

# Wohnen, Pendeln, Arbeiten

## WIE DIE PANDEMIE EINE NEUE GEOGRAPHIE SCHAFFT – VIELLEICHT

### PENDLERZAHLEN 2020

Deutschland hat in den letzten zwei Jahrzehnten einen stetigen Anstieg an Pendelnden erfahren: Die Zahl der Pendler, das heißt von Personen, die auf dem Weg zur Arbeit vom Wohn- zum Arbeitsort eine Gemeindegrenze überschreiten, ist von 14,9 Millionen im Jahr 2000 auf rund 19,3 Millionen im Jahr 2018 gestiegen (+30 %). Die Gründe für diese Entwicklung sind vielfältig: Einerseits ist parallel zu diesem Anstieg auch ein Zuwachs der Beschäftigtenzahlen festzustellen, andererseits spielen unter anderem individuelle Präferenzen in Bezug auf den Wohnort und -größe oder unterschiedliche Immobilienpreise im städtischen und ländlichen Raum eine Rolle.

Catella hat die Pendlerzahlen (Stand Juni 2020) von insgesamt 89 Städten analysiert, darunter die 7 größten deutschen Metropolen (A-Städte), 13 Großstädte (B-Städte), 20 Städte mit regionaler Bedeutung (C-Städte) und 49 Städte mit zentraler Funktion für ihr Umland (D-Städte).

ABB. 1: STRUKTUR DER UNTERSUCHTEN STÄDTE

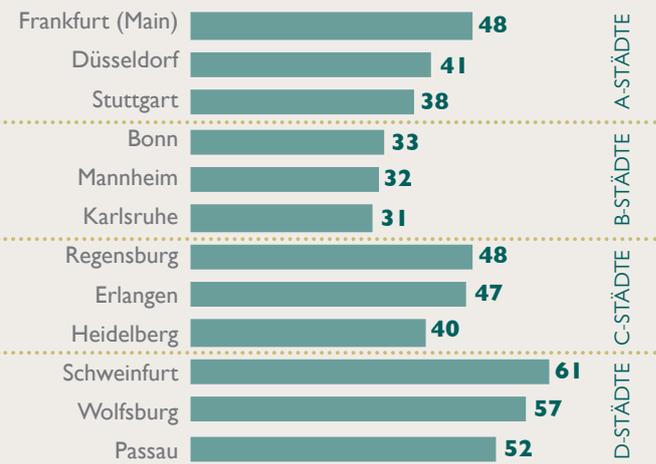
A-Städte	7
B-Städte	13
C-Städte	20
D-Städte	49
<b>Städte insgesamt</b>	<b>89</b>

Quelle: Catella Research

Unter den größten Städten des Landes weist Frankfurt am Main den höchsten Pendlersaldo je sozialversicherungspflichtige Beschäftigte mit Arbeitsort in der Mainmetropole auf:

Von den insgesamt 601.906 Beschäftigten sind 387.024 Einpendler (64,3 %), der Pendlersaldo beträgt +286.078 (48 %). Doch Spitzenreiter der deutschen Pendlerhauptstädte ist keine Metropole, sondern die Stadt Schweinfurt in Unterfranken:

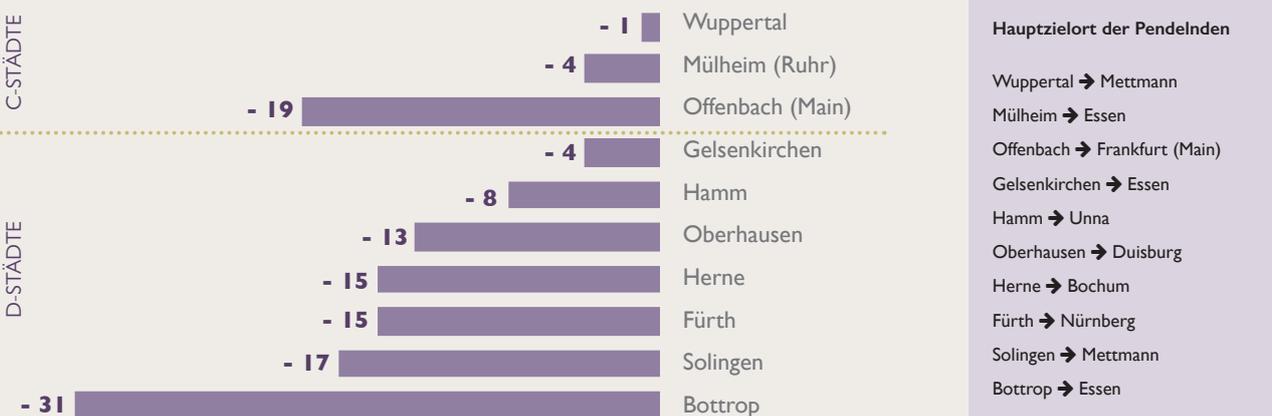
ABB. 2: DEUTSCHLANDS PENDLERHAUPTSTÄDTE JE STANDORTKLASSIFIKATION



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Catella Research

Von den im Juni 2020 52.883 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten mit Arbeitsort Schweinfurt sind 39.902 Einpendler (75,5 %) und der Saldo von Aus- und Einpendlern beläuft sich auf +32.268 Personen (61 %). 10 der 89 untersuchten Städte weisen einen Auspendlerüberschuss auf, da mehr Personen die Städte zum Arbeiten verlassen als hineinkommen. Die Mehrheit dieser Auspendlerstädte befindet sich in Nordrhein-Westfalen. Den geringsten Pendlersaldo weist die Stadt Bottrop auf: Von den insgesamt 42.199 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten mit Wohnsitz in Bottrop pendeln 27.798 (65,9 %) Personen in einen anderen Kreis. Zeitgleich pendeln 17.759 Beschäftigte aus dem Umland zur Arbeit nach Bottrop ein, sodass sich ein Pendlersaldo von -10.039 Personen oder -31 je 100 Beschäftigte mit Arbeitsort Bottrop ergibt.

ABB. 3: AUSPENDLERSTÄDTE



- Hauptzielort der Pendelnden**
- Wuppertal → Mettmann
  - Mülheim → Essen
  - Offenbach → Frankfurt (Main)
  - Gelsenkirchen → Essen
  - Hamm → Unna
  - Oberhausen → Duisburg
  - Herne → Bochum
  - Fürth → Nürnberg
  - Solingen → Mettmann
  - Bottrop → Essen

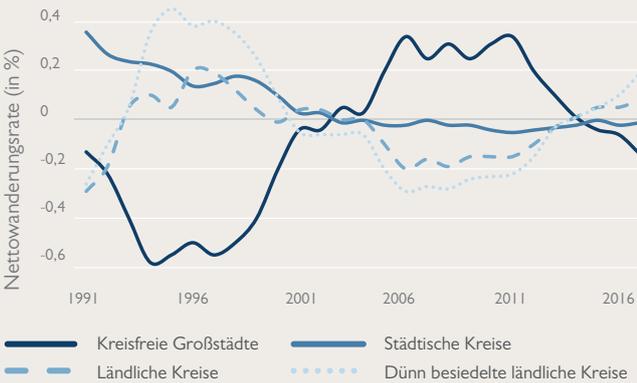
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Catella Research

■ Pendlersaldo je 100 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort 2020

## TRENDS DER BINNENWANDERUNGEN SEIT DER DEUTSCHEN WIEDERVEREINIGUNG

In den letzten 30 Jahren haben sich die Trends und Muster der Wanderungen zwischen ländlichen und städtischen Kreisen mehrfach verändert. In den ersten 10 Jahren nach der Wiedervereinigung durchlief Deutschland eine Phase der Suburbanisierung, ländliche Kreise verzeichneten deutliche Wanderungsgewinne, wohingegen insbesondere kreisfreie Großstädte aufgrund von Abwanderungen Bevölkerungsverluste registrierten. Dieser Trend war Ende der 1990er Jahre rückläufig, sodass in den ersten Jahren nach der Jahrtausendwende städtische und ländliche Kreise weder deutliche Wanderungsgewinne noch -verluste erfassten. Seit Mitte der 2000er Jahre ist wiederum eine Urbanisierungsphase zu beobachten, Großstädte verzeichneten Wanderungsgewinne, ländliche Räume Wanderungsverluste. Dieses Muster dauerte bis etwa 2012 an. Seitdem verringerten sich die Wanderungsgewinne in Großstädten und ländliche Kreise gewannen erneut an Bevölkerung: Ein neuer Suburbanisierungstrend ist zu erkennen.

ABB. 4: BINNENWANDERUNG ZWISCHEN STÄDTISCHEN UND LÄNDLICHEN KREISEN SEIT 1991

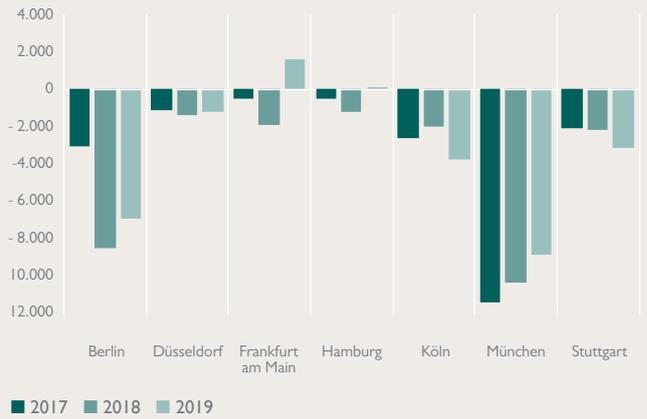


Nettowanderungsraten (Wanderungsgewinne bzw. -verluste) je 100 Einwohner, deutsche Staatsangehörige. Nettowanderungsrate von 1 % = Wanderungsgewinn von einer Person pro 100 Einwohner

Quelle: BiB 2020, Catella Research

Der Suburbanisierungstrend hat sich auch in den letzten Jahren weiter fortgesetzt, zwischen 2017 und 2019 wiesen nahezu alle 7 deutschen Metropolen negative Binnenwanderungssalden auf – immer mehr Menschen ziehen ins Umland der Großstädte. Die Gründe hierfür sind vielseitig und individuell unterschiedlich, doch spielen mitunter die hohen Immobilienpreise und angespannten Wohnungsmärkte in den Großstädten eine wichtige Rolle bei der Wahl des Wohnsitzes.

ABB. 5: BINNENWANDERUNGSSALDO ZWISCHEN 2017 UND 2019, TOP-7-STÄDTE

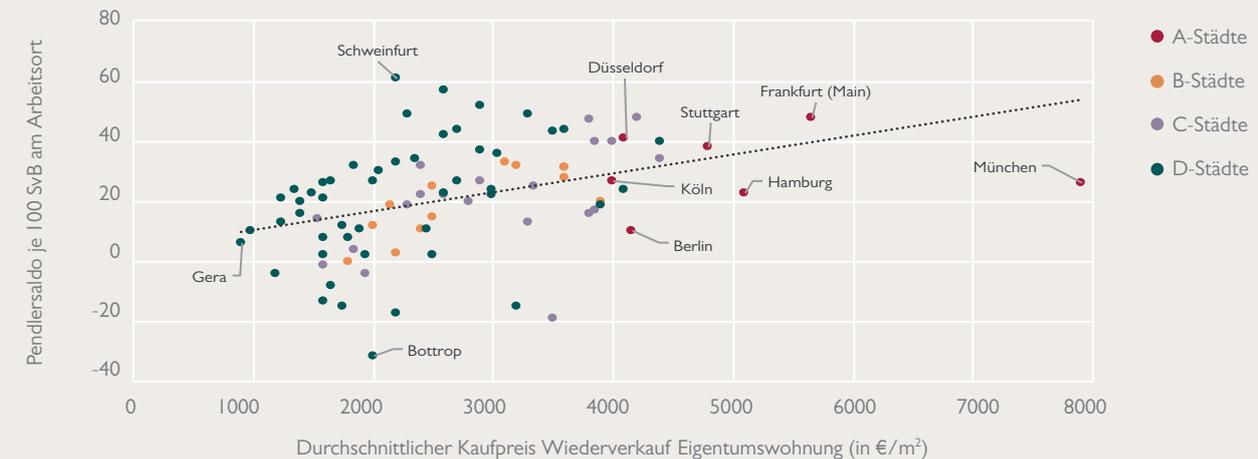


Quelle: Catella Research, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

## PENDLERSALDO UND IMMOBILIENPREISE

Einer der Gründe, weshalb Beschäftigte die tägliche Pendlerstrecke auf sich nehmen, sind die Immobilienpreisunterschiede zwischen Städten und deren Umlandregionen. In Hinblick auf die Immobilienpreise und Pendlerbewegungen in den 89 untersuchten städtischen Räumen kann folgender Zusammenhang aufgezeigt werden: Je höher die Immobilienpreise, desto höher der Pendlersaldo. Für viele Beschäftigte ist es entsprechend attraktiver, im Speckgürtel oder in Nachbarkreisen der Städte ihren Wohnsitz zu haben und als Konsequenz einen längeren Arbeitsweg zu beschreiten, als die oftmals höheren Immobilienpreise in den Städten zu zahlen.

ABB. 6: PENDLERSALDO UND IMMOBILIENPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN, WIEDERVERKAUF



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Catella Research, RIWIS

Stand 2020





## CO2-EINSPARUNGSPOTENTIAL IN VERBINDUNG MIT COWORKING-SPACE-NUTZUNG – EXEMPLARISCHE BERECHNUNGEN FÜR DEN GROSSRAUM MÜNCHEN

### Ausgangspunkte für die Berechnungen

- Durchschnittliche Treibhausgas-Emissionen Pkw: 143 g/Pkm (Umweltbundesamt, Stand 11/2020)
- In Bayern pendeln im Schnitt zwei Drittel der Berufspendelnden mit dem eigenen Pkw
- Anzahl Einpendler Stadt München insgesamt: 413.547 (Stand Juni 2020), davon nutzen zwei Drittel (rd. 290.000) den Pkw für den Arbeitsweg
- Im Durchschnitt fahren Pendelnde im Großraum München mehr als 10 km pro Tag zur Arbeit, die Spanne der Pendlerdistanz liegt zwischen 10 und rd. 35 km (einfacher Arbeitsweg)

### Szenario: 25 % der Pendelnden nutzen für 1 oder 2 Tage in der Woche ein Coworking-Space

- Etabliertes Coworking-Space-Angebot am Stadtrand von München
- An einem oder zwei Tag/en in der Woche (rd. 40 oder 80 Tage im Jahr) arbeiten Pendelnde im Coworking-Space anstatt im Büro im Stadtzentrum
- Annahme 1: Reduzierung der Pendlerdistanz pro Person um die Hälfte – Spanne zwischen 5-17 km einfacher Arbeitsweg, 10-35 km Hin- und Rückfahrt
- Annahme 2: 25 % der Pendelnden nutzen das Coworking-Space-Angebot = rd. 72.500 Einpendler mit Pkw

ABB. 10: SZENARIO 25 % NUTZEN EIN COWORKING-SPACE AM STADTRAND VON MÜNCHEN

Coworking-Space-Tage pro Woche	Ein Tag	Zwei Tage
Eingesparte Personenkilometer pro Jahr (Ø, in Mio.)	65	130
Eingesparte Emissionen pro Jahr (Ø, in Tonnen CO2)	9.000	18.000



## TWOSTAY

Neben den internationalen Coworking-Anbietern wie beispielsweise WeWork etablieren sich auch alternative Coworking-Space-Plattformen mit vielfältigen und noch flexibleren Angeboten. Eine dieser neuen Plattformen ist Twostay. Twostay wandelt leerstehende Flächen in funktionale und inspirierende Coworking-Spaces um, ohne diese selbst zu mieten oder zu pachten.

Twostay legt den Fokus nicht nur auf Stadtzentren, sondern auch insbesondere auf Vororte von städtischen Räumen und Kleinstädte, da auch dort der Bedarf für Coworking-Spaces wächst. Diese neuen Arbeitsort-Möglichkeiten haben das Potential, einen Anteil an Pendelnden zwischen Umlandregionen und Großstädten abzufangen. Dabei profitiert auch die direkte Nachbarschaft der Coworking-Spaces von Twostay: Höhere Auslastung der bestehenden Immobilien, welche ansonsten nur abends genutzt werden – somit leisten diese auch einen Beitrag für lebendige und attraktive Viertel. In München stehen beispielsweise täglich rd. 5.000 Locations tagsüber leer.

Twostay baut auf drei Pfeilern auf:

**1. Doppelnutzung:** Twostay nutzt bestehende Räumlichkeiten wie Restaurants und Bars zu Zeiten, in denen diese geschlossen sind. Das spart Kosten und Ressourcen, da keine Umbauten vorgenommen werden und macht es möglich, schnell neue Räumlichkeiten in Betrieb zu nehmen, auch in kleineren Städten. Auch Hotellobbys, Flughäfen, Bahnhöfe, Einkaufszentren und leerstehende Ladenflächen bieten sich als Twostay-Space an.

**2. Community:** Twostay legt großen Wert darauf, dass sich die Coworker untereinander austauschen und vernetzen können, so dass ein starkes Gemeinschaftsgefühl entsteht. Hierzu gehört eine starke digitale und interaktive Plattform sowie regelmäßige Events.

**3. Selbstverwaltetes System:** Die einzelnen Twostay-Spaces werden von ausgewählten Twostay-Nutzern betreut. Das ermöglicht schnelle Skalierung, hält Personalkosten niedrig und trägt dazu bei, dass sich die Nutzer mit Twostay identifizieren und sich das System zu eigen machen (Stichwort „Empowerment“).

## FAZIT

Mit dem Blick nach vorne wird die auslaufende Corona-Krise räumliche Wirkungen entfalten. Hier eine weiter zunehmende Urbanisierungstendenz (Quartiersentwicklungen), dort ein Anstieg der Wohnfunktion im Übergangsbereich der Städte (Arrondierungen/ Verdichtungen der Neubaugebiete aus den 70ern) und eine anziehende Investitionstätigkeit im ländlichen Raum – sofern dieser über eine Mobilitätsfunktion verfügt (Bahnhof, Autobahnanschluss) – und das alles unterlegt mit einer CO2-Bepreisung. Wir erwarten deshalb für die Nach-Corona-Entwicklungsphase eine stärkere Zersiedelung, aber auch Verdichtung mit der Folge einer zunehmenden Disparität zwischen Kernstädten und ländlichen Räumen.

### Über Catella

Catella gehört zu den führenden Spezialisten im Bereich Immobilieninvestment und Fondsmanagement und agiert in 13 Ländern. Der Konzern hat zum Ende des ersten Quartals 2021 ein verwaltetes Vermögen von rund 11 Mrd. Euro. Catella ist im Mid Cap Segment des Nasdaq Stockholm gelistet.

Mehr unter [catella.com](http://catella.com)

### Kontakt:

Prof. Dr. Thomas Beyerle  
 thomas.beyerle@catella.de  
 +49 30 310 193-220

Marianne Kohl  
 marianne.kohl@catella.de  
 +49 30 310 193-275