

ILS IMPULSE

Wohnen nach Corona

**Einflüsse der Pandemie auf
Wohnstandortentscheidungen**

Von
Angelika Münter, Lisa Garde, Frank Osterhage

Ländliche Standortfaktoren gewinnen
graduell an Gewicht

Digitalisierungsschub erweitert
Suchräume

Vielschichtige Triebkräfte der Raumentwick-
lung sind im Zusammenspiel zu betrachten



Stadt- und Raumentwicklung sind durch vielschichtige Einflüsse gesellschaftlicher Megatrends wie z. B. dem demographischen Wandel, dem Klimawandel oder der Digitalisierung geprägt. Hinzu kommen die Folgen nicht vorhersehbarer Krisen, wie der seit Frühjahr 2020 anhaltenden COVID-19-Pandemie. Es ist eine komplexe Aufgabe der Stadtforschung, die Dynamiken von Trends der Raumentwicklung und die dahinterliegenden Triebkräfte zu verstehen. In Bezug auf das Wohnen sind diese Trends das Resultat unzähliger, individueller Wohnstandortentscheidungen. Ändern sich Einflussfaktoren im Grundrauschen des Wanderungsgeschehens zwischen unterschiedlichen Raumtypen – beispielsweise urbaner, suburbaner und ländlicher Räume –, verändert sich auch die relative Anziehungskraft dieser Raumtypen. In der Summe schlägt das Pendel dann in die eine oder andere Richtung aus, also hin zu einer räumlicher Konzentration (Reurbanisierung) oder Dekonzentration (Suburbanisierung).

In diesem IMPULSE-Beitrag fragen wir:

- Wie werden Wohnstandortentscheidungen durch die COVID-19-Pandemie beeinflusst?
- Welche Auswirkungen hat dies auf Trends der Raumentwicklung?

Hierzu fassen wir den Stand der Debatte zu den kurzfristigen Wirkungen der Pandemie auf Wohnstandortentscheidungen anhand der wesentlichen Argumentationslinien, die in der Literatur diskutiert werden, zusammen und formulieren Thesen zu den mittel- bis langfristigen Wirkungen auf die Trends der Raumentwicklung.

Kurzfristige Wirkungen der Pandemie auf Wohnstandortentscheidungen

Mitte der 2000er Jahre setzte in ganz Deutschland eine Phase des Großstadtwachstums ein, die sich mit unterschiedlichen zeitlichen Schwerpunkten in erster Linie aus überregionalen Wanderungen größtenteils jüngerer Menschen sowie einer Zuwanderung aus dem Ausland speiste. Seit knapp zehn Jahren verzeichnen die meisten Großstädte gleichzeitig einen zunehmenden Wanderungsverlust gegenüber ihrem Umland, sodass neben der großräumigen Reurbanisierung eine nahräumliche Suburbanisierung wieder zu einem prägenden Trend der Raumentwicklung geworden ist¹. Zentraler Treiber hierfür sind die überhitzten Wohnungsmärkte der Großstädte als Push-Faktor „raus aus der Stadt“. Seit einigen Jahren können zudem auch viele ländliche Regionen Binnenwanderungsgewinne erzielen.²

Die kurzfristigen Auswirkungen der Pandemie auf diese Trends sind mittlerweile empirisch belegt³. In 2020 schwächte sich das Wachstum der Großstädte deutlich ab, teilweise verzeichneten diese sogar einen Bevölkerungsrückgang. Dies war erstens auf eine deutlich verringerte Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen, da die grenzüberschreitende Mobilität insbesondere in der Anfangsphase der Pandemie stark eingeschränkt war. Die verringerte Außenwanderung hat überproportional

die Großstädte getroffen, die in anderen Jahren am meisten von dieser profitierten. Zweitens wurde das Großstadtwachstum durch einen deutlich schwächeren Zuzug von Bildungswander*innen, insbesondere Studierenden, und teils auch deren vorzeitigen Wegzug gebremst. Diese hochmobilen Gruppen am Wohnungsmarkt reagierten sehr schnell auf die veränderten Bedingungen. Beide Aspekte waren auch 2021 noch zu beobachten, aber teils bereits in abgeschwächter Form und werden mutmaßlich nicht auf Dauer wirksam sein. Die Hochschulen sind mittlerweile überwiegend zur Präsenzlehre zurückgekehrt und es sind in den nächsten Jahren eher Nachholeffekte als ein weiterhin geringer Zuzug junger Menschen in die Großstädte zu erwarten. Der Außenwanderungssaldo hat bereits 2021 annähernd das Niveau von vor der Pandemie erreicht und 2022 wird durch die Fluchtwanderung aus der Ukraine voraussichtlich zu einem durch erhebliche Zuwanderung geprägten Jahr.

Mittel- und langfristige Wirkungen der Pandemie auf Wohnstandortentscheidungen

Für die Raumentwicklung wichtiger ist aber die Frage, ob und wie sich Wandermuster und Wohnstandortpräferenzen in Folge der Pandemie nachhaltig verändern. Die hierzu vorliegende Literatur – überwiegend Kommentare und Meinungsbeiträge – weist eine beachtliche Bandbreite bzw. unterschiedliche, teils gegenteilige Argumentationslinien auf. Wir verdichten diese thesenförmig auf Basis eines Phasenmodells der Wohnstandortentscheidung, welches zwischen der Entscheidung, umzuziehen sowie der Entscheidung für einen neuen Wohnstandort differenziert⁴.

PANDEMIE HAT AUSWIRKUNGEN AUF WOHNWÜNSCHE, JEDOCH KAUM AUF UMZUGSENTSCHEIDUNGEN

Insbesondere während der Lockdowns haben die Menschen mehr Zeit in ihrer Wohnung und im direkten Wohnumfeld verbracht. Die Wohnung ist nicht mehr nur Wohnort bzw. Lebensraum eines Haushaltes, sondern temporär auch zum Lern- und Betreuungsort und ggf. auch längerfristig zum Arbeitsort geworden. Durch diese Erfahrungen wandeln sich Ansprüche an Wohnungen z. B. im Hinblick auf Wohnfläche, Zimmeranzahl sowie private und öffentliche Freiräume. Können veränderte Wohnansprüche nicht in der vorhandenen Wohnsituation befriedigt werden, sinkt die Wohnzufriedenheit. Bestimmte Bevölkerungsgruppen waren bzw. sind hiervon stärker betroffen, wie z. B. Haushalte mit Kindern, Erwerbstätige im Homeoffice oder Haushalte in kleinen Wohnungen.

Wohnwunschbefragungen, die während der Pandemie durchgeführt wurden, kommen zu sehr ähnlichen Ergebnissen: Die Haushalte wünschen sich – und dies spiegelt die Unzufriedenheit mit der Wohnsituation während der Lockdowns wider – tendenziell einen „kleineren“ bzw. „ländlicheren“ Wohnort als ihren aktuellen Wohnort und ein zusätzliches Zimmer (nicht unbedingt aber auch eine größere Wohnfläche). Zugleich kommen diese Studien aber zu sehr unterschiedlichen Einschätzungen, wie sich veränderte Wohnwünsche auch in raumstruktu-

rellen Veränderungen niederschlagen. Die Bandbreite reicht von Einschätzungen, dass kaum Auswirkungen auf die Wohnstandortwahl zu erwarten sind⁵ über Studien, die schlussfolgern, dass die Pandemie bestehende Trends zur Suburbanisierung verstärkt⁶⁻⁸ bis hin zu Einschätzungen, dass diese auch zu einer Renaissance ländlicher Wohnstandorte führen könnten⁹. Erklären lassen sich diese Unterschiede in den Schlussfolgerungen dadurch, dass veränderte Wohnwünsche der tatsächlichen Umzugsentscheidung noch vorgelagert sind und Wohnwunschnbefragungen keine direkten Aussagen darüber treffen können, ob die Haushalte diese auch wirklich realisieren oder sich in dieser Form finanziell leisten können.

Zu der Frage, ob die veränderten Wohnwünsche Haushalte veranlassen, umziehen, liegen bisher noch keine empirischen Erkenntnisse vor. Aus der Wanderungsforschung ist bekannt, dass „handfeste“ Gründe wie Haushaltsveränderungen, berufliche oder ausbildungsbezogene Gründe oder die Bildung von Wohneigentum meistens ausschlaggebend für Umzugsentscheidungen sind¹⁰. Eine latente oder temporäre Unzufriedenheit mit der Wohnsituation während der Lockdowns bzw. der Pandemie generell stellt mutmaßlich für die wenigsten Haushalte einen so großen Störfaktor dar, dass er tatsächlich in einer Umzugsentscheidung mündet.

„LÄNDLICHE“ GEWINNEN GEGENÜBER „URBANEN“ STANDORTKRITERIEN AN GEWICHT

Wenn ein Haushalt aber heute oder in Zukunft aus solchen handfesten Gründen eine Umzugsentscheidung trifft und die zweite Phase des Entscheidungsprozesses, die Entscheidung für einen neuen Wohnstandort, ansteht, können die Wohnenerfahrungen, die der Haushalt während der Pandemie gemacht hat, aber durchaus eine Rolle spielen. Die Wohnstandortwahl ist eine Abwägungsentscheidung der Kosten und Nutzen verschiedenster Standortkriterien, wie z. B. dem Preis, der Größe, der Ausstattung und der Lage. Unter diesen Kriterien ist der Preis einer Immobilie für viele Haushalte (mit) das wichtigste Kriterium¹⁰. Die zentrale Argumentationslinie bezüglich der Wirkungen der Pandemie auf die Wohnstandortkriterien ist, dass durch die veränderten Wohnenerfahrungen, aber auch das Freizeitverhalten während der Pandemie, „ländliche“ Standortfaktoren (private Freiräume, größere Wohnflächen bzw. mehr Zimmer – auch fürs Arbeiten im Home-Office) gegenüber „urbanen“ Standortfaktoren in der Bewertung des Preis-Leistungs-Verhältnisses eines Wohnstandortes graduell an Bedeutung gewinnen. Dies heißt nicht, dass jeder Haushalt, der umzieht, ländlicher wohnen möchte, sondern lediglich, dass typisch ländliche Standortkriterien eine größere Rolle spielen als vor der Pandemie. Dies wirkt sich im Kräftespiel „Stadt vs. Land“ verstärkend auf räumliche Dekonzentrationsprozesse – die Suburbanisierung und den Bedeutungsgewinn ländlicher Räume – aus.

DIGITALISIERUNGSSCHUB ERWEITERT SUCHRÄUME IN WOHNSTANDORTENTSCHEIDUNGEN

Die Pandemie hat in Bezug auf die Digitalisierung der Arbeitswelt, insbesondere das (teilweise) Arbeiten im Home-Office, im Zeitraffer Entwicklungen bewirkt, die zwar vielleicht theoretisch absehbar waren, die sich aber ohne die Pandemie deutlich langsamer vollzogen hätten. Diese Transformation der Arbeitswelt hat mutmaßlich ein sehr viel größeres Potenzial für mittel- und langfristige Verschiebungen im Verhältnis von Stadt und Land als die veränderten Wohnwünsche und -präferenzen. Zwar profitiert hiervon nur ein Teil der Bevölkerung, insbesondere Personen, die Bürotätigkeiten ausüben, und auch von diesen werden zukünftig nur die wenigsten vollständig im Home-Office arbeiten können oder wollen. Für die Veränderung von Wohnstandortentscheidungen ist aber vor allem relevant, dass für viele Arbeitnehmer*innen der Anteil der Präsenzarbeit am Unternehmensstandort zu Gunsten des ortsunabhängigen Arbeitens zurückgegangen ist¹¹. Und wenn jemand nur an wenigen Tagen in der Woche oder im Monat am Unternehmensstandort präsent sein muss, kann er oder sie längere Pendeldistanzen in Kauf nehmen. Mit dem abnehmenden Anteil an Präsenzarbeit verliert damit auch die Lage des Arbeitsortes gegenüber anderen Standortkriterien an Bedeutung. Der Suchraum in Wohnstandortentscheidungen erweitert sich.

Zunächst ist naheliegend, dass hierdurch – gerade in Hochpreisregionen – die Suburbanisierung über die bereits skizzierten Effekte hinaus einen weiteren Schub erfährt und weiter in das Umland der Stadtregionen reichen wird^{12,13}. Es spricht aber auch einiges dafür, dass die räumlichen Effekte des ortsunabhängigen Arbeitens über den suburbanen Raum hinausgehen und zu einer Renaissance ländlicher Räume als Wohnstandort beitragen könnten. Vor der Pandemie stellte in der Familiengründungsphase der suburbane Raum einen etablierten Kompromiss zwischen „Stadt“ (Arbeitsstelle) und „Land“ (Wohnpräferenzen) dar. Die neuen Möglichkeiten zum ortsunabhängigen Arbeiten könnten dazu führen, dass dieser Kompromiss nicht eingegangen werden muss und vermehrt Haushalte aus den Städten in ländliche Räume ziehen. Dies könnten z. B. Haushalte sein, deren Wohnbiographie im ländlichen Raum gestartet ist und denen die Möglichkeit zum ortsunabhängigen Arbeiten eine Rückwanderung in ihre Heimatregion erst ermöglicht. Zudem werden Haushalte bei einem Jobwechsel mutmaßlich seltener die Entscheidung treffen, umzuziehen, als in der Vergangenheit. Hiervon könnten überproportional vergleichsweise günstige Wohnorte bzw. -regionen mit einem eher geringen Angebot an Arbeitsplätzen profitieren.

Gewinnerräume im Trend zur Dezentralisierung

Vieles spricht also dafür, dass die Pandemie als Trendbeschleuniger von Dezentralisierungsprozessen wirkt. Abbildung 1 benennt drei mögliche Ziele dieser Dezentralisierung: das suburbane Umland, Mittel- und Kleinstädte und ländliche Räume. Diese drei Raumtypen sind nicht trennscharf – Mittel- und Kleinstädte liegen sowohl in suburbanen wie auch in ländlichen

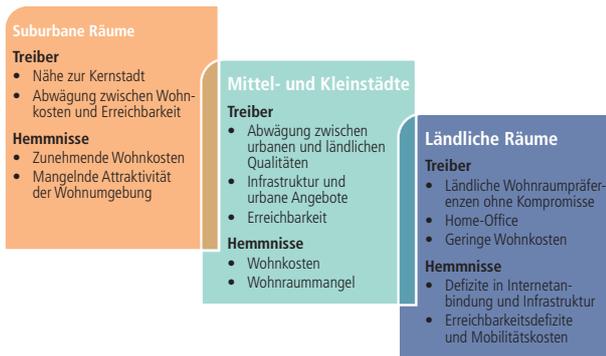


Abbildung 1: Raumstrukturelle Auswirkungen veränderter Wohnstandortentscheidungen durch die Pandemie

Räumen. Für alle drei Raumtypen können Treiber und Hemmnisse eines verstärkten Zuzugs in Folge der Pandemie benannt werden. In der Summe lassen sich also gute Gründe dafür und dagegen finden, dass einzelne dieser Raumtypen die „Gewinner“ der Pandemie sein werden. Welche dieser Raumtypen tatsächlich in welchem Maße profitieren, bleibt abzuwarten.

Zusammenspiel von Corona-Pandemie und weiteren Triebkräften der Raumentwicklung

Die durch die Pandemie angestoßenen Veränderungen werden mittlerweile durch weitere Krisen überlagert, die ebenfalls auf

Wohnstandortentscheidungen einwirken. So sind im Jahr 2022 in Folge des Krieges in der Ukraine die Energie- und Mobilitätskosten explosionsartig gestiegen. Denselben finanziellen Handlungsspielraum vorausgesetzt, sind hiervon Haushalte, die auf einer vergleichsweise kleinen Wohnfläche in einem Mehrfamilienhaus in zentraler Lage leben, typischerweise weniger stark betroffen als Haushalte, die in älteren Einfamilienhäusern auf einer hohen Pro-Kopf-Wohnfläche leben und lange Pendelwege zurücklegen. Auch dies verändert die Relevanz von Standortkriterien in Wohnstandortentscheidungen: In diesem Fall zugunsten urbaner gegenüber ländlichen Kriterien.

Erstens ist es daher kaum möglich, die Wirkungen einzelner Einflussfaktoren – wie der Corona-Pandemie – auf die Raumentwicklung von anderen neuen, teils krisenhaft wirkenden sowie seit langem zu beobachtenden Einflussfaktoren zu isolieren.

Zweitens ist aber zugleich genau dieses Wissen über die Wirkungen einzelner Triebkräfte notwendig, um in räumlichen Transformationsprozessen politisch-planerisch navigieren und gezielt nachsteuern zu können. Die Corona-Pandemie hat vor allem vor Augen geführt, welchen Einfluss die Digitalisierung auf die Raumentwicklung haben kann. Ob jemand in der Stadt oder auf dem Land lebt, wird weniger relevant. Daher rücken die spezifischen Qualitäten eines Wohnstandortes stärker in den Mittelpunkt planerischen Handelns.

Literatur

- Osterhage, Frank (2018): The End of Reurbanisation? Phases of Concentration and Deconcentration in Migratory Movements in North Rhine-Westphalia. In: Comparative Population Studies 43, 131–156.
- Osterhage, Frank; Albrecht, Janna (2021): Schwankungen – Verschiebungen – Brüche. Veränderungen beim bundesweiten Wanderungsgeschehen in den vergangenen zwei Jahrzehnten. ILS-Trends 3/2021. Dortmund.
- Rink, Dieter; Haase, Ansgret; Leibert, Tim; Wolff, Manuel (2022): COVID-19 als Ursache temporärer Schrumpfung: Zur Einwohnerentwicklung der 15 größten deutschen Städte im Jahr 2021. UFZ Discussion Papers 5/2022. Leipzig.
- Brown Lawrence; Moore, Eric (1970): The Intra-Urban Migration Process. A perspective. In: Geografiska Annaler: Series B, Human Geography 52, 1, 1–13. <https://doi.org/10.1080/04353684.1970.11879340>.
- Neumann, Ute; Spellerberg, Annette; Eichholz, Lutz (2022): Veränderungen beim Wohnen und von Standortpräferenzen durch Homeoffice in der Covid-19-Pandemie? In: Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning, 80, 4, 434–450. <https://doi.org/10.14512/rur.133>.
- Dolls, Mathias; Mehles, Jan-Carl (2021): Wie beeinflusst die Corona-Pandemie die Wohnortpräferenzen? Evidenz aus einer großangelegten Umfrage in Deutschland. In: ifo Schnelldienst 74, 8, 27–31.
- Berlin Hyp Ag (2020): Berlin Hyp Trendbarometer: Wohnflächenbedarf pro Person steigt, mobiles Arbeiten befeuert Zuzug ins Umland, Ansprüche an Infrastruktur steigen. Berlin.
- Oberst, Christian; Voigtländer Michael (2021): Haus oder Wohnung? Stadt oder Land? Ein Auswahlexperiment zur Wohnstandortentscheidung. IW-Gutachten 03/2021. Köln.
- Dähner, Susanne; Reibstein, Lena; Amberger, Julia; Sütterlin, Sabine; Slupina, Manuel; Hinz, Catherina (2021): Digital aufs Land. Wie kreative Menschen das Leben in Dörfern und Kleinstädten neu gestalten. Berlin/Ludwigsburg.
- Münter, Angelika; Tippel, Cornelia; Albrecht, Janna (2021): Vom „Abrutschen am Bodenpreisgebirge“ – Der Einfluss finanzieller Aspekte auf Wohnstandortentscheidungen in Stadtregionen. In: Henn, Sebastian; Zimmermann, Thomas; Braunschweig, Björn (Hrsg.): Stadtregionales Flächenmanagement. Berlin/Heidelberg: Springer Spektrum, 1–24.
- Alipour, Jean-Victor; Langer, Christina; O’Kane, Layla (2021): Wird uns das Homeoffice erhalten bleiben? Ein Blick in 35 Millionen Stellenanzeigen. In: ifo Schnelldienst 74, 9, 46–52.
- Siedentop, Stefan (2021): Das Internet, das Virus und die Stadt: Neue Attraktivität für Suburbia und ländliche Räume? In: vhw – Forum Wohnen und Stadtentwicklung 5, 231–235.
- Just, Tobias; Plössl, Franziska (2021): Wohnen in der Stadt – oder kurz davor? In: Just, Tobias; Plössl, Franziska (Hrsg.): Die Europäische Stadt nach Corona. Strategien für resiliente Städte und Immobilien. Wiesbaden: Springer Fachmedien, 151–164.

Herausgegeben durch

ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH

Brüderweg 22–24, 44135 Dortmund
Postfach 10 17 64, 44017 Dortmund

Telefon +49 (0)231 90 51-0
Telefax +49 (0)231 90 51-155

www.ils-forschung.de / www.ils-research.de
poststelle@ils-forschung.de

Redaktion

Theresa von Bischopink
Stefan Siedentop
Ralf Zimmer-Hegmann

Layout

Silke Pfeifer

Abbildungen

Titel: AdobeStock_390151959

Kartografie

Jutta Rönsch

Ausgabe 02.2022,

November 2022 / ISSN 2701-3928

© ILS 2022 – alle Rechte vorbehalten.
Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit
Genehmigung des Herausgebers.

@ils_forschung
 @ils_research

ils-forschung

ilsforschung

ILS Forschung