

Dolls, Mathias; Lay, Max

## Article

# Wie wirken sich Homeoffice und steigende Wohnkostenbelastung auf die Wohnortwahl aus? Evidenz aus einer großangelegten Umfrage in Deutschland

ifo Schnelldienst

## Provided in Cooperation with:

Ifo Institute – Leibniz Institute for Economic Research at the University of Munich

*Suggested Citation:* Dolls, Mathias; Lay, Max (2023) : Wie wirken sich Homeoffice und steigende Wohnkostenbelastung auf die Wohnortwahl aus? Evidenz aus einer großangelegten Umfrage in Deutschland, ifo Schnelldienst, ISSN 0018-974X, ifo Institut - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, Vol. 76, Iss. 02, pp. 37-42

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/272095>

### Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

### Terms of use:

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*

Mathias Dolls und Max Lay

# Wie wirken sich Homeoffice und steigende Wohnkostenbelastung auf die Wohnortwahl aus?

## Evidenz aus einer großangelegten Umfrage in Deutschland

Die Corona-Pandemie hat zu einem starken Anstieg des mobilen Arbeitens geführt (Aksoy et al. 2022; Barro et al. 2021). Viele Beschäftigte arbeiten zumindest einen Teil ihrer Arbeitszeit – im sogenannten hybriden Modell oft zwei bis drei Tage pro Woche (Bloom et al. 2023) – von zu Hause. Die damit einhergehende Flexibilität könnte zu einer größeren regionalen Mobilität führen. Beschäftigte, die nur noch an zwei bis drei Tagen pro Woche an ihren Arbeitsort fahren, könnten bereit sein, längere Pendelzeiten in Kauf zu nehmen (Aksoy et al. 2023), um im Gegenzug an ihrem bevorzugten Wohnort wohnen zu können. Eine im Mai 2021 gemeinsam von immowelt und dem ifo Institut durchgeführte bevölkerungsrepräsentative Umfrage unter 18 000 Menschen hatte gezeigt, dass die Corona-Pandemie dem in Deutschland bestehenden Trend der Suburbanisierung einen starken Schub geben könnte (Dolls und Mehles 2021). So gehörten Gemeinden im Speckgürtel von Großstädten, definiert als Städte mit einer Bevölkerung von mindestens 500 000 Einwohner\*innen, zu den am häufigsten genannten Umzugszielen der befragten Großstadtbewohner\*innen. Rund die Hälfte der Befragten mit grundlegenden Umzugsplänen innerhalb der kommenden zwölf Monate hatte angegeben, ihr Entschluss sei maßgeblich durch die Erfahrungen aus der Corona-Pandemie beeinflusst worden. Ein oftmals geäußertes Motiv war, aufgrund der in der Pandemie vermehrt zu Hause verbrachten Zeit weniger kompromissbereit bezüglich der eigenen Wohnverhältnisse zu sein, etwa in Bezug auf ein (zusätzliches) Arbeitszimmer oder einen eigenen Garten.

Die vorliegende Studie analysiert basierend auf einer erneut gemeinsam von immowelt und dem ifo Institut im September/Okttober 2022 durchgeführten bevölkerungsrepräsentativen Befragung von rund 12 000 Menschen in Deutschland die seit Beginn der Corona-Pandemie getätigten und von den Befragungsteilnehmer\*innen kurz- und mittelfristig geplanten inländischen Wanderungsbewegungen. Wir untersuchen dabei solche Wohnortwechsel, die die Wohnsituation der Befragten grundlegend verändern, also beispielsweise Umzüge aus der Großstadt in einen Vorort oder vom Land in die Großstadt. Darüber

### IN KÜRZE

Unsere Studie zeigt basierend auf einer im Herbst 2022 gemeinsam von immowelt und dem ifo Institut durchgeführten bevölkerungsrepräsentativen Umfrage unter 12 000 Menschen in Deutschland, dass Beschäftigte, die zumindest zum Teil im Homeoffice arbeiten, seit Ausbruch der Corona-Pandemie mit einer um 10 Prozentpunkte höheren Wahrscheinlichkeit grundlegende Wohnortwechsel vorgenommen haben. Vergleichsgruppe sind Beschäftigte, die nicht im Homeoffice arbeiten. Unsere Ergebnisse deuten darauf hin, dass sich dieser Trend verstetigt, da befragte Personen mit Homeoffice-Nutzung auch bei den kurz- und mittelfristig geplanten grundlegenden Umzügen eine signifikant höhere Wahrscheinlichkeit aufweisen. Großstadtbewohner\*innen sind nach Ausbruch der Corona-Pandemie überwiegend in die Vororte im Speckgürtel der Großstädte oder in kleinere Großstädte gezogen. Unsere Befragung liefert keine Evidenz dafür, dass die Corona-Pandemie zu einer Landflucht geführt hat. Gestiegene Wohnkosten werden zunehmend als finanzielle Belastung wahrgenommen. Gaben bei einer vorangegangenen Umfrage im Mai 2021 noch 12 % der befragten Mieter\*innen an, ihre Wohnkosten als große finanzielle Belastung zu empfinden, so stieg dieser Anteil bei der Umfrage im Herbst 2022 auf 20 %. Für 12 % der Befragten, die kurz- oder mittelfristig einen grundlegenden Umzug planen, sind gestiegene Wohnkosten der ausschlaggebende Grund für ihren Entschluss.

hinaus zeigt unsere Studie die ausschlaggebenden Motive auf, warum die Befragungsteilnehmer\*innen ihre Wohnsituation nach Ausbruch der Corona-Pandemie grundlegend verändert haben bzw. planen, dies in näherer Zukunft zu tun.

Ein zentrales Ergebnis unserer Studie ist, dass Befragte, die mindestens einen Tag pro Woche von zu Hause arbeiten, mit einer signifikant höheren Wahrscheinlichkeit einen grundlegenden Wohnortwechsel nach Beginn der Corona-Pandemie getätigt haben bzw. planen, diesen in den kommen-

den zwölf Monaten durchzuführen. Im Vergleich zu Personen, die nicht im Homeoffice arbeiten (können), haben Befragungsteilnehmer\*innen, die zumindest zum Teil im Homeoffice arbeiten, mit einer um 10 Prozentpunkte höheren Wahrscheinlichkeit einen grundlegenden Wohnortwechsel nach Ausbruch der Corona-Pandemie vorgenommen. Die Wahrscheinlichkeit, einen solchen Umzug innerhalb der kommenden zwölf Monate durchführen zu wollen, steigt für Personen mit Homeoffice-Nutzung um 7 Prozentpunkte. Die Effekte für Großstadtbewohner\*innen, die die höchste Homeoffice-Nutzung aufweisen, sind noch größer und betragen 13 Prozentpunkte für getätigte und 10 Prozentpunkte für geplante Umzüge.

Unsere Studie liefert weitere Evidenz, dass die Corona-Pandemie den Trend zur Suburbanisierung verstärkt haben dürfte. Ehemalige Großstadtbewohner\*innen in unserer Stichprobe, die nach Ausbruch der Corona-Pandemie aus der Großstadt weggezogen sind, zog es überwiegend in den suburbanen Raum (38%), aber auch in kleine Großstädte (30%) mit 100 000–500 000 Einwohner\*innen. Zu einer Landflucht ist es dagegen nicht gekommen, lediglich 5% der befragten ehemaligen Großstadtbewohner\*innen mit mindestens einem grundlegenden Umzug nach Ausbruch der Corona-Pandemie zog es in den ländlichen Raum. Unsere Ergebnisse deuten darauf hin, dass der Trend zur Suburbanisierung auch weiterhin Bestand haben wird, jedoch mit gebremster Dynamik. Im Vergleich zur immowelt-ifo-Umfrage vom Mai 2021 sinkt der Anteil der Befragten mit grundlegenden Umzugsplänen innerhalb der kommenden zwölf Monate bei unserer Umfrage im September/Oktober 2022 von 11% auf 7%.

Schließlich zeigt unsere Studie, dass ein steigender Anteil der Befragten ihre Wohnkosten als große finanzielle Belastung empfinden und vermehrt als entscheidenden Grund für eine geplante grundlegende Veränderung der eigenen Wohnsituation nennen. Gaben bei der Umfrage im Mai 2021 noch 12% der Befragten an, ihre Wohnkosten als große finanzielle Belastung zu empfinden, so stieg dieser Anteil bei den im Herbst 2022 befragten Personen auf 20%. Während 7% der Befragten, die nach Ausbruch der Corona-Pandemie einen grundlegenden Umzug vorgenommen haben, diesen mit einer zu hohen finanziellen Belastung am damaligen Wohnort begründen, geben 12% der Befragten, die einen grundlegenden Umzug innerhalb der kommenden zwölf Monate planen, finanzielle Gründe im Zusammenhang mit ihrer aktuellen Wohnsituation als ausschlaggebend an. Hier werden insbesondere gestiegene Heizkosten sowie hohe Kaltmieten als Ursache genannt, die eigene Wohnsituation grundlegend verändern zu wollen.

## DATEN UND METHODIK

Ein wesentliches Ziel der Befragung im September/Oktober 2022 war, wie bei der vorangegangenen

Befragung im Mai 2021 die Bevölkerung in den Ballungsräumen möglichst genau abzubilden, gleichzeitig aber auch andere Wohn- und Lebensräume nicht außer Acht zu lassen. In der Studie werden daher sechs regionale Räume unterschieden. Als urbane Räume werden alle Großstädte mit einer Bevölkerung von mindestens 500 000 Einwohner\*innen definiert.<sup>1</sup> Hieraus wurden quotierte Unterstichproben erstellt, deren Größe durch die relative Einwohnerzahl der jeweiligen Stadt (gemessen an der Gesamtbevölkerung aller Städte mit mindestens 500 000 Einwohner\*innen) bestimmt wurde. Insgesamt wurden 2 690 Personen aus dem urbanen Raum befragt.

Die suburbanen Räume werden als Gemeinden mit weniger als 100 000 Einwohner\*innen definiert, deren Außengrenze maximal 45 Autofahrminuten vom Zentrum der nächstgelegenen Großstadt mit mindestens 500 000 Einwohner\*innen entfernt liegt. Auch hier wurde eine Quotierung abhängig von der Einwohnerzahl vorgenommen.<sup>2</sup> Insgesamt wurden in dieser Gruppe 2 788 Personen befragt. Darüber hinaus wurden 2 169 Personen aus kleinen Großstädten, 2 103 Personen aus Mittelstädten, 1 523 Personen aus Kleinstädten und 775 Personen aus ruralen Gebieten befragt. Zu den kleinen Großstädten zählen Städte mit einer Einwohnerzahl zwischen 100 000–500 000. Mittelstädte sind Städte mit mindestens 20 000, aber weniger als 100 000 Einwohner\*innen. Kleinstädte haben eine Einwohnerzahl zwischen 10 000–20 000. Bei den ruralen Gebieten handelt es sich entsprechend der Klassifikation des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) um »dünn besiedelte Stadt-Land-Regionen«. Um Überschneidungen zu vermeiden, wurden bei den Mittel- und Kleinstädten sowie den ruralen Gebieten keine Städte oder Gemeinden berücksichtigt, die zugleich dem suburbanen Raum zuzuordnen sind.

In Summe wurden in der Studie nach oben beschriebenem Stichprobenverfahren 12 048 Personen befragt, die aus dem Online-Access-Panel der Bilendi GmbH rekrutiert wurden. Die Feldarbeit wurde ebenfalls von Bilendi durchgeführt. In dem Survey wurden eine Reihe sozio-demografischer Merkmale sowie Präferenz- und Einstellungsmuster erhoben. Unter anderem wurden die Teilnehmer\*innen zu ihrer aktuellen Arbeitssituation und Homeoffice-Nutzung, zu ihren Wohnverhältnissen (inkl. Wohnkosten und daraus resultierender finanzieller Belastung), zu ihrer Umzugshistorie (inkl. Gründe für vergangene Umzüge) und zur Planung/Bereitschaft eines grundlegenden Wohnortwechsels (inkl. Gründe und Erwartungen an einen eventuellen Wohnortwechsel) befragt.

<sup>1</sup> Großstädte mit mehr als 500 000 Einwohner/innen sind Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf, Leipzig, Dortmund, Essen, Bremen, Dresden, Hannover und Nürnberg.

<sup>2</sup> Überschneidungen in den suburbanen Räumen, zum Beispiel zwischen den Städten Essen und Dortmund oder Köln und Düsseldorf wurden durch entsprechende Gewichtsregeln berücksichtigt.

## ERGEBNISSE

Zunächst untersuchen wir, inwiefern die seit Ausbruch der Corona-Pandemie stark gestiegene Homeoffice Nutzung mit dem Umzugsverhalten der Befragungsteilnehmer\*innen zusammenhängt. Wir fokussieren uns auf solche Umzüge, die die Wohnsituation grundlegend verändern, also beispielsweise von der Großstadt in eine ländliche Region oder umgekehrt und betrachten seit Ausbruch der Corona-Pandemie getätigte Umzüge und solche, die innerhalb der kommenden zwölf Monate geplant sind. In unserer Stichprobe von 12 048 Befragungsteilnehmer\*innen haben 1 641 Personen, also knapp 14%, einen grundlegenden Umzug nach Ausbruch der Corona-Pandemie durchgeführt. 882 Befragungsteilnehmer\*innen (7%) planen solch einen grundlegenden Umzug innerhalb der kommenden zwölf Monate.

Unsere Hypothese lautet, dass die mit mobilem Arbeiten verbundene größere Flexibilität bezüglich des Arbeitsorts mit einer höheren Wahrscheinlichkeit für grundlegende Umzüge einhergeht. Bei unserer empirischen Analyse nutzen wir eine Frage zur aktuellen Homeoffice Nutzung der Befragungsteilnehmer\*innen. Diese wurden gebeten anzugeben, wie viele Tage pro Woche sie momentan – zum Zeitpunkt der Umfrage im September/Oktober 2022 – im Durchschnitt von zu Hause arbeiten. Um unsere Hypothese zu überprüfen, schätzen wir ein lineares Wahrscheinlichkeitsmodell (vgl. Tab. 1). In der ersten Spezifikation ist die zu erklärende Variable eine Dummy-Variable, die anzeigt, ob nach Ausbruch der Corona-Pandemie ein Umzug durchgeführt wurde, der die Wohnsituation grundlegend verändert (Spalten 1 und 2 in Tab. 1). In der zweiten Spezifikation ist die zu erklärende Variable eine Dummy-Variable, die angibt, ob ein grundlegender Umzug innerhalb der kommenden zwölf Monate geplant ist (Spalten 3 und 4 in Tab. 1). Beide Spezifikationen beinhalten die folgenden Kontrollvariablen: eine Dummy-Variable, die angibt, ob die Befragungsteilnehmer\*innen zum Zeitpunkt der Befragung zumindest einen Tag pro Woche von zu Hause arbeiten, Dummy-Variablen für verschiedene Altersgruppen (Residualgruppe: 18–24 Jahre), das Geschlecht, Dummy-Variablen für den höchsten Bildungsabschluss der Befragungsteilnehmer\*innen (Residualgruppe: Elementarer Bildungsabschluss), ihren Familienstatus (Dummy-Variable »In Partnerschaft«) sowie eine Dummy-Variable, die angibt, ob Kinder unter 14 Jahren im Haushalt leben.

Zu beachten ist, dass die Homeoffice-Tätigkeit nur bei den in Voll- oder Teilzeit Beschäftigten in unserer Stichprobe abgefragt wurde. Das den Regressions-schätzungen zugrundeliegende Sample ist also kleiner als die Gesamtstichprobe und umfasst 4 637 Personen (Spalten 1 und 3 in Tab. 1). Zusätzlich schätzen wir das Regressionsmodell separat für die voll- und teilzeitbeschäftigten Großstadtbewohner\*innen (1 189 Personen, Spalten 2 und 4 in Tab. 1), der Gruppe

Tab. 1

Zusammenhang zwischen getätigtem grundlegenden Umzug nach Ausbruch der Corona-Pandemie und verschiedenen Merkmalen der Befragungsteilnehmer\*innen

	Abhängige Variable			
	Getätigte Umzüge		Geplante Umzüge	
	Total (1)	Großstadt (2)	Total (3)	Großstadt (4)
Home-Office	0,100*** (0,011)	0,126*** (0,024)	0,066*** (0,009)	0,096*** (0,022)
1 (Frau)	-0,036*** (0,011)	-0,067*** (0,022)	-0,020** (0,009)	-0,048** (0,020)
25–29	0,192*** (0,026)	0,172*** (0,051)	0,057*** (0,021)	0,091* (0,047)
30–34	0,061** (0,027)	0,057 (0,052)	-0,013 (0,022)	0,053 (0,049)
35–39	-0,067** (0,027)	-0,101* (0,052)	-0,027 (0,022)	0,027 (0,049)
40–44	-0,127*** (0,026)	-0,158*** (0,050)	-0,060*** (0,021)	-0,021 (0,046)
45–49	-0,181*** (0,026)	-0,201*** (0,051)	-0,100*** (0,021)	-0,094** (0,047)
50–54	-0,181*** (0,026)	-0,194*** (0,052)	-0,084*** (0,021)	-0,043 (0,048)
55–59	-0,179*** (0,026)	-0,160*** (0,054)	-0,106*** (0,022)	-0,087* (0,050)
> 60	-0,209*** (0,029)	-0,215*** (0,058)	-0,091*** (0,024)	-0,080 (0,054)
1 (In Partnerschaft)	0,030** (0,012)	0,047* (0,025)	0,017* (0,010)	0,046** (0,023)
Sekundäre Bildung	0,176*** (0,023)	0,159*** (0,046)	0,084*** (0,019)	0,036 (0,043)
Tertiäre Bildung	0,167*** (0,024)	0,141*** (0,048)	0,080*** (0,020)	0,042 (0,044)
1 (Kinder unter 14 im HH)	0,069*** (0,013)	0,142*** (0,026)	0,070*** (0,011)	0,137*** (0,024)
Mittelwert	0,14	0,14	0,07	0,1
Beobachtungen	4 637	1 189	4 637	1 189
R <sup>2</sup>	0,285	0,342	0,144	0,242

Anmerkung: \*\* p < 0,1, \* p < 0,05, \*\*\* p < 0,01.

Quelle: Berechnungen der Autoren.

mit der im Durchschnitt höchsten Homeoffice-Nutzung in unserer Stichprobe (2,1 Tage pro Woche).

Tabelle 1 zeigt, dass der Zusammenhang zwischen einer zumindest teilweisen Homeoffice Tätigkeit und der Wahrscheinlichkeit, nach Beginn der Corona-Pandemie die eigene Wohnsituation grundlegend verändert zu haben, positiv und statistisch signifikant ist. Die Wahrscheinlichkeit, einen grundlegenden Umzug getätigt zu haben, steigt um rund 10 Prozentpunkte im Vergleich zu Befragungsteilnehmer\*innenn, die nicht im Homeoffice arbeiten (können). Beschränken wir die Stichprobe auf die Großstadtbewohner\*innen, bleibt der Zusammenhang statistisch signifikant und der Effekt beträgt 13 Prozentpunkte. Ein ähnliches Resultat zeigt sich für die innerhalb der kommenden zwölf Monate geplanten grundlegenden Umzüge. Eine

zumindest teilweise Tätigkeit im Homeoffice erhöht die Wahrscheinlichkeit für einen grundlegenden Umzug um 7 Prozentpunkte in der gesamten Stichprobe und um 10 Prozentpunkte in der Gruppe der Großstadtbewohner\*innen. Darüber hinaus zeigen die Regressionsergebnisse, dass Männer mit einer höheren Wahrscheinlichkeit grundlegende Umzüge vornehmen als Frauen. Im Vergleich zur Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen finden wir höhere Umzugswahrscheinlichkeiten für Personen in der Altersgruppe 25–29 und geringere Umzugswahrscheinlichkeiten für alle Altersgruppen ab der Gruppe der 35- bis 39-Jährigen. Die Umzugswahrscheinlichkeit steigt für Personen mit sekundärem und tertiärem Bildungsabschluss im Vergleich zu Personen, die noch keinen sekundären Bildungsabschluss erzielt haben, für Personen, die verheiratet oder in Partnerschaft lebend sind und bei Vorhandensein von Kindern unter 14 Jahren im Haushalt.

Als nächstes betrachten wir die gewählten Umzugsziele und fokussieren uns in unserer Analyse auf die (ehemaligen) Großstadtbewohner/innen in unserer Stichprobe, die nach Ausbruch der Corona-Pandemie aus der Großstadt weggezogen sind. Abbildung 1 zeigt, dass aus dieser Personengruppe 38% in den suburbanen Raum und 30% in kleine Großstädte gezogen sind. Die entsprechenden Anteile für Mittel- und Kleinstädte (18 und 9%) sowie den ländlichen Raum (5%) sind deutlich geringer. Unsere Umfrage aus dem Herbst 2022 legt also wie die im Mai 2021 durchgeführte Befragung (Dolls und Mehles 2021) nahe, dass die Corona-Pandemie den Trend zur Suburbanisierung zumindest kurzfristig weiter verstärkt, jedoch keine Landflucht ausgelöst haben dürfte, über die gerade zu Beginn der Corona-Pandemie oft spekuliert wurde.

Eine interessante Frage ist, ob sich das Abklingen der akuten Pandemiephase möglicherweise in geänderten Wohnortpräferenzen niederschlägt. Dies könnte der Fall sein, da die Corona-Beschränkungen weitestgehend ausgelaufen sind und andere Themen – Stichworte sind unter anderem der russische Angriffskrieg auf die Ukraine und die Inflation, insbesondere gestiegene Energiekosten – in den Vorder-

grund gerückt sind. Abbildung 2 zeigt jedoch, dass kleinere Großstädte und der suburbane Raum nach wie vor die am häufigsten genannten Umzugsziele der Großstadtbewohner\*innen sind, die angeben, innerhalb der kommenden zwölf Monate aus der Großstadt wegziehen zu wollen. Unter diesen Befragten wollen 40% in eine kleinere Großstadt und 22% in den suburbanen Raum ziehen. Die anderen regionalen Räume folgen mit einigem Abstand, am wenigsten zieht es die Großstadtbewohner\*innen in Kleinstädte (8%) und in den ländlichen Raum (12%). Zu beachten ist, dass die grundsätzliche Umzugsdynamik etwas abgenommen zu haben scheint. Unter den Großstadtbewohner\*innen planten im Herbst 2022 nur noch rund 10% einen grundlegenden Umzug, im Vergleich zu 13% im Mai 2021. Gleichzeitig liefert unsere Befragung Hinweise darauf, dass es nach wie vor auch eine umgekehrte Dynamik in die Großstädte hinein gibt, insbesondere von Personen, die aktuell in kleineren Großstädten wohnen.<sup>3</sup>

Welche Motive führen die Befragten an, die einen Umzug planen, der ihre Wohnsituation grundlegend verändern wird? In unserer Umfrage haben wir sowohl diejenigen Teilnehmer\*innen nach ihrem wichtigsten Umzugsgrund gefragt, die einen grundlegenden Umzug nach Beginn der Corona-Pandemie getätigt haben, als auch jene, die solch einen Umzug kurz- oder mittelfristig – innerhalb der kommenden zwölf Monate – planen. Beim Vergleich dieser beiden Gruppen zeigt sich, dass in beiden Gruppen eine Vergrößerung der Haushaltsgröße, zum Beispiel aufgrund von Haushaltszusammenschluss mit der\*em Partner\*in oder aufgrund der Geburt eines Kindes, am häufigsten als wichtigster Umzugsgrund genannt wird (14% und 13%). Wie Abbildung 3 zeigt, unterscheiden sich die beiden Gruppen jedoch darin, welche Rolle finanzielle Gründe für den getätigten/geplanten Umzug spielen. Während bei den Befragten in unserer Stichprobe, die einen grundlegenden Umzug innerhalb der kommenden zwölf Monate planen, finanzielle Gründe in Verbindung mit dem aktuellen Wohnort am zweithäufigsten als wichtigster Umzugsgrund genannt werden (12%), spielten finanzielle Gründe für die seit Ausbruch der Corona-Pandemie getätigten grundlegenden Umzüge eine relativ untergeordnete Rolle und wurden lediglich von 7% der Befragten als wichtigster Umzugsgrund genannt.<sup>4</sup>

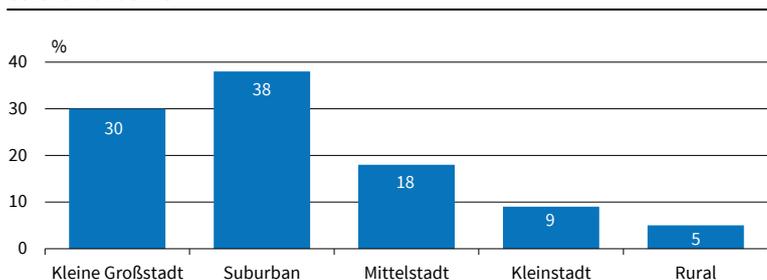
Einen weiteren Hinweis darauf, dass gestiegene Wohnkosten zunehmend als finanzielle Belastung empfunden werden, liefert ein Vergleich unserer Befragungen aus dem Mai 2021 (Dolls und Mehles 2021) und aus dem September/Okttober 2022. Für diesen Vergleich konzentrieren wir uns auf die befragten Mie-

<sup>3</sup> Geplante Umzugsziele der Befragten aus anderen regionalen Räumen können auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

<sup>4</sup> In dieser Gruppe wurden die folgenden Gründe häufiger als wichtigster Umzugsgrund genannt: Antritt einer eigenen Arbeitsstelle (11%), Allgemeiner Wunsch nach Veränderung (10%), Beginn einer Ausbildung/Studium (10%), Verkürzung der Distanz zur eigenen bestehenden Arbeitsstelle (7%), Verringerung der Haushaltsgröße (7%).

Abb. 1

Umzugsziele ehemaliger Großstadtbewohner\*innen mit Umzug nach Ausbruch der Corona-Pandemie<sup>a</sup>



<sup>a</sup> Die Abbildung zeigt die regionalen Räume, in die ehemalige Großstadtbewohner\*innen, die nach Ausbruch der Corona-Pandemie einen grundlegenden Umzug getätigt haben, gezogen sind. Fragetext: »Wenn Sie an den letzten Umzug denken, in dessen Zuge Sie Ihre Wohnverhältnisse grundlegend geändert haben: Wie würden Sie die Wohnumgebung beschreiben, die Sie damals verlassen haben?«. Quelle: Berechnungen der Autoren.

ter\*innen in unseren Stichproben. Wie Abbildung 4 zeigt, empfanden 32 % der befragten Mieter\*innen im Mai 2021 die Wohnkosten als keine, 56 % als eine gewisse und 12 % als eine große finanzielle Belastung. Der Anteil der befragten Mieter\*innen im September/Oktober 2022, die ihre Wohnkosten als eine große finanzielle Belastung ansehen, ist deutlich auf 20 % gestiegen. 58 % betrachten ihre Wohnkosten nun als gewisse finanzielle Belastung. Dagegen ist der Anteil der befragten Mieter\*innen, die ihre Wohnkosten nicht als finanzielle Belastung sehen, bei der Umfrage im Herbst 2022 auf 22 % gefallen.

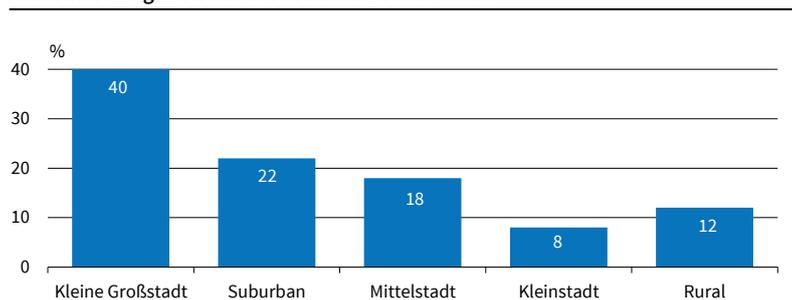
Schließlich haben wir die Teilnehmer\*innen aus der Umfrage aus dem Herbst 2022, die einen grundlegenden Umzug innerhalb der kommenden zwölf Monate planen und die angegeben haben, dass finanzielle Gründe im Zusammenhang mit ihrer aktuellen Wohnsituation einen entscheidenden oder einen leichten Einfluss auf ihren geplanten Umzug haben, gefragt, welche Kosten für ihre Umzugspläne ausschlaggebend sind. Dabei konnten die Befragten mehrere Gründe auswählen. Tabelle 2 zeigt, dass mit insgesamt 285 Nennungen die Heizkosten am häufigsten genannt wurden, gefolgt von den direkten Wohnkosten (283 Nennungen), den Lebenshaltungskosten (195 Nennungen), den Kosten für die notwendige Mobilität (183 Nennungen) und sonstigen Kosten (73 Nennungen). Dabei unterscheiden sich die Nennungen der Befragten aus den unterschiedlichen regionalen Räumen zum Teil stark. Die direkten Wohnkosten (Kaltmiete) werden von rund 55–60 % der Befragten in Städten (Großstadt, Kleine Großstadt, Mittelstadt, Kleinstadt) als Grund für ihren geplanten Umzug genannt, aber nur von rund 28 % der Befragten im ländlichen Raum. Unsere Ergebnisse zeigen, dass hohe Mobilitätskosten dagegen im ländlichen Raum häufig als Motiv für einen Umzug genannt werden (52%), während Mobilitätskosten in den anderen regionalen Räumen eine eher untergeordnete Rolle spielen. Hohe Heizkosten werden von Befragten in sämtlichen regionalen Räumen häufig als Umzugsgrund genannt, mit 64 % am häufigsten unter den Befragten im ländlichen Raum.

**FAZIT**

In diesem Beitrag wurde basierend auf einer gemeinsam von immowelt und dem ifo Institut im September/Oktober 2022 durchgeführten bevölkerungsrepräsentativen Befragung von 12 000 Menschen in Deutschland untersucht, wie sich die seit Ausbruch der Corona-Pandemie weit verbreitete Nutzung des mobilen Arbeitens und eine steigende Wohnkostenbelastung auf die Wohnortwahl auswirken. Unsere Studie zeigt, dass Beschäftigte, die zumindest teilweise im Homeoffice arbeiten, seit Beginn der Corona-Pandemie mit einer signifikant höheren Wahrscheinlichkeit einen grundlegenden Wohnortwechsel vorgenommen haben. Auch bei kurz- und mittelfristig

Abb. 2

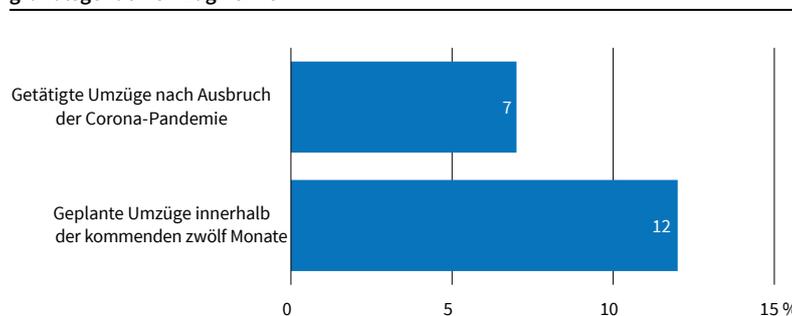
**Aktuelle Umzugsziele der Großstadtbewohner\*innen<sup>a</sup>**



<sup>a</sup> Umzugsziele der Befragten in der Gruppe »Urban« die angegeben haben, innerhalb der kommenden zwölf Monate einen Umzug zu planen, der ihre Wohnsituation grundlegend verändert. Fragetext: »Sie haben angegeben, kurz- oder mittelfristig einen Umzug zu planen, der Ihre Wohnsituation grundlegend verändern wird. Wie würden Sie die Wohnumgebung beschreiben, in die Sie ziehen möchten?«. Quelle: Berechnungen der Autoren. © ifo Institut

Abb. 3

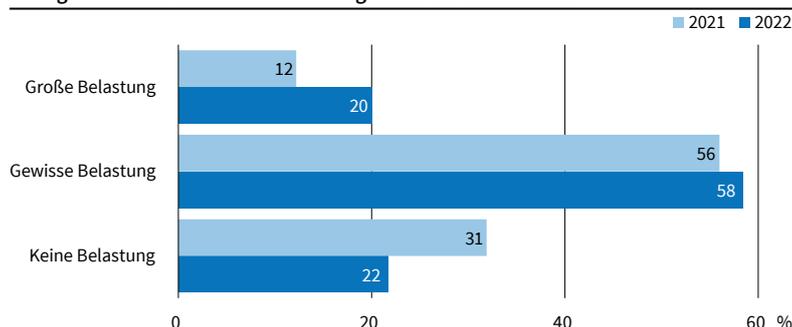
**Anteil der Befragten, die finanzielle Gründe als wichtigsten Grund für einen grundlegenden Umzug nennen<sup>a</sup>**



<sup>a</sup> Anteil der Befragten, die einen grundlegenden Umzug nach Ausbruch der Corona -Pandemie getätigt haben bzw. solch einen Umzug innerhalb der kommenden zwölf Monate planen und finanzielle Gründe als wichtigsten Umzugsgrund nennen. Fragetext der Befragten, die einen grundlegenden Umzug nach Ausbruch der Corona -Pandemie getätigt haben: »Was waren damals die Gründe dafür, dass Sie Ihre Wohnverhältnisse grundlegend verändert haben?«, »Und welche der folgenden Aussagen, die Sie als entscheidend markiert haben, war der wichtigste Grund für den damaligen Umzug?«, Umzugsgrund: »Damaliger Wohnort war zu teuer«. Fragetext der Befragten, die einen grundlegenden Umzug innerhalb der kommenden zwölf Monate planen: »Und was sind die Gründe dafür, dass Sie Ihre Wohnverhältnisse grundlegend verändern möchten?«, »Und welche der folgenden Aussagen, die Sie als entscheidend markiert haben, ist der wichtigste Grund für den geplanten Umzug?«, Umzugsgrund: »Finanzielle Gründe im Zusammenhang mit der aktuellen Wohnsituation«. Quelle: Berechnungen der Autoren. © ifo Institut

Abb. 4

**Wahrgenommene finanzielle Belastung durch die Wohnkosten<sup>a</sup>**



<sup>a</sup> Anteil der befragten Mieter\*innen, die ihre Wohnkosten als eine große/gewisse/keine finanzielle Belastung sehen. Vergleich der immowelt/ifo Umfragen vom Mai 2021 (Dolls und Mehles 2021) und September/Oktober 2022. Fragetext: »Sehen Sie Ihre gesamten Wohnkosten als eine finanzielle Belastung?«. Quelle: Berechnungen der Autoren. © ifo Institut

geplanten grundlegenden Wohnortwechseln geht die Nutzung des Homeoffice mit einer signifikant höheren Umzugswahrscheinlichkeit einher.

Großstadtbewohner\*innen sind seit Ausbruch der Corona-Pandemie überwiegend in Vororte im Speckgürtel einer Großstadt oder in kleine Großstädte ge-

Tab. 2

**Finanzielle Gründe für geplanten Umzug (in % der Antworten)**

	Aktueller Wohnort						Insgesamt
	Großstadt	Suburban	Kleine Großstadt	Mittelstadt	Kleinstadt	Rural	
Die direkten Wohnkosten (z.B. Kaltmiete) sind zu hoch.	57	49	59	58	60	28	283
Die Heizkosten sind zu hoch.	51	57	61	55	47	64	285
Die Kosten für die notwendige Mobilität (z.B. für den Weg zur Arbeitsstelle) sind zu hoch.	38	33	32	40	22	52	183
Die Lebenshaltungskosten allgemein sind zu hoch (z.B. für Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs).	46	39	32	40	20	28	195
Sonstige Kosten sind zu hoch (z.B. Gebühren für Kinderbetreuung, Preise in Gastronomie und Kultur).	17	11	8	18	7	32	73

Anmerkungen: Befragte, die innerhalb der kommenden zwölf Monate einen Umzug planen, der ihre Wohnsituation grundlegend verändert, und die angegeben haben, dass finanzielle Gründe im Zusammenhang mit ihrer aktuellen Wohnsituation einen entscheidenden oder einen leichten Einfluss auf ihren geplanten Umzug haben, Fragetext: »Sie haben angegeben, dass Ihre Umzugsbereitschaft (auch) von finanziellen Faktoren im Zusammenhang mit Ihrer aktuellen Wohnsituation beeinflusst wurde, Können Sie diese finanziellen Gründe für einen Umzug benennen? Sie können mehrere Gründe auswählen«.

Quelle: Berechnungen der Autoren

zogen, deutlich seltener in Klein- und Mittelstädte oder aufs Land. Entgegen zum Teil anderslautender Erwartungen zu Beginn der Corona-Pandemie ist es in den vergangenen Jahren nicht zu einer verbreiteten Landflucht gekommen. Unsere Befragungsergebnisse deuten darauf hin, dass damit auch in Zukunft nicht zu rechnen ist.

Ein weiteres zentrales Ergebnis unserer Studie ist, dass eine wachsende Zahl an Haushalten ihre Wohnkosten als große finanzielle Belastung empfinden. Im Vergleich zu den in der Vergangenheit getätigten grundlegenden Wohnortwechseln werden bei kurz- und mittelfristig geplanten Umzügen vermehrt finanzielle Gründe als entscheidender Umzugsgrund genannt. Die im Vergleich zu einer vorangegangenen Befragung aus dem Mai 2021 (Dolls und Mehles 2021) stärker wahrgenommene Wohnkostenbelastung ist sowohl auf gestiegene Kaltmieten als auch auf höhere Energiepreise zurückzuführen. Die Bundesregierung hat im Zuge der Energiekrise vor allem mit der Gas- und Wärmepreisbremse bereits große, jedoch wenig zielgerichtete Entlastungspakete auf den Weg

gebracht. Um auch langfristig bezahlbares Wohnen für untere Einkommensgruppen sicher zu stellen, ist es von zentraler Bedeutung, den Wohnungsbau insbesondere dort auszuweiten, wo die Nachfrage am höchsten ist. Unsere Analysen legen den Schluss nahe, dass dies auch in Zukunft in den Ballungsräumen der Fall sein wird.

**REFERENZEN**

Aksoy, C.-G., J. M. Barrero, N. Bloom, S. J. Davis, M. Dolls und P. Zarate (2022), »Working from Home Around the World«, *Brookings Papers on Economic Activity*, im Erscheinen.

Aksoy, C.-G., J. M. Barrero, N. Bloom, S.J. Davis, M. Dolls und P. Zarate (2023), »Time Savings When Working from Home«, *AEA Papers and Proceedings*, im Erscheinen.

Barrero, J. M., N. Bloom und S. J. Davis (2021), »Why Working from Home Will Stick«, NBER Working Paper No. 28731.

Bloom, N., R. Han und J. Liang (2023), »How Hybrid Working from Home Works Out«, NBER Working Paper No. 30292.

Dolls, M. und J.-C. Mehles (2021), »Wie beeinflusst die Corona-Pandemie die Wohnortpräferenzen? Evidenz aus einer großangelegten Umfrage in Deutschland?«, *ifo Schnelldienst* 74(8), 27–31.

Körner-Blätgen, N. und G. Sturm (2016), *Wandel demografischer Strukturen in deutschen Großstädten*, BBSR-Analysen KOMPAKT 04, Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung, Bonn.