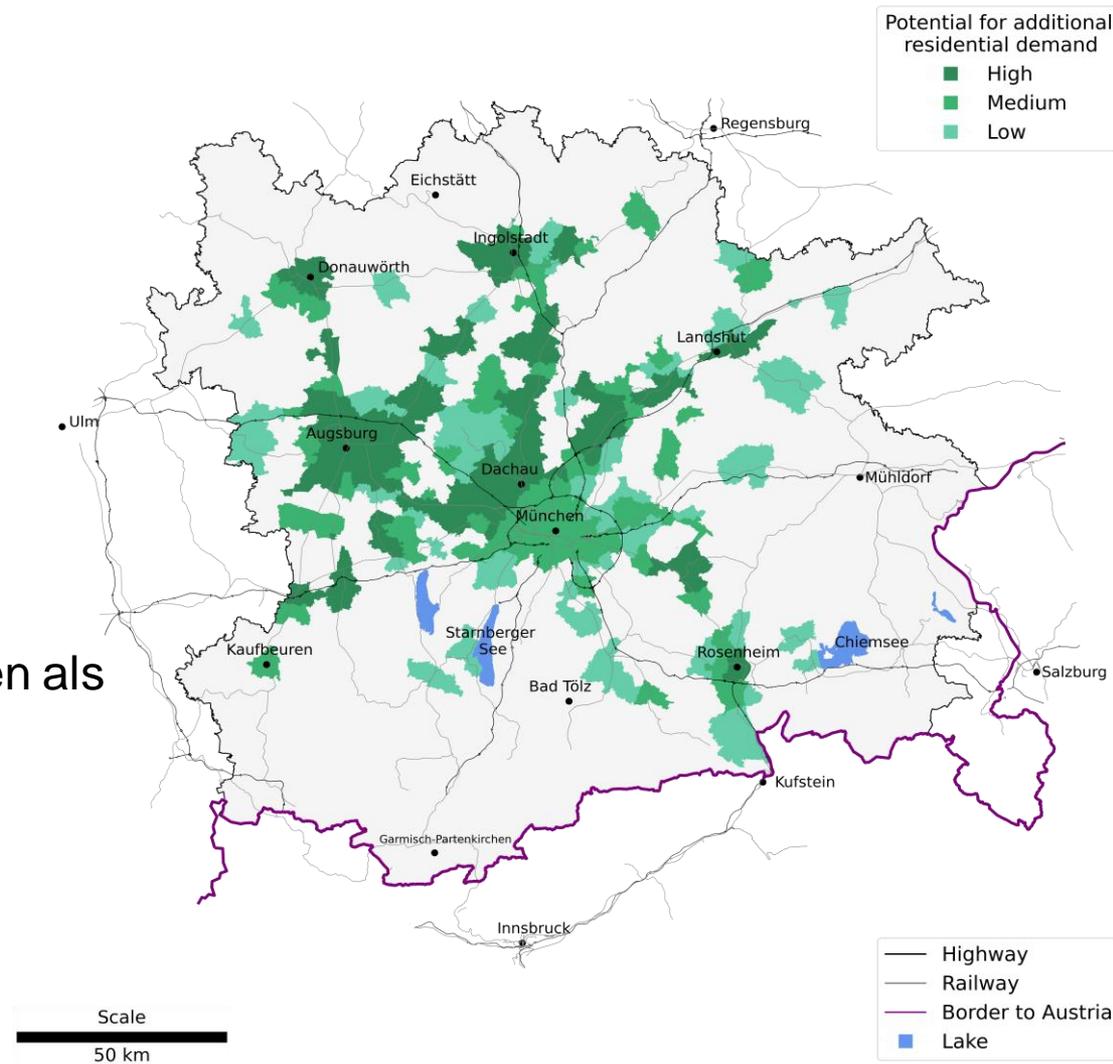
- Konstantes Zeitbudget für Gesamtpendelzeit pro Woche
- Je mehr WFH, desto weniger Pendeln.
- Je seltener Pendeln, desto länger können einzelne Pendelwege sein.
 - Neue Wohnorte möglich
 - Als moderate Durchschnittslösung gehen wir von 2,5 Tagen WFH aus
- Messen der Veränderung der Erreichbarkeit der Gemeinden zwischen Szenario mit 5 Tagen Pendeln und weniger Pendeltagen
- Separate Erreichbarkeitsmessung mit öffentlichem Verkehr und Individualverkehr (Reisezeiten je Transportmodus)
- Gewichtung mit Anzahl der Arbeitsplätze in Gemeinden

Ergebnis mit 2,5 Tagen WFH pro Woche

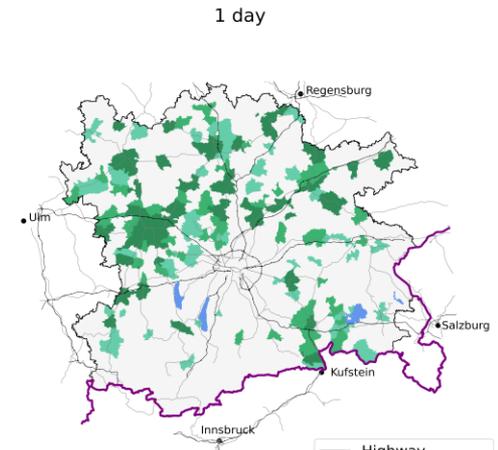
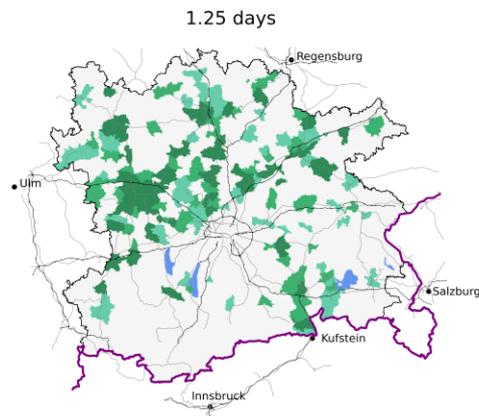
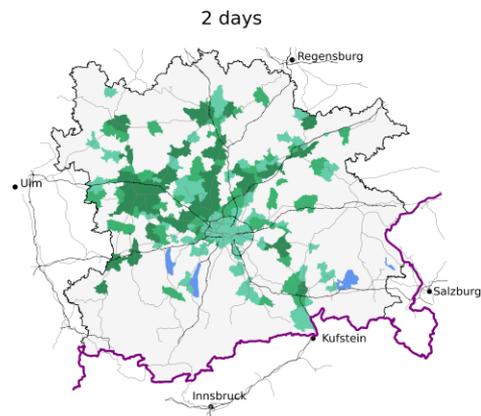
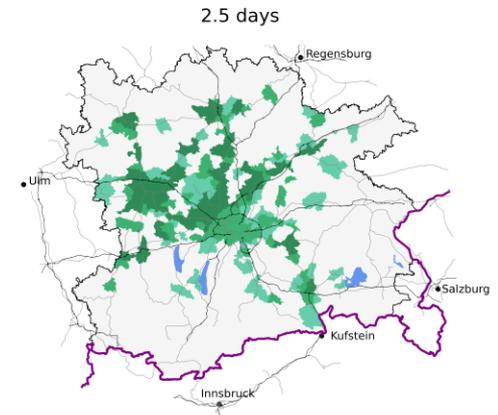
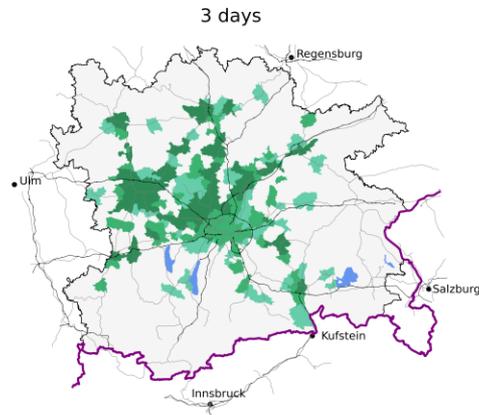
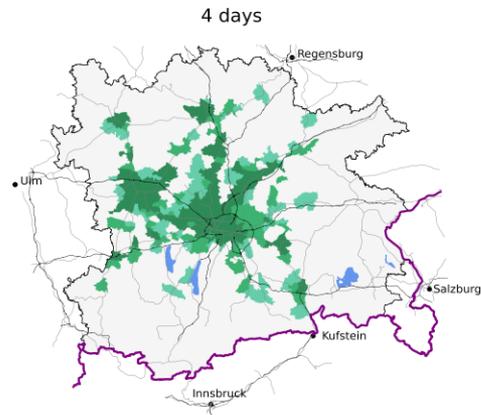
- Potenziale: Top 3 Dezile
- 168 Potenzialgemeinden

Interpretation:

- Dominanter Kern
- Norden sticht Süden aus
- Westen mit höheren Potenzialen als Osten
- Zweite Städte profitieren
- Korridore entlang der Transportachsen



Sensitivity Analysis: Different number of commuting days



Konklusion

Hauptbeobachtungen:

- WFH spielt eine Rolle für Wohnortwahl
- Entscheidend abhängig von Anzahl der WFH-Tage
- Für signifikante Veränderung der Wohnbevölkerungsverteilung erhebliche Reduktion der Büropräsenz vonnöten
- Städte der zweiten Reihe könnten attraktiver werden
- Speziell gute Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs wertvoll
- Entspannung überhitzter Wohnmärkte?

Vielen Dank!

Working Paper:

<https://mediatum.ub.tum.de/doc/1613216/1613216.pdf>

Publikation:

Juli 2022 in ‚Urban Planning‘