

**Kleine Anfrage**

**des Abg. Miguel Klauß AfD**

**und**

**Antwort**

**des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen**

**Frei werdende Flächen durch Telearbeit (Homeoffice)**

**Kleine Anfrage**

Ich frage die Landesregierung:

1. Welche Erkenntnisse liegen ihr vor, inwieweit Unternehmen Büros und Gewerbeflächen aufgeben, weil die Beschäftigten von zu Hause aus arbeiten?
2. Welche Branchen in Baden-Württemberg profitieren von der dauerhaften Verlagerung von Arbeit in Telearbeit?
3. Wie viele Beschäftigte in Baden-Württemberg sind von der dauerhaften Verlagerung von Arbeit in Telearbeit nach ihrer Kenntnis betroffen?
4. Welche Auswirkungen hat die Aufgabe von Büro- und Gewerbeflächen für die Steuereinnahmen von Kommunen?
5. Welche Kommunen sind besonders von der Aufgabe von Büro- und Gewerbeflächen betroffen?
6. Welche Konzepte gibt es, wie frei werdende Flächen beispielsweise für Wohnungen, Bekämpfung des Flächenfraßes bzw. Renaturierung oder für neue Unternehmen (Startups) genutzt werden könnten?
7. Erwartet sie – ggf. wenn ja, in welchem Umfang – auch in den kommenden Jahren, auch nach der Coronagesundheitskrise, ein Ansteigen der Telearbeit?
8. Werden auch Landesbehörden und -anstalten des Landes Baden-Württemberg Büroflächen mit Blick auf die Telearbeit aufgeben?

9. Inwiefern werden die unter Frage 8 genannten Büroflächen anderweitig genutzt oder verkauft?
10. Besteht ein Dialog des Landes mit regionalen Wirtschaftsförderungsgesellschaften, wie mit freiwerdenden Flächen umgegangen werden sollte?

20.9.2021

Klauß AfD

### Begründung

Das Unternehmen Wüstenrot & Württembergische (W&W) hält, wie die Ludwigsburger Kreiszeitung am 17. September 2021 online berichtet, nicht mehr an dem Ziel fest, das Wüstenrot-Hochhaus in Ludwigsburg als Standort zu halten. Als wesentlichen Grund nennt der Konzern die Coronapandemie und den Durchbruch des Homeoffice bei W&W. Die Beschäftigten werden sich Arbeitsplätze im Unternehmen teilen, damit kann W&W die neuen Kornwestheimer Büros mit mehr Beschäftigten als zunächst geplant belegen. Die Kleine Anfrage soll beleuchten, inwieweit Büro- und Gewerbeflächen durch die Telearbeit aufgegeben werden und wie diese Flächen künftig für eine andere Nutzung wie Wohnen, Kampf gegen Flächenfraß (Renaturierung) oder neue Unternehmen zur Verfügung stehen.

### Antwort

Mit Schreiben vom 11. Oktober 2021 Nr. 53-0141.5/406 beantwortet das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen und dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus die Kleine Anfrage wie folgt:

1. *Welche Erkenntnisse liegen ihr vor; inwieweit Unternehmen Büros und Gewerbeflächen aufgeben, weil die Beschäftigten von zu Hause aus arbeiten?*
5. *Welche Kommunen sind besonders von der Aufgabe von Büro- und Gewerbeflächen betroffen?*

Zu 1. und 5.:

Die Fragen 1 und 5 werden wegen des Zusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Landesregierung liegen hierzu keine belastbaren Informationen vor. Ferner wird davon ausgegangen, dass etwaig pandemiebedingte Auswirkungen auf kommunaler Ebene erst im weiteren Zeitverlauf an Deutlichkeit zunehmen können, da u. a. die wirksamen Maßnahmen zur Abmilderung der Pandemiefolgen dämpfende Wirkung haben.

Das in der Begründung der Kleinen Anfrage aufgezeigte Beispiel des Unternehmens Wüstenrot & Württembergische ist im Übrigen der Schilderung nach zunächst eine unternehmerische Entscheidung und daher als Einzelfall zu betrachten.

2. Welche Branchen in Baden-Württemberg profitieren von der dauerhaften Verlagerung von Arbeit in Telearbeit?
3. Wie viele Beschäftigte in Baden-Württemberg sind von der dauerhaften Verlagerung von Arbeit in Telearbeit nach ihrer Kenntnis betroffen?
7. Erwartet sie – ggf. wenn ja, in welchem Umfang – auch in den kommenden Jahren, auch nach der Coronagesundheitskrise, ein Ansteigen der Telearbeit?

Zu 2., 3. und 7.:

Aufgrund des sachlichen Zusammenhangs werden die Fragen 2, 3 und 7 gemeinsam beantwortet.

Der Landesregierung liegen keine Erkenntnisse darüber vor, wie viele Beschäftigte in Baden-Württemberg von einer dauerhaften Verlagerung von Arbeit in Telearbeit betroffen sind.

Das Ifo-Institut schätzt, dass derzeit insgesamt 56 Prozent der Arbeitsplätze in Deutschland zumindest teilweise ins Homeoffice verlagert werden können.<sup>1</sup> Auch die Hans-Böckler-Stiftung kommt in der von ihr durchgeführten Erwerbspersonenbefragung zu ähnlichen Ergebnissen, wonach 53 Prozent der Beschäftigten ganz oder teilweise im Homeoffice arbeiten können.<sup>2</sup> Ungeachtet dessen ist festzustellen, dass dieses Potenzial auch nach der Einführung und Verschärfung der Homeoffice-Pflicht in der Corona-Arbeitsschutzverordnung bzw. dem Infektionsschutzgesetz nicht ausgeschöpft wurde.<sup>3</sup> So sollen nur etwa 30 Prozent der Beschäftigten in Deutschland im ersten Halbjahr 2021 teilweise oder vollständig im Homeoffice tätig gewesen sein.

Es ist unklar, inwiefern dieses Potenzial zukünftig ausgeschöpft werden wird. Eine aktuelle Untersuchung des ZEW, die auf den Rückmeldungen von über 1.700 Managern basiert, zeigt allerdings, dass viele Unternehmen in Deutschland davon ausgehen, dass dauerhaft mehr von zuhause gearbeitet werden wird (46 Prozent der befragten Unternehmen aus der Informationswirtschaft und 30 Prozent der Unternehmen aus der verarbeitenden Industrie erwarten eine solche Entwicklung).<sup>4</sup> Auch das Ifo-Institut stellt in einer weiteren Untersuchung, deren Datengrundlage 35 Millionen Online-Stellenanzeigen im Zeitraum von 2014 bis zum ersten Quartal 2021 umfasst, fest, dass es erste Anhaltspunkte dafür gibt, dass Unternehmen ihre Arbeitsorganisation verstärkt auf Homeoffice ausrichten.<sup>5</sup>

Neben Willensbekundungen von Unternehmensführungen, wonach die während der Coronapandemie gemachten positiven Erfahrungen dazu genutzt werden sollen, das Angebot an Homeoffice im Unternehmen auszuweiten, gibt es auch erste Betriebsvereinbarungen, die – was u. a. den Arbeitsort anbelangt – bei der Erbringung der Arbeitsleistung mehr Flexibilität ermöglichen (z. B. Porsche AG). Als Vorteile, Homeoffice stärker zu nutzen, nennen Arbeitgeber in Befragungen vielfach, dass Beschäftigte zufriedener seien und sich eine gesteigerte Attraktivität im Wettbewerb um geeignete Fachkräfte ergäbe. Aber auch die Einsparung von Büroflächen wird dabei als vorteilhaft genannt.

<sup>1</sup> Alipour, J. V., O. Falck, A. Peichl und S. Schüller (2020), Germany's Capacity to Work from Home. CESifo Working Paper 8227.

<sup>2</sup> Emmler, H. und B. Kohrausch (2021): Homeoffice: Potenziale und Nutzung. WSI Policy Brief Nr. 52, 3/2021.

<sup>3</sup> Coronadatenplattform (2021): Themenreport 02, Homeoffice im Verlauf der Coronapandemie, Ausgabe Juli 2021.

<sup>4</sup> Erdsiek, D. (2021), Working From Home During COVID-19 and Beyond: Survey Evidence From Employers. ZEW Discussion Paper No. 21-051.

<sup>5</sup> Alipour, J. V., Ch. Lange und L. O'Kane (2021): Wird uns das Homeoffice erhalten bleiben? Ein Blick in 35 Millionen Stellenanzeigen. Ifo Schnelldienst, 9/2021.

Weitere Untersuchungen im Zusammenhang mit der Coronapandemie zeigen, dass viele Beschäftigte, deren Tätigkeiten ins Homeoffice verlagert werden konnten, zukünftig zwar weiterhin am Homeoffice festhalten wollen, dies aber in einem Ausgleich zwischen Präsenzarbeit und Arbeit von zuhause wünschen.<sup>6</sup>

Vor diesem Hintergrund kann die Landesregierung derzeit keine konkreten Aussagen darüber treffen, in welchem Ausmaß Homeoffice künftig genutzt werden wird. Solche Aussagen sind auch nicht in Bezug auf die Frage möglich, welche Branchen von der dauerhaften Verlagerung von Arbeit in Telearbeit profitieren werden. Nichtsdestotrotz konnte in den letzten Monaten während der Coronapandemie festgestellt werden, dass von der verstärkten Nutzung von Homeoffice insbesondere Unternehmen aus dem IT-Bereich profitierten. Sowohl für IT-Hardware als auch IT-Zubehör konnten weltweit starke Wachstumsraten festgestellt werden. Laut einer Studie der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) gab mehr als die Hälfte derjenigen Befragten, die von zu Hause aus gearbeitet haben, an, dass ihnen dort bereits ein fester Arbeitsplatz zur Verfügung stand.<sup>7</sup> Gleichzeitig mussten rund zwei Drittel der im Homeoffice-Arbeitenden ihre Ausstattung während des Lockdowns oder danach aufrüsten bzw. ergänzen. Besonders häufig genannt wurden dabei Bürostühle, Headsets sowie Computer (Notebook oder Desktop PC). Darüber hinaus stellte die GfK fest, dass auch der Umsatz von Herstellern von Haushaltsklein- und Haushaltsgroßgeräten (Küchenmaschinen, Saugrobotern etc.) in 2021 stark anstieg<sup>8</sup>, was die Vermutung nahelegt, dass grundsätzlich und insbesondere auch solche Branchen vom Homeoffice profitieren, die Güter anbieten, die das direkte Wohnumfeld betreffen.

#### *4. Welche Auswirkungen hat die Aufgabe von Büro- und Gewerbeflächen für die Steuereinnahmen von Kommunen?*

Zu 4.:

Gewerbebetriebe unterliegen der Gewerbesteuer in der Gemeinde, in der eine Betriebsstätte zur Ausübung des Gewerbes unterhalten wird. Eine Betriebsstätte ist gemäß § 12 Satz 1 der Abgabenordnung (AO) jede feste Geschäftseinrichtung, die der Tätigkeit eines Unternehmens dient.

Befinden sich Betriebsstätten desselben Gewerbebetriebs in mehreren Gemeinden, so wird die Gewerbesteuer in jeder Gemeinde nach dem Teil des Steuermessbetrags erhoben, der auf sie entfällt (sog. Zerlegungsanteil). Zerlegungsmaßstab ist in der Regel das Verhältnis, in dem die Summe der Arbeitslöhne, die an die bei allen Betriebsstätten beschäftigten Arbeitnehmer gezahlt worden sind, zu den Arbeitslöhnen steht, die an die bei den Betriebsstätten der einzelnen Gemeinden beschäftigten Arbeitnehmer gezahlt worden sind.

Wenn aufgrund von vermehrter Telearbeit oder vermehrtem mobilen Arbeiten (im Folgenden: Homeoffice) die Büroflächen von einem Gewerbebetrieb weniger genutzt werden, so hat dies keine Auswirkung auf die Gewerbesteuer der entsprechenden Betriebsstättenkommune. Die Büro- und Gewerbefläche ist für die Zerlegung in der Regel nicht von Bedeutung. Die Arbeitnehmer im Homeoffice begründen auch keine Betriebsstätte in ihrer jeweiligen Wohnortkommune. Die für die Begründung der Betriebsstätte erforderliche „feste Geschäftseinrichtung“ ist mangels Verfügungsmacht und Zutrittsrecht des Arbeitgebers zur Wohnung des Arbeitnehmers nicht erfüllt. Die Arbeitslöhne der Arbeitnehmer im Homeoffice werden weiterhin der Betriebsstättenkommune zugeordnet.

<sup>6</sup> Vgl. Ahlers, E., S. Mierich und A. Zucco (2021): Homeoffice. Was wir aus der Zeit der Pandemie für die zukünftige Gestaltung von Homeoffice lernen können. WSI Report, Nr. 65, April 2021.

Vgl. infas (2021): Mobilitätsreport Ausgabe 5 (Schwerpunkt: Das zweite Coronajahr). <https://www.infas.de/neuigkeit/mobilitaet-und-corona-wie-veraendert-sich-der-alltagsverkehr/> (abgerufen am 4. Oktober 2021).

<sup>7</sup> GfK (2020): Deutsche im Home Office: Männlich, gebildet und mit Kindern. <https://www.gfk.com/de/presse/Work-from-Home-Germany> (abgerufen am 4. Oktober 2021).

<sup>8</sup> GfK (2021): Haushaltsgeräte: Stark begehrt in Krisenzeiten. <https://www.gfk.com/de/presse/haushaltsgeraete-stark-begehrt-in-krisenzeiten> (abgerufen am 4. Oktober 2021).

Die Aufgabe von Büro- und Gewerbeflächen wirkt sich auf die Gewerbesteuer-einnahmen der Gemeinde, in der sich die Betriebsstätte befindet, nur aus, wenn die Betriebsstätte aufgrund von Homeoffice insgesamt aufgegeben wird. In diesem Fall sind die Arbeitslöhne der Arbeitnehmer im Homeoffice der Gemeinde, in der die Geschäftsleitung ihren Sitz hat, zuzuordnen und nicht mehr der früheren Betriebsstättenkommune. Auf die Höhe der Gewerbesteuererinnahmen hat die Aufgabe von Büro- und Gewerbeflächen nur insoweit Auswirkungen, als einzelne Gemeinden unterschiedliche Gewerbesteuerhebesätze haben.

Der Grundsteuer unterliegt unbebauter oder bebauter inländischer Grundbesitz. Steuerschuldner sind in der Regel der oder die Grundstückseigentümer. Aufgrund des Objektsteuercharakters der Grundsteuer werden die persönlichen wirtschaftlichen Verhältnisse des Steuerschuldners bei der Steuererhebung nicht berücksichtigt. Sie ist daher regelmäßig auch für Zeiträume zu entrichten, in denen weniger oder gar keine Einnahmen erzielt werden. Dies gilt beispielsweise bei Leerstand oder Mietausfall. Daher hat die Aufgabe von Büro- und Gewerbeflächen keine Auswirkung auf die Grundsteuereinnahmen der betroffenen Kommune.

Das Grundsteuergesetz sieht lediglich bei wesentlicher Ertragsminderung eine nachträgliche Erlassmöglichkeit durch die Kommune vor. Dies bedarf eines Antrags.

*6. Welche Konzepte gibt es, wie frei werdende Flächen beispielsweise für Wohnungen, Bekämpfung des Flächenfraßes bzw. Renaturierung oder für neue Unternehmen (Startups) genutzt werden könnten?*

*10. Besteht ein Dialog des Landes mit regionalen Wirtschaftsförderungsgesellschaften, wie mit freiwerdenden Flächen umgegangen werden sollte?*

Zu 6. und 10.:

Die Fragen 6 und 10 werden wegen des Zusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Landesregierung unterstützt mit dem Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ die Kommunen sowie die Träger der Regionalplanung insbesondere bei der Entwicklung von Konzepten zur Nachnutzung und Aktivierung von Leerständen, von Gewerbe- und Industriebrachen oder von untergenutzten Grundstücken.

Das politische Ziel des Landes einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung ist aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und des angespannten Wohnungsmarktes von besonderer Bedeutung. Die Mobilisierung von innerörtlichen Flächen für bezahlbaren Wohnraum bildet deshalb auch in der Förderrunde 2021 einen Förderschwerpunkt. Gleichzeitig wird die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Die Umsetzung dieser Ziele gelingt nur in enger Zusammenarbeit mit den kommunalen und regionalen Planungsträgern. Deshalb unterstützt das Land innovative Projekte mit dem Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“.

Der auf die Förderung der umfassenden Innenentwicklung gerichtete Ansatz des Programms trägt insoweit auch der Gesamtstrategie des Landes Rechnung, das Geschehen auf den Wohnungsmärkten, die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum und die nachhaltige Bereitstellung entsprechender Flächen für das Wohnen positiv zu beeinflussen. Bundesweit beispielgebend ist die Förderung von kommunalen Flächenmanagern, die als Bindeglied zwischen Verwaltung, Eigentümern und Investoren Innenentwicklungspotenziale wie Leerstände und Gewerbebrachen identifizieren und für Wohnzwecke mobilisieren.

Das Programm zielt insbesondere auch auf die Aktivierung von Leerständen und die Wiedernutzung von Brachen, die infolge der Coronapandemie in vielen Städten und Gemeinden entstanden sind. Mit Konzepten zur Qualifizierung des öffentlichen Raums und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität wird die Vitalität der Innenstädte und Ortskerne gestärkt. Die Fördermaßnahmen bilden insoweit einen Baustein des Post-Corona-Restart-Programms der Landesregierung.

Gleichzeitig ist die Bereitstellung qualifizierter Gewerbeflächen von zentraler Bedeutung für die positive wirtschaftliche Entwicklung des Landes, insbesondere angesichts von Digitalisierung und Strukturwandel. Das Förderprogramm unterstützt daher gezielt Konzepte zur Aufwertung und Qualifizierung bestehender Gewerbeflächen.

Das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ ist seit mehr als zehn Jahren etabliert und wird insbesondere von den kommunalen Planungsträgern sehr gut angenommen.

Zur Unterstützung der Innenentwicklung bei frei werdenden Flächen stehen den Kommunen zudem seit 50 Jahren umfassende Fördermöglichkeiten über die investiven und nichtinvestiven Programme der Städtebauförderung zur Verfügung. Die Städtebauförderung trägt nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ maßgeblich zur Hebung innerörtlicher Potenziale und damit zur Verminderung der neuen Flächeninanspruchnahme für Wohn- und Gewerbeflächen „auf der grünen Wiese“ bei. So unterstützen die Fördermittel die kommunalen Bestrebungen, Brachflächen und Baulücken zu (re-)aktivieren, (leerstehende) Gebäude für eine Nachnutzung (z. B. durch die Aufgabe von Büronutzungen) vorzubereiten sowie die Wohnfläche von bestehenden Gebäuden (z. B. durch den Ausbau von Dachgeschossen) zu erweitern und damit die Zentren als Wohn- und Arbeitsstandort zu stärken.

Dass mithilfe der Städtebauförderung bereits eine große Anzahl an neuen Wohnbaubauf Flächen aktiviert werden konnte, zeigen beispielhaft die großen Konversionsgebiete in Heilbronn „Neckarbogen“ (Einsatz von über 25,5 Mio. Euro Finanzhilfe; geplante Wohnungen für bis zu 3.500 Personen), in Heidelberg „Bahnhof“ (Einsatz von über 15,9 Mio. Euro Finanzhilfe; geplante Wohnungen für bis zu 6.800 Personen) oder in Mannheim „Benjamin-Franklin-Village“ (Einsatz von über 6,9 Mio. Euro Finanzhilfe; geplante Wohnungen für bis zu 9.300 Personen).

Neben der Entwicklung von ganz neuen Wohnquartieren wird ein großes Potenzial in Bestandsquartieren und deren Nachverdichtung, sei es z. B. in Form von Baulückenschließungen oder der Reaktivierung fehl- bzw. mindergenutzter Gebäude gesehen. Um die Wohnraumpotenziale im Innenbereich verstärkt auszuschöpfen, wird neben dem Dachgeschossausbau seit diesem Jahr auch die Dachgeschossaufstockung zur zusätzlichen Wohnraumschaffung im Rahmen einer umfassenden baulichen Erneuerung in Baden-Württemberg gefördert.

*8. Werden auch Landesbehörden und -anstalten des Landes Baden-Württemberg Büroflächen mit Blick auf die Telearbeit aufgeben?*

*9. Inwiefern werden die unter Frage 8 genannten Büroflächen anderweitig genutzt oder verkauft?*

Zu 8. und 9.:

Aufgrund des Sachzusammenhangs werden die Fragen 8 und 9 gemeinsam beantwortet.

Die Landesregierung prüft derzeit, inwieweit auch künftig vermehrtes Arbeiten von Landesbediensteten außerhalb des eigenen Büros (mobiles Arbeiten) erfolgen kann und ob entsprechende Angebote auch von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern angenommen werden.

Bei Wegfall eines Bedarfs wird regelmäßig zunächst eine bedarfsgerechte Nachbelegung von Flächen durch eine andere Behörde oder Einrichtung des Landes beispielsweise auch zur Unterbringungsoptimierung (Bündelung von Außenstellen, Aufgabe von Mietflächen etc.) untersucht. Abschließend freigezogene Mietobjekte werden schon bisher mit Ablauf des Mietvertrags aufgegeben, landeseigene Objekte in der Regel verkauft, sollte auch längerfristig kein Nutzungsbedarf absehbar sein.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung  
und Wohnen