

Homeoffice – Konzept für die Stadt der Zukunft entwickeln

Antrag Nr. 20-26 / A 01537 von der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion
vom 11.06.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06660

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.06.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Antrag Nr. 20-26 / A 01537 der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom 11.06.2021
Inhalt	Dargestellt werden die verschiedenen Auswirkungen des Arbeitens im Homeoffice auf den Münchner Büroimmobilienmarkt, auf Wohnraumsprüche und Wohnstandortwahl, auf Stadtentwicklung und Infrastruktur sowie auf die verkehrliche Infrastruktur.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	(-/-)
Entscheidungs- vorschlag	<ol style="list-style-type: none">1. Von den Ausführungen der Referentin wird Kenntnis genommen. Die Landeshauptstadt München berücksichtigt das Thema Homeoffice in den verschiedenen relevanten Bereichen der Stadtentwicklung.2. Die Stadtverwaltung beobachtet die weiteren Entwicklungen und Auswirkungen hinsichtlich Wohnungssituation und Büroimmobilienmarkt.3. Der Antrag Nr. 20-26 / A 01537 der Stadtratsfraktion der FDP BAYERNPARTEI vom 11.06.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist nicht gegeben.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Homeoffice
Ortsangabe	(-/-)

Telefon: 233 - 24451
Telefax: 233 - 98924451

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtentwicklungsplanung
I/11-V

Homeoffice – Konzept für die Stadt der Zukunft entwickeln

Antrag Nr. 20-26 / A 01537 von der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion
vom 11.06.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06660

Anlage:

1. Antrag Nr. 20-26 / A 01537
2. Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.06.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	2
1. Ausgangslage	2
2. Einzelne Entwicklungstendenzen.....	3
2.1. Büroflächennachfrage und Homeoffice	3
2.2. Auswirkungen von Homeoffice auf Wohnraumansprüche und die Wohnstandortwahl.....	4
2.2.1. Anpassung des Wohnraums.....	5
2.2.2. Homeoffice und Wohnstandortwahl.....	6
3. Auswirkungen auf die Stadtentwicklung sowie die öffentliche Infrastruktur	8
3.1. Entwicklung der grünen, technischen/digitalen und sozialen öffentlichen Infrastruktur.....	8
3.2. Quartiersentwicklung.....	9
3.3. Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur	9
4. Zusammenfassung.....	9
II. Antrag der Referentin.....	11
III. Beschluss	11

I. Vortrag der Referentin

Die Stadtratsfraktion der FDP BAYERNPARTEI hat am 11.06.2021 den anliegenden Antrag Nr. 20-26 / A 01537 (Anlage 1) gestellt.

In dem Antrag wird die Erarbeitung eines Konzeptes gefordert, um der steigenden Homeoffice-Quote in der Stadtplanung und auf allen relevanten Gebieten (Immobilien, Infrastruktur, Stadtverwaltung, Pendlerverkehr etc.) Rechnung zu tragen.

Einer zuletzt mit Schreiben vom 30.04.2024 beantragten Fristverlängerung zur Erledigung des Antrages wurde nicht widersprochen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 20-26 / A 01537 wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Mit dem Beginn der Corona-Pandemie wurde das Arbeiten im Homeoffice ab dem 19.01.2021 für die Arbeitgeber verpflichtend eingeführt. Nach dem Ende der Pandemie Anfang April 2023 und damit nach etwas mehr als zweieinhalb Jahren gehört das Arbeiten im Homeoffice in unterschiedlichem Umfang mit einer großen Selbstverständlichkeit zum beruflichen Alltag.

Eine erste Einschätzung zur Möglichkeit des Arbeitens im Homeoffice hatte bereits die „Münchner Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung“ des Referats für Stadtplanung und Bauordnung aus dem Jahr 2021 erkennen lassen, wobei anzumerken ist, dass die Bevölkerungsbefragung nur in größeren zeitlichen Abständen durchgeführt wird. Hier gaben ca. 69 % der erwerbstätigen Befragten an, dass sich ihre Tätigkeit grundsätzlich für Homeoffice eignet. Davon haben vor der Pandemie lediglich etwa 5 % überwiegend/ausschließlich im Homeoffice gearbeitet, während 89 % überwiegend/ (fast) ausschließlich „vor Ort“ arbeiteten (6% etwa zu gleichen Teilen Homeoffice/vor Ort). (Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2021: Münchner Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung)

Auch wenn Homeoffice nunmehr in vielen Bereichen Teil des Arbeitslebens geworden ist, bleibt die Frage relevant, welche Modelle von Homeoffice und mobilem Arbeiten gelebt werden und inwieweit sich im Laufe der Zeit Veränderungen bezüglich der Anteile eines Arbeitens im Homeoffice bzw. des mobilen Arbeitens beispielsweise aufgrund der Änderung der familiären Situation bereits jetzt ergeben haben. Genau diese Aspekte werden auch zukünftig für die Auswirkungen auf Stadt- und Regionalentwicklung, Wohnpräferenzen und Wohnraumsprüche, Immobilienmarkt oder Mobilität und Verkehrsinfrastruktur

eine Rolle spielen und bedürfen einer fortlaufenden Betrachtung. Eine Berücksichtigung der Veränderungen findet dazu bereits jetzt im Rahmen der laufenden Verfahren statt, vgl. dazu bei 4.

2. Einzelne Entwicklungstendenzen

2.1. Büroflächennachfrage und Homeoffice

Homeoffice wird auch nach der Coronapandemie ein wichtiger Teil der Arbeitswelt bleiben. Selbst wenn viele Unternehmen durch Homeoffice-Konzepte Büroflächenbedarfe einsparen, bleibt die generelle Nachfrage nach Büroflächen bestehen. Gerade bei Großunternehmen ist zudem mittlerweile ein Trend „back to the office“ zu beobachten. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass München weiterhin ein attraktiver Standort für Firmenniederlassungen bleibt. Insofern ist es auch weiterhin notwendig, dass attraktive Büroflächen zur Verfügung gestellt werden. In Zukunft werden Büros aber möglicherweise kleiner, flexibler und hochwertiger ausgestattet sein.

Der Büromarkt diversifiziert sich im Übrigen zunehmend. So finden sich auf der einen Seite die zentralen und verkehrsgünstig gelegenen Topstandorte, nach denen die künftig absehbare Nachfrage auch in Zukunft auf hohem Niveau verbleiben wird. Vor allem große international tätige Firmen können dort weiter steigende Spitzenmieten zahlen, weil die deutschen Standorte im Vergleich zu anderen internationalen Zentren noch „Luft nach oben“ haben. Ältere und vor allem unsanierte Bürogebäude, die nicht den ESG-Kriterien (Environmental, Social and Corporate Governance (ESG), deutsch: Umwelt-, Sozial- und Regierungs-, Amts- oder Unternehmensführungs (-kriterien) entsprechen, in nicht integrierten Lagen ohne ÖPNV-Anbindung werden auf der anderen Seite zunehmend unattraktiv. Der Handlungsdruck für Eigentümer*innen zur Sanierung, Modernisierung oder auch zur Umnutzung nimmt also weiter zu.

Das Immobilienmaklerhaus Collier hat im März 2024 eine Studie veröffentlicht, die sie in Kooperation mit dem Ifo Institut erarbeitet hat. Gegenstand ist die Analyse des Einflusses neuer Arbeitsmodelle auf den Büroimmobilienmarkt in Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf.

Das Ifo Institut führte umfassende und repräsentative Umfragen zur Nutzung von Homeoffice in Unternehmen durch, um den Einfluss sich ändernder Arbeitsumgebungen auf den deutschen Büroimmobilienmarkt zu untersuchen. Die Umfragen enthielten spezielle Fragen zum Thema Homeoffice und Büronutzung, die im April, August und Oktober 2023 gestellt wurden. Zusätzlich wurde eine qualitative Umfrage von Colliers durchgeführt, um die sich ändernden Anforderungen der Nutzer an Büroflächen zu verstehen. Die Umfrage umfasste 44 interne Experteninterviews mit Büromietberatern in allen Top-7-Städten und konzentrierte sich auf moderne Bürogebäude mit einer Mindestgröße von 2.000 m² Bürofläche, die zwischen 2018 und 2023 vermietet wurden.

Evident ist dabei die Korrelation des Anstiegs von Homeoffice mit einem Rückgang der Büroflächennachfrage und einem Anstieg der Mietpreise. Die aktuelle Studie prognostiziert aufgrund des Anstiegs von Homeoffice eine langfristige Reduktion der Büroflächennachfrage von etwa 12%, die zwischen 4% und 24% variiert.

Mit den neuen Arbeitsmodellen wird eine Änderung der Bedeutung von Büros hin zu Räumen für persönlichen Austausch mit höheren qualitativen Anforderungen festgestellt. Standortpräferenzen und zentrale Standorte werden trotz hoher Mieten gefragt bleiben. Die Studie identifiziert einen Trend zu mehr Koordination von Vor-Ort-Arbeit und ortsunabhängiger Arbeit, was zu strukturierten hybriden Arbeitsmodellen führt. Die Studie hebt die erhöhte Relevanz der New Work Fähigkeit von Bürogebäuden und die fortgesetzte Nachfrage nach zentralen Standorten trotz hoher Mietpreise hervor.

Nach Aussage der Studie werden hybride Arbeitsmodelle zu einem koordinierten Präsenzplan führen, aber nicht zu einer vollständigen Rückkehr zu den Arbeitsvereinbarungen vor COVID-19.

Die Nutzung von Homeoffice hat zu neuen Arbeitsmodellen wie dem hybriden Arbeiten geführt, einer Mischung aus Präsenz- und Heimarbeit, der etwa 17% der Beschäftigten nachgehen. Nur etwa 7% sind ausschließlich von zu Hause aus tätig. Obwohl die große Mehrheit der Beschäftigten nach wie vor vollständig vor Ort arbeitet, zeigt die konstante Homeoffice-Quote von etwa 25% seit April 2022 eine bemerkenswerte Stabilisierung über einen längeren Zeitraum. Arbeitgeber*innen befürchten, dass Homeoffice die Produktivität und Innovation beeinträchtigen kann, da informeller Austausch, Kreativität, Wissenstransfer und Teamkommunikation leiden können.

Größere Unternehmen planen aufgrund des Trends zu hybriden Modellen eine Verkleinerung der Büros, wobei bis zu 25% der großen Unternehmen die Bürofläche reduzieren wollen. Der Trend zu hybriden Modellen führt auch zu einer höheren Produktivität und Mitarbeiterzufriedenheit. Rund 15% der Unternehmen planen aufgrund der Fernarbeit eine Reduzierung ihrer Bürofläche, wobei kurzfristige Anpassungen durch Untervermietung möglich sind.

Quelle: Colliers International Deutschland GmbH (2024), „Neue Arbeitswelt, neue Arbeitsorte - Auswirkungen von Homeoffice auf den Büroimmobilienmarkt“, <https://www.colliers.de/homeoffice-studie/> (abgerufen am 21.05.2024); Parallelveröffentlichung der Studie: Krause, S., A. Trumpp, T. Dichtl, S. Kiese und A. Rutsch (2024), „Neue Arbeitswelt, neue Arbeitsorte: Auswirkungen von Homeoffice auf den Büroimmobilienmarkt“, ifo Schnelldienst, 77(3), 63–73.

2.2. Auswirkungen von Homeoffice auf Wohnraumsprüche und die Wohnstandortwahl

Bevor die Digitalisierung aufgrund der Covid-19-Pandemie flächendeckend Einzug ins Arbeitsleben fand, war für nahezu alle Berufe eine klare räumliche Abgrenzung von Arbeits- und Wohnort die Regel. Diese klare räumliche Trennung wurde aufgrund der Kontaktbeschränkungen und Abstandsregelungen abrupt aufgehoben. Während der Pandemie nutzten 65% der befragten Beschäftigten in München, deren Arbeit grundsätzlich Homeoffice-tauglich ist, die Möglichkeit, überwiegend bzw. fast ausschließlich von zu Hause aus zu arbeiten (Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2021: Münchner Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung).

Auf einen schnellen Wandel waren die meisten Haushalte mit überwiegender Wohnnutzung jedoch häufig nicht gut vorbereitet, sodass sich die Ansprüche in vielen Haushalten von einem auf den anderen Tag veränderten und diese im vorhandenen Wohnraum oftmals nur in Form von Kompromissen umgesetzt werden konnten.

2.2.1. Anpassung des Wohnraums

Wie zu erwarten, besteht weiterhin bei vielen Haushalten der Wunsch, den Wohnraum entsprechend anzupassen, zumal für viele Erwerbstätige die Arbeit von zuhause prinzipiell möglich erscheint. Die Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2021 zeigt, dass 45% derjenigen, die Homeoffice nutzen können, mindestens gute, 28 % zufriedenstellende und 27% (sehr) schlechte Räumlichkeiten haben. Die Möglichkeit, Homeoffice zukünftig regelmäßig in den Arbeits- und Wohnalltag integrieren zu können, variiert allerdings stark nach soziodemografischen Merkmalen und hängt vom Einkommen und den Wohnverhältnissen ab. Vor allem jüngere Menschen und Personen mittleren Alters, besserverdienende und gut ausgebildete Erwerbstätige haben Vorteile bei der Nutzung von Homeoffice. (Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2021: Münchner Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung)

Mehrpersonenhaushalte und Haushalte mit geringem Einkommen haben demgegenüber teilweise eingeschränkte Möglichkeiten hinsichtlich der Vereinbarkeit von Homeoffice bei der Wohnraumgestaltung. Hier ist auch die Landeshauptstadt München gefragt. So sollte bei der Schaffung von bezahlbarem und geförderten Wohnraum durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei aktuellen sowie zukünftigen Projekten stärker berücksichtigt werden, dass die Wohnraumbedürfnisse vieler Bewohner*innen in Zukunft auch die Arbeit von zuhause aus einschließen werden.

Die Arbeit aus dem Homeoffice bietet für Arbeitnehmer*innen viele Vorteile: Es spart Zeit und Geld für Pendler*innen, reduziert den Stress durch den Arbeitsweg und kann zu einer höheren Arbeitszufriedenheit führen. Hinzu kommt, dass sich durch Einsparung von Büroflächen Kosten für den Arbeitgeber reduzieren lassen. Für Mitarbeiter*innen können andererseits durch die Einrichtung eines geeigneten ergonomischen Arbeitsplatzes zu Hause entsprechende Kosten entstehen. Besonders für Teilgruppen der Mitarbeiter*innen mit besonderen Bedürfnissen, wie beispielsweise Alleinerziehende, können solche Kostenmehrung besonders ins Gewicht fallen. Aus diesem Grund ist eine Unterstützung der Mitarbeiter*innen durch die Bereitstellung entsprechender Ressourcen durch den Arbeitgeber ein wichtiger Aspekt für die finanzielle Entlastung, eine gesteigerte Motivation sowie den Erhalt der Gesundheit der Arbeitnehmer*innen.

Obwohl das Thema der Auswirkungen des Homeoffice auf die Wohnstandortwahl und Wohnbedarfe von großer Bedeutung ist, liegen nach Kenntnis des Referats für Stadtplanung und Bauordnung bisher noch keine ausreichenden empirischen Befunde für eine fundierte Bewertung vor. Homeoffice bedeutet für viele Menschen eine größere Flexibilität und Freiheit bei der Wahl ihres Wohnortes. Es übernehmen noch immer mehr Frauen als Männer Sorgearbeit. Daher kann das Homeoffice insbesondere für Frauen von Vorteil

sein, die oft aufgrund von Familienpflichten einen Wohnort in der Nähe von Schulen, Kindergärten und anderen Betreuungseinrichtungen bevorzugen. Letztendlich hängen die geschlechtsspezifischen Auswirkungen von Homeoffice auf die Wohnstandortwahl jedoch von individuellen Präferenzen, familiären Verpflichtungen und anderen Faktoren ab und sind nicht ausschließlich auf das Geschlecht beschränkt.

Die Gleichstellungsstelle für Frauen weist darauf hin, dass die Auswirkungen von Homeoffice auf die Wohnbedarfe und damit verbundenen Kosten der Beschäftigten der Stadtverwaltung sowie auf deren Gesundheit perspektivisch beleuchtet werden sollten. Darüber hinaus fehlt bisher auch ein geschlechtsspezifischer Blick auf die Auswirkungen von Homeoffice, beispielsweise speziell auf Alleinerziehende und deren Bedarfe auf der Grundlage von geschlechterdifferenzierten Zahlen und Analysen. Es besteht demnach Handlungsbedarf, diese Aspekte zukünftig stärker zu berücksichtigen.

2.2.2 Homeoffice und Wohnstandortwahl

Zwar bietet die Stadt als Lebensraum ein umfassendes Angebot in Sachen Daseinsvorsorge und darüber hinaus, allerdings kann es zu einer Neubewertung dieser Vorzüge kommen, wenn die Möglichkeit besteht, auch nach der Pandemie regelmäßig aus dem Homeoffice arbeiten zu können. Wenn z.B. weniger häufig gependelt werden muss, könnte die Akzeptanz für weitere Pendelstrecken steigen.

Dadurch ergibt sich verstärkt die Möglichkeit, den veränderten Wohnansprüchen durch eine neue Wohnstandortwahl gerecht zu werden. Wohnstandorte im Umland könnten an Attraktivität gewinnen, da sich hier die veränderten Wohnraumansprüche oftmals leichter realisieren lassen. Doch auch hier gibt es einige Faktoren, die eine Entscheidung für einen Umzug aus der Stadt ins Umland beeinflussen können. Zu diesen Faktoren können die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes mit dem Öffentlichen Nahverkehr bzw. dem Individualverkehr, die Kosten für Wohnen, die Leistungsfähigkeit des Breitbandnetzes und Standortkriterien wie die bestehende Nahversorgung mit Ärztinnen und Ärzten sowie weiterführenden Schulen und Kitas gezählt werden. (Moser et al. 2021: The Corona pandemic and working from home. Munich).

Im Übrigen gehen sowohl die Studie „The Corona pandemic and working from home. Where could residents in the Munich Metropolitan Region move to?“ der TU München als auch das ifo-Institut (ifo Schnelldienst 74/2021) durch die vermehrte Inanspruchnahme von Home-Office im Rahmen der Corona-Pandemie von Veränderungen bei der Wohnstandortwahl aus. Denn wenn weniger häufig ins Büro gependelt werden muss, steigt die Akzeptanz für weitere Pendelstrecken. Besonders kleinere Großstädte sowie der Suburbane Raum stellen demnach attraktive Wohnorte dar. Oftmals wird hier aufgrund der Verkehrsinfrastruktur ebenfalls kein Auto benötigt, die Immobilienkauf- und Mietpreise fallen geringer aus, Standortkriterien wie die bestehende Versorgung mit Ärztinnen und Ärzten, ein leistungsfähiges Breitbandnetz sowie weiterführende Schulen und Kitas sind vorhanden, weshalb gelegentliches Pendeln nach München durchaus in Kauf genommen wird. Wie stark diese Trends tatsächlich durch die Corona-Pandemie verstärkt wurden und in

welchen Städten diese Entwicklungen tatsächlich eintreten werden, wird sich allerdings erst noch herausstellen.

Die Siedlungsentwicklung im Umland könnte hauptsächlich entlang von „Korridoren“ erfolgen, in denen die genannten Voraussetzungen am besten erfüllt werden. Besonders die Attraktivität von Subzentren in der Metropolregion steigt, da hier aufgrund der Verkehrsinfrastruktur kein Auto benötigt wird, die Immobilienkauf- und Mietpreise geringer ausfallen, urbane Qualitäten vorhanden sind und deshalb gelegentliches Pendeln nach München durchaus in Kauf genommen wird (Moser et al. 2021: The Corona pandemic and working from home. Munich). Wie viele Personen diesen Schritt tatsächlich wagen, wird sich allerdings erst mit der Zeit herausstellen. Aufgrund der hohen Attraktivität der Stadt München ist zudem davon auszugehen, dass dieser Wegzug rasch durch neuen Zuzug kompensiert wird.

Inwieweit die polyzentrale Entwicklung der Metropolregion München mit dezentralen Arbeitsplatz- und Infrastrukturangeboten von höheren Homeoffice-Anteilen an der Arbeitszeit vorangetrieben wird (weil mehr Zeit am Wohnort verbracht wird und entsprechende Angebote dort stärker nachgefragt werden) oder abgebremst wird (weil weitere Strecken als Arbeitsweg akzeptiert werden, dieser aber seltener zurückgelegt wird), wird genau zu analysieren sein und jeweils unterschiedliche Entwicklungsbedarfe bewirken. Die Landeshauptstadt München thematisiert im Rahmen ihrer interkommunalen Kooperationen und Formate, die von der Abteilung Regionales des Referats für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München betreut werden, entsprechende Bedarfe und hat dabei mögliche Lösungen zum Ziel. So sind die polyzentrale Entwicklung der Region, autarke Ortsentwicklungen in der gesamten Metropolregion und bedarfsgerechte Standort- und Infrastrukturentwicklung in allen Teilräumen sowohl Diskussionsthema als auch Bearbeitungsgegenstand zahlreicher interkommunaler Vereine und Akteursbündnisse, in denen die Landeshauptstadt München, engagiert ist. Auch der gerade begonnene Prozess der Internationalen Bauausstellung – IBA „Räume der Mobilität“ in der Metropolregion München wird Projekte erarbeiten, die das Zusammenleben, Teilhabe und Erreichbarkeit der Wohn-, Arbeits- und Freizeitorte in der Metropolregion verbessern. Mögliche Ansätze hierzu sind Mobilitätshubs, Coworking Spaces, digitale Lösungen, on-demand-Transporte u.v.m.

Die Bevölkerung urbaner Räume, im Gegensatz zu Personen aus ländlichen sowie suburbanen Gebieten, weist eine deutlich höhere Bereitschaft für eine grundlegende Veränderung ihrer Wohnsituation auf. Der Einfluss der Corona-Pandemie auf die Wohnstandortwahl der urbanen Bevölkerung wird dadurch verdeutlicht, dass bei etwa der Hälfte der umzugsbereiten Personen mit kurzfristigen Umzugsplänen die Corona-Pandemie Einfluss auf die Entscheidung hatte. Die Bereitschaft für einen zeitnahen Umzug in den kommenden 12 Monaten ist bei den Bewohner*innen urbaner Quartiere ebenfalls besonders hoch. Vor allem kleine Großstädte sowie der suburbane Raum stellen dabei die primären Umzugsziele dar. Da allerdings nicht alle Personen tatsächlich ihre Umzugspläne in die Tat umsetzen und sich diese Umzugsmuster bereits vor der Pandemie abgezeichnet haben, bleibt abzuwarten, wie stark diese Trends tatsächlich durch die Corona-Pandemie verstärkt werden und in welchen Städten diese Auswirkungen tatsächlich zum Tragen kommen werden (ifo Schnelldienst 74/2021).

3. Auswirkungen auf die Stadtentwicklung sowie die öffentliche Infrastruktur

3.1. Entwicklung der grünen, technischen/digitalen und sozialen öffentlichen Infrastruktur

Die Möglichkeit, in Homeoffice zu arbeiten, wird auch in Zukunft weitere Faktoren der Wohnstandortwahl beeinflussen. Verschiedene Lebensstile stellen unterschiedliche Anforderungen an das Wohnumfeld, welche die Stadt gleichermaßen erfüllen sollte. Einige Haushalte bevorzugen ein urban geprägtes Wohnumfeld, andere werden möglicherweise zukünftig mehr Wert auf öffentliche Räume sowie Grünflächen und Freiräume legen. Durch vermehrtes Homeoffice könnte sich die Nachfrage nach urbanen und Freiflächenangeboten im Wohnumfeld zusätzlich verstärken. Vor diesem Hintergrund gewinnt sowohl die grüne Infrastruktur als auch das urbane Umfeld an Bedeutung. Damit die Stadt zukünftig neben den urbanen Qualitäten auch den Ansprüchen bezüglich der Grün- und Freiflächen gerecht wird, sollten diese Aspekte dementsprechend bei der Stadtentwicklungsplanung berücksichtigt werden.

Auch die ursprünglich durch die Pandemie ausgelösten Homeoffice-Anforderungen an den eigentlichen Wohnraum werden sich verändern, überlagern oder verstärken. Beispielsweise haben sich vielerorts die Anforderungen an die technische Infrastruktur, v.a. im Bereich der Kommunikation (Internet, Telefonie,...) durch vermehrtes Arbeiten von Zuhause aus, verändert. Die Bedeutung einer leistungsfähigen und zeitgemäßen Kommunikationsinfrastruktur wurde in München bereits frühzeitig erkannt, was den gestiegenen Anforderungen an Homeoffice zugutekommt. Bis Ende 2023 konnten knapp 650.000 Haushalte auf Hochgeschwindigkeits-Internet zugreifen. Das entspricht ca. 70 Prozent der Münchner Haushalte.

Solche Veränderungen werden auch Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung und -struktur haben. Bisweilen wird für München bis 2040 von einem Wachstum der Anzahl der Einwohner*innen um 14,1 % bzw. 223.217 Personen gegenüber 2022 ausgegangen (Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung April 2023: Demografiebericht München – Teil 1).

Die zukünftig zu erwartende Einwohner*innenentwicklung deutet weiter auf einen anhaltenden Investitions- und Ausbaubedarf in weiten Bereichen der öffentlichen Infrastruktur hin. Denn nicht nur der Bedarf an technischer Infrastruktur ist gestiegen, auch die Nachfrage nach sozialer Infrastruktur muss gedeckt werden. Dabei sollte der potenzielle Verlust der Nachfrage nach Dienstleistungen, Gastronomie, Einzelhandel o.Ä. aufgrund des Wegzugs einiger Haushalte auch über die Regionsgrenzen hinweg durch die doch insgesamt weiter steigende Einwohner*innenzahl in der Stadt und in der Region München mehr als ausgeglichen werden.

3.2. Quartiersentwicklung

Die Konsequenzen der Homeoffice Zunahme für die Stadt der Zukunft beziehen sich auch auf die Themen Quartiersentwicklung, Erdgeschosszonen und Coworking. Hierbei sollte zukünftig insbesondere darauf geachtet werden, dass die Quartiersentwicklung durch eine gezielte Nutzungsmischung und auch die Bereitstellung von Flächen für Coworking-Spaces und andere Arbeitsformen unterstützt wird. Dafür könnten die Erdgeschosszonen gezielt genutzt werden, um sowohl den Bedarf an Coworking-Spaces als auch an Angeboten für die lokale Bevölkerung zu decken und so eine lebendige und attraktive Stadtentwicklung zu fördern. In diesem Rahmen könnten auch innovative Konzepte wie "Pop-up Spaces" oder temporäre Nutzungsmöglichkeiten in Betracht gezogen werden, um eine schnelle Anpassung an sich verändernde Bedürfnisse der Stadtgesellschaft zu ermöglichen.

3.3. Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur

Das Mobilitätsreferat teilt mit, dass aus einer erhöhten Homeofficequote resultierende neue Anforderungen an die Mobilitätsplanung und neue Nutzungsmuster im Verkehr bereits heute beobachtet werden und, soweit heute schon möglich, z.B. im Rahmen der Datenerhebung und -prognosen sowie der jeweiligen Bedarfsabschätzungen bei der Verkehrsmittelwahl in die Überlegungen einbezogen werden. Auch im Rahmen der Mobilitätsstrategie 2035 (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.06.2021, Sitzungsvorlage-Nr. 20-26 / V 03507) und in ihren Teilstrategien wird die Thematik verstärkt betrachtet werden.

Um die verkehrliche Infrastruktur in München zu verbessern, plant die Landeshauptstadt München darüber hinaus in den nächsten Jahren und Jahrzehnten einen deutlichen Ausbau des ÖPNV und der Radwegeinfrastruktur (Zwischenbericht Nahverkehrsplan, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01848, Beschluss des Mobilitätsausschusses vom 09.12.2020; Sachstandsbericht 2022 zum Altstadt-Radlring und Radentscheid, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06921, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.12.2022). Teile der Pläne sind bereits konkret im Bau bzw. in Bauvorbereitung. All diese Maßnahmen stärken den Umweltverbund und sollen es den Arbeitnehmer*innen – unabhängig von der jeweils aktuellen Homeoffice-Quote – noch besser ermöglichen, nachhaltig zu ihren Arbeitsplätzen zu gelangen, auch wenn die Wohnorte an den Randgebieten der Stadt liegen.

4. Zusammenfassung

Der Wandel der Arbeitswelt, besonders auch Homeoffice, betrifft viele Themen der integrierten und nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung und muss in verschiedenen Strategien und Konzepten Beachtung finden.

Ein zentrales Instrument ist die Stadtentwicklungskonzeption Perspektive München, die mit dem Leitmotiv „Stadt im Gleichgewicht“, den strategischen und fachlichen Leitlinien, dem Stadtentwicklungsplan STEP2040 sowie den Handlungsräumen und Leitprojekten den Rahmen für die zukünftige Entwicklung Münchens vorgibt.

Mit der aktuellen Weiterentwicklung der Perspektive München zum umfassenden Ziele- und Nachhaltigkeitsmanagementsystem der zukünftigen Entwicklung Münchens, was auch die Fortschreibung nahezu aller Fachleitlinien umfasst, bestehen ideale Voraussetzungen, die Ziele und Strategien der Landeshauptstadt München im Zusammenhang mit dem Wandel der Arbeitswelt zu schärfen und mit entsprechenden Fachkonzepten sowie Maßnahmen und Projekten zu hinterlegen.

Einige Fachleitlinien haben dabei besondere inhaltliche Bezüge zum Thema Homeoffice, u.a. die Leitlinie Mobilität (Mobilitätsstrategie 2035), die Leitlinie Wirtschaft und Wissenschaft, die Leitlinien Soziales, Bildung, Gesundheit sowie die Leitlinie Digitales (Digitalisierungsstrategie). Letztere geht bereits dezidiert auf das Thema mobiles Arbeiten und Homeoffice ein. So gibt es beispielsweise Ziele zu einer „moderne Umgebung für digitale Arbeit“, wobei „die Stadt München ihren Beschäftigten eine moderne Ausstattung für digitales Arbeiten zur Verfügung (stellt), um unterschiedliche digitale Arbeitsszenarios vor Ort oder im Homeoffice adäquat zu unterstützen.“ oder „New Work“, in dessen „Zentrum eine neue Arbeitskultur und neue Formen der Zusammenarbeit sowie die Flexibilisierung von Arbeitsorten, -zeiten und -inhalten (stehen).“ Zu verweisen ist insofern auf den Beschluss der Vollversammlung vom 26.07.23 "Verwaltung fit für mobiles und hybrides Arbeiten", Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05759 mit dem das IT-Referat beauftragt wurde zu prüfen, wie und in welchen Ausbaustufen ein mobiles Arbeiten/Homeoffice, ein flexibleres Distance Working sowie eine Zusammenarbeit, wenn der eine Teil der Mitarbeiter*innen im Büro und der andere Teil im Homeoffice ist, unter Beachtung der aktuellen Haushaltssituation sinnvoll umgesetzt werden kann. Der Stadtrat hat mit diesem Beschluss der grundsätzlichen Zielrichtung, mobiles Arbeiten, Homeoffice und hybrides Arbeiten für die verschiedenen Nutzer*innentypen optimal zu unterstützen, zugestimmt. Am 01.11.2023 trat im Übrigen die Dienstvereinbarung Mobiles Arbeiten in Kraft, mit der die Arbeitsform des mobilen Arbeitens bei der Landeshauptstadt München dauerhaft fest etabliert wird.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 01537 der Stadtratsfraktion der FDP BAYERNPARTEI vom 11.06.2021 kann somit nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Das Ergebnis der Klimaschutzprüfung, wonach eine Klimaschutzrelevanz nicht gegeben ist, wurde vorab mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz abgestimmt.

Das Personal- und Organisationsreferat hat der Beschlussvorlage zugestimmt und geben, die Stellungnahme in der Anlage (s. Anlage 2) der Beschlussvorlage beizufügen.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Mobilitätsreferat, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem IT-Referat, dem Direktorium, dem Kommunalreferat sowie der Gleichstellungsstelle für Frauen abgestimmt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung des Bezirksausschusses vor.

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1-25 haben jedoch Abdrucke der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Stadträtin Frau Heike Kainz, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen der Referentin wird Kenntnis genommen. Die Landeshauptstadt München berücksichtigt das Thema Homeoffice in den verschiedenen relevanten Bereichen der Stadtentwicklung.
2. Die Stadtverwaltung beobachtet die weiteren Entwicklungen und Auswirkungen hinsichtlich Wohnungssituation und Büroimmobilienmarkt.
3. Der Antrag Nr. 20-26 / A 01537 der Stadtratsfraktion der FDP Bayernpartei vom 11.06.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA
3. An den Bezirksausschuss 1-25
4. an das Direktorium
5. an das Kommunalreferat
6. an das Mobilitätsreferat
7. an das Personal- und Organisationsreferat
8. an das IT-Referat
9. an das Referat für Arbeit und Wirtschaft
10. an die Gleichstellungsstelle für Frauen
11. an das Referat für Klima- und Umweltschutz
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I, I/1, I/01-BVK, I/11-V, I/2
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
17. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/11-V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion

11.06.2021

Antrag

Homeoffice – Konzept für die Stadt der Zukunft entwickeln

Die Stadtverwaltung erarbeitet ein Konzept, um der steigenden Homeoffice-Quote in der Stadtplanung und auf allen relevanten Gebieten (Immobilien, Infrastruktur, Stadtverwaltung, Pendlerverkehr etc.) Rechnung zu tragen.

Dabei sollen die Erkenntnisse aus der aktuellen Studie „The Corona pandemic and working from home. Where could residents in the Munich Metropolitan Region move to?“ der TU München¹ einbezogen werden, ebenso die Expertise im Bereich Homeoffice des ifo-Instituts. Bei aktuellen und künftigen Projekten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften soll berücksichtigt werden, dass die Bewohner in Zukunft mehr von Zuhause aus arbeiten werden und sich daraus besondere Bedürfnisse für die Wohnsituation ergeben.

Auch für die städtische Verwaltung mit ihren ca. 38.400 Mitarbeitern wird dargestellt, wie sich vermehrtes mobiles Arbeiten auf Raumbedarf, IT-Anforderungen und Arbeitsprozesse auswirkt und welche Konsequenzen daraus erfolgen müssen, um die Stadtverwaltung fit für die Zukunft zu machen.

Begründung:

Die Corona-Pandemie hat den Trend zu flexiblerem, mobilem Arbeiten und Homeoffice massiv beschleunigt und verstärkt. Aktuelle Studien zeigen, dass dieser Effekt auch nach dem Ende der Pandemie erhalten bleiben wird und Auswirkungen auf nahezu alle Lebensbereiche haben wird – von veränderten Anforderungen an die eigene Wohnung, die Nahversorgung, die Leistungsfähigkeit des Breitbandnetzes, den Flächenbedarf von Firmen und Stadtverwaltung, Co-Working-Konzepte sowie den ÖPNV und das Straßennetz.

Um für diese Entwicklungen in der nahen Zukunft gut gerüstet zu sein, muss die Stadt München bereits jetzt Konzepte entwickeln und das Thema bei allen Aspekten der Stadtentwicklung berücksichtigen.

Stadträte: **Prof. Dr. Jörg Hoffmann** (Fraktionsvorsitzender)
Gabriele Neff (stellv. Fraktionsvorsitzende)
Fritz Roth
Richard Progl

1 Siehe <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-wohnraum-umland-stadtflucht-studie-tu-muenchen-1.5309595?reduced=true>

Datum: 11.04.24

Telefon: [REDACTED]

Andreas Mickisch

**Personal- und
Organisationsreferat**
Der Referent

Homeoffice – Konzept für die Stadt der Zukunft entwickeln

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06660

Beschlussvorlage für den Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am xx.xx.2024 (SB)
Öffentliche Sitzung

Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

- Vorab per E-Mail -

Mit der Beschlussvorlage besteht von Seiten des Personal- und Organisationsreferats Einverständnis.

Wie bereits in der Beschlussvorlage unter Ziffer 4 Zusammenfassung erwähnt, trat die Dienstvereinbarung zum mobilen Arbeiten bei der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt München am 1. November 2023 in Kraft. Auf die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09990 - Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Homeoffice-Strategie; Dienstvereinbarung zum mobilen Arbeiten (DV Mobiles Arbeiten) darf hierbei verwiesen werden.

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben deutlich gezeigt, dass die Arbeitsform des mobilen Arbeitens bei der Landeshauptstadt München nicht mehr wegzudenken ist. Seitens des Personal- und Organisationsreferats werden wir auch künftig dieses Thema zeitgemäß weiterentwickeln.

Wir bitten diese Stellungnahme der Beschlussvorlage beizufügen.
Das Direktorium erhält einen Abdruck der Stellungnahme.

