

# HOMEOFFICE UND WOHNSTANDORTWAHL IN GROSSSTÄDTEN: NEUE PERSPEKTIVEN

## Eine Untersuchung des Einflusses von Homeoffice auf die Wohnstandortwahl in drei deutschen Großstadtregionen

Der vorliegende Aufsatz ist in einer gekürzten Fassung im *Forum Wohnen und Stadtentwicklung* (6/2023), S. 320–324 unter dem gleichen Titel erschienen.

### 1. Einleitung

Seit Beginn der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 haben rund ein Viertel der in Deutschland lebenden Beschäftigten ihren Arbeitsplatz in die eigenen vier Wände verlegt (Corona Datenplattform 2021). Was zunächst oft einem Provisorium entsprach, ist heute für viele Arbeitnehmer\*innen zum Dauerzustand geworden (ifo Institut 2023). Über drei Viertel der Beschäftigten, die während der Corona-Pandemie erstmals im Homeoffice gearbeitet haben, möchten dies auch weiterhin tun (Marschall et al. 2020). Verschiedene Studien gehen davon aus, dass in Deutschland etwa 40 bis 54 Prozent der Jobs zumindest teilweise im Homeoffice erledigt werden könnten (Brenke 2016; Alipour et al. 2020). Die Möglichkeit, von zuhause aus zu arbeiten, haben aber vor allem Beschäftigte mit hoher Bildung und hohem Einkommen, insbesondere im Management, Bildungsbereich, IT-, Finanz- und Rechtssektor (Lorberg/Janusch 2023).

Wir gehen davon aus, dass die Arbeit im Homeoffice vielen Haushalten neue Perspektiven bei der Wohnstandortwahl eröffnet. Auch Wohnorte, die weiter vom aktuellen Arbeitsort entfernt sind, kommen nun bei der Suche nach einer neuen Wohnung in Betracht (Osterhage/Münter 2021). Aktuelle Studien zeigen eine erhöhte Umzugsbereitschaft unter Beschäftigten im Homeoffice und den verbreiteten Wunsch, in suburbane oder ländliche Gebiete zu ziehen (Scheiner et al. 2023; Neumann et al. 2022; Dolls/Lay 2023). Auch die Ansprüche an die Wohnung selbst verändern sich, wenn diese zusätzlich als Arbeitsort dient und dort somit mehr Zeit verbracht wird (Neumann et al. 2022).

In diesem Beitrag gehen wir der Frage nach, welche Rolle die Aussicht, vermehrt im Homeoffice arbeiten zu können, bei der Formulierung der Wohnwünsche und der anschließenden Wahl der neuen Wohnung bei umzugswilligen bzw. umziehenden Großstadtbewohner\*innen spielt. Welche Abwägungen werden bei der Größe und der Lage der neuen Wohnung vorgenommen, insbesondere vor dem Hintergrund der angespannten städtischen Wohnungsmärkte? Wie ordnet sich das Homeoffice in die Gründe ein, die Großstadt zu verlassen oder in dieser zu verbleiben? Diese Betrachtungen sollen einen Beitrag dazu leisten, den Einfluss des Homeoffice-Trends auf den Prozess der Wohnstandortwahl von Haushalten zu beleuchten und dessen mögliche Auswirkungen auf sozialräumliche Sortierungsprozesse in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt abzuschätzen.

### 2. Zusammenhänge zwischen Umzugsverhalten und Homeoffice

Die während der Pandemie medial verbreitete These, die vermehrte Nutzung des Homeoffice würde zu einer allgemeinen Stadtfucht führen, kann durch empirische Studien bislang nicht belegt werden. Dennoch können Zusammenhänge zwischen dem Arbeiten von zuhause und dem Umzugsverhalten von Haushalten nachgewiesen werden. Diese Erkenntnisse entstammen größtenteils quantitativen Befragungen, die zwar das Wanderungsgeschehen und die Wandermotive der befragten Haushalte erfassen, jedoch keinen Einblick in die individuellen Abwägungsprozesse geben können.

Während das Binnenwanderungsgeschehen in Deutschland ab dem Jahr 2000 insgesamt von Reurbanisierung gekennzeichnet war, zeigt sich seit 2012 eine verstärkte Wanderung in Umlandgemeinden von kreisfreien Städten (Osterhage/Münter 2022). Neuerdings lassen sich in Wande-

rungsuntersuchungen auch Wanderungsgewinne von eher ländlichen Räumen außerhalb von Stadtregionen beobachten (ebd.) Ein wesentlicher Grund für diese Wanderungen in ländlichere Räume ist das als besser wahrgenommene Preis-Leistungs-Verhältnis in Bezug auf den Wohnraum. Getragen werden diese Wanderungsprozesse hauptsächlich von Personen in der erwerbstätigen Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen (ebd.). Schon 2019, also vor der Pandemie, lagen die Wanderungssalden größerer und kleinerer Gemeinden fast gleichauf (Beck et al. 2022: 17). Die Pandemie verstärkte die Entwicklung, sodass im Jahr 2020 die kleinen Kleinstädte und Landgemeinden die höchsten Wanderungsgewinne und die Großstädte zum ersten Mal wieder Wanderungsverluste verzeichnen (ebd.). Der zeitweise Bevölkerungsrückgang in den Großstädten ist durch den Wegfall von Auslands- und Bildungszuwanderung zu erklären, die in den folgenden Jahren aber fast wieder das Niveau vor der Pandemie erreicht haben (Münter et al. 2022: 2).

Es lässt sich noch nicht eindeutig sagen, wie nachhaltig die Corona-Pandemie die Wohnstandortentscheidungen von Haushalten beeinflusst. Umzugsentscheidungen lassen sich in die grundsätzliche Entscheidung für einen Wohnstandortwechsel und die anschließende Auswahl des Zielorts entsprechend der Wohnwünsche und der (finanziellen) Möglichkeiten bzw. Restriktionen eines Haushalts unterteilen (Kalter 1997: 66f.) Bisher lässt sich feststellen, dass sich durch die Pandemie die Kriterien von urban lebenden Haushalten an ihren Wohnraum dahingehend verändert haben, dass sie angesichts des angespannten Wohnungsmarktes eher in ländlichen Standorten realisiert werden können. So wünschen sich Haushalte mehr Platz, um diesen u.a. fürs Arbeiten nutzen zu können (Münter et al. 2022: 2). Die Möglichkeit des ortsunabhängigen Arbeitens wird als ein möglicher Pull-Faktor diskutiert, der zukünftig insbesondere Haushalte, deren Wohnbiographie in einem ländlichen Raum angefangen hat, aus den Städten nicht mehr nur in den suburbanen Raum,



Abbildung 1: Der suburbane Raum - mehr Platz und Konzentration auf den MIV. Eigene Aufnahme, 2022.

sondern auch vermehrt in ländliche Räume zieht (Osterhage/Münter 2022: 294). Ob die veränderten Wohnwünsche aber auch zu der Entscheidung für einen Wohnstandortwechsel reichen, ist noch offen (Münter et al. 2022: 3).

Eine Online-Befragung von Neumann et al. (2022) im November 2020 in urbanen, suburbanen und ländlichen Räumen in Rheinland-Pfalz hat ergeben, dass der Großteil der Befragten in ihrer jeweiligen Raumkategorie wohnen bleiben möchte. Je urbaner der Wohnort ist, desto geringer wird dieser Anteil allerdings (ebd.: 440). Nur noch knapp über die Hälfte der befragten Großstadtbewohner\*innen möchte die Großstadt nicht verlassen, ein Viertel dagegen möchte lieber am Stadtrand oder im Vorort wohnen, weitere 15 % in einer Mittel- oder Kleinstadt. Andersherum möchten kaum Bewohner\*innen suburbaner Räume und kleinere Städte in die Großstadt ziehen. Neumann et al. (2022) stellen fest, dass als zu klein empfundene Wohnungen zu hoher Unzufriedenheit und erhöhter Umzugsbereitschaft führen. Ob diese große Umzugsbereitschaft auch wirklich zu mehr Umzügen in weniger urbane Räume führt, kann im Rahmen der Studie nicht beantwortet werden.

Diesbezüglich gibt eine repräsentative Befragung des ifo Instituts im Herbst 2022 Aufschluss. Sie zeigt, dass Beschäftigte, die mindestens einen Tag pro Woche im Homeoffice arbeiten, im Vergleich zu Beschäftigten, die nicht im Homeoffice arbeiten, seit Beginn der Pandemie tatsächlich mit höherer Wahrscheinlichkeit einen grundlegenden Wohnortwechsel vorgenommen haben (Dolls/Lay 2023). Dies betrifft besonders Großstadtbewohner\*innen, die überwiegend in den suburbanen Raum und in kleine Großstädte (mit 100.000 bis 500.000 Einwohner\*innen) gezogen sind (ebd.). Die Studie deutet somit auf eine Verstärkung der Suburbanisierung durch die gestiegene Zahl der Beschäftigten im Homeoffice hin, nicht aber auf eine "neue Landlust" von Großstadtbewohner\*innen. Sie bestätigt auch Siedentops (2021) Vermutung, dass eine "verstärkte, räumlich weiter ausgreifende Suburbanisierung"

plausibel erscheint, ein Wanderungstrend zugunsten ländlicher Räume dagegen eher unwahrscheinlich ist (ebd.: 234). Es ist anzunehmen, dass große Städte weiterhin attraktiv für hochgebildete Arbeitskräfte und jüngere Menschen sein werden (ebd.).

Es lässt sich also zum jetzigen Zeitpunkt festhalten, dass die Wanderungsbewegungen der erwerbstätigen Bevölkerung in den suburbanen und ländlichen Raum durch die vermehrte Arbeit im Homeoffice in (Post-)Pandemiezeiten verstärkt werden. Insbesondere Großstadtbewohner\*innen legen eine besonders hohe Umzugsbereitschaft in suburbane und kleinstädtische Räume an den Tag. Welchen Stellenwert die Möglichkeit zur Arbeit im Homeoffice aber bei der tatsächlichen Standort-



Abbildung 2: Der urbane Raum - dicht und mit Fokus auf den Umweltverbund. Eigene Aufnahme, 2022.

entscheidung der urban lebenden Haushalte hat, ist empirisch noch kaum untersucht.

### 3. Daten und Methodik

Dieser bisher auf Grundlage vor allem quantitativer Daten geführten Diskussion möchten wir im Folgenden eine qualitative Perspektive hinzufügen. Um den Einfluss der infolge der Corona-Pandemie rapide angestiegenen Möglichkeiten zur Arbeit im Homeoffice auf die Wohnstandortwahl von Haushalten zu untersuchen, nutzen wir unsere Erhebungen im Rahmen des BMBF-geförderten Projekts STAWAL (Stadtstrukturen, Wohnstandortwahl und Alltagsmobilität)<sup>1</sup>. Diese haben von 2021 bis 2023 in verschiedenen Phasen der Pandemie stattgefunden.

In den Großstädten Berlin und München und im Ruhrgebiet haben wir qualitative Interviews mit insgesamt 90 Haushalten, die einen Umzug konkret planen, geführt. Sie wurden in Kooperation mit regionalen Wohnungsunternehmen zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung für eine neue Wohnung und nach dem

Ausfüllen eines Interessentenformulars sowie über die Immobilienplattform ImmoScout24 und die Suchplattform der Berliner landeseigenen Wohnungsunternehmen rekrutiert. Von den 90 Haushalten arbeiten 46 zumindest teilweise im Homeoffice. Diese 46 Interviews bilden die für diesen Beitrag relevante Datengrundlage. Der hohe Anteil der Homeoffice-Beschäftigten in unserer Gesamtstichprobe bestätigt die hohe Umzugsbereitschaft dieser Gruppe (vgl. Neumann et al. 2022). In den Interviews haben wir mit jeweils einem Haushaltsmitglied über die Suchkriterien, Wünsche und Erwartungen hinsichtlich der neuen Wohnung und des Wohnumfelds und über die Abwägungsprozesse bei der Wahl des neuen Wohnstandorts gesprochen. Von den 46 Haushalten haben wir 29 noch einmal nach ihrem Umzug befragt, sodass wir in diesen Fällen auch nachvollziehen können, welche Wünsche tatsächlich realisiert werden konnten und wie die neue Wohnsituation bewertet wird.

Da Großstadtbewohner\*innen die allgemein höchste Homeoffice-Nutzung aufweisen (Dolls/Lay 2023: 38) und zugleich die Gruppe mit der größten Umzugsbereitschaft in weniger urbane Räume (und somit die Haupttreiber von Suburbanisierungsprozessen) sind, gehen wir anhand dieser Gruppe der Frage nach, wel-

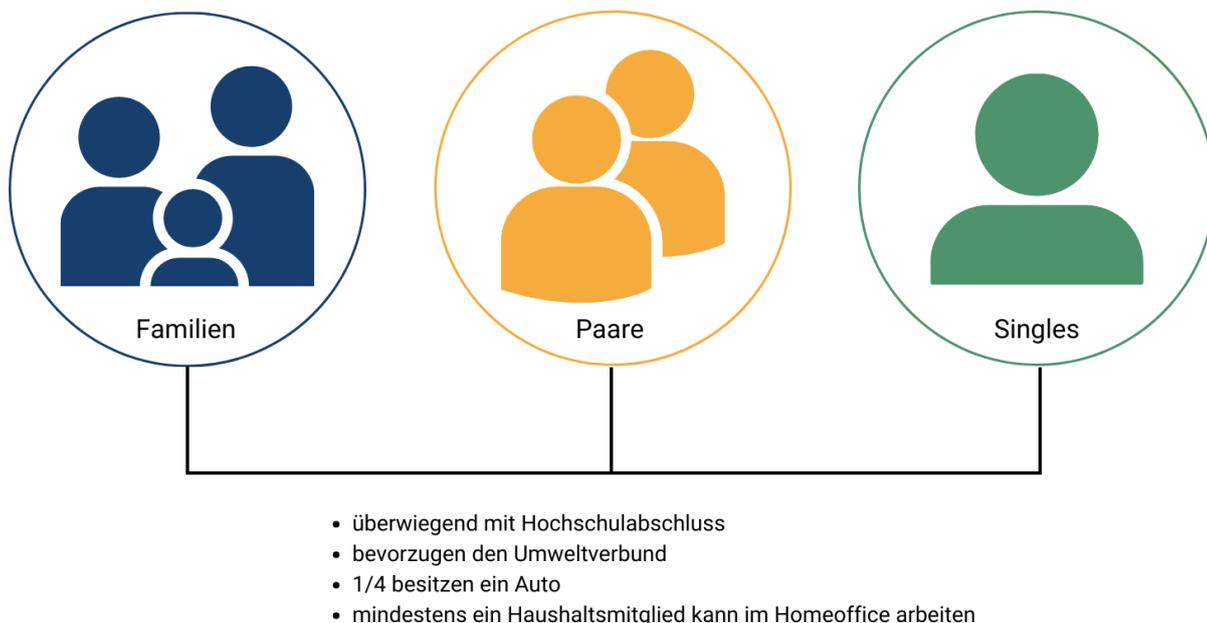


Abbildung 3: Haushaltsarten und ihre Eigenschaften in unserer Stichprobe. Eigene Darstellung, 2023.

<sup>1</sup> Das Forschungsprojekt STAWAL wird vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) im Rahmen der Maßnahme „MobilitätsZukunftsLabor 2050“ gefördert (2020-2024, Projektnummer 01UV2082A). Die Gesamtleitung des Kooperationsprojekts hat Prof. Dr. Joachim Scheiner. Teilprojektleiterinnen sind Prof. Dr. Susanne Frank (TU Dortmund) und Uta Bauer (Deutsches Institut für Urbanistik). Mehr zum Projekt unter: <https://soz.raumplanung.tu-dortmund.de/nachrichtendetail/stawal-6891/>

che Rolle die Möglichkeit zur Arbeit im Homeoffice für die Umzugsentscheidung spielt. Welches Gewicht hat das Homeoffice bei der Abwägung von lage- und wohnungsbezogenen Kriterien? Weshalb treibt es manche Haushalte in die Vororte oder aufs Land und was hält andere dennoch in der Stadt?

Unsere Teilstichprobe besteht aus verschiedenen Haushaltsarten (Familien, Paare, Singles) (s. Abb. 3), in denen mindestens ein Mitglied die Möglichkeit zur Arbeit im Homeoffice (und diese wenigstens zeitweise genutzt) hat. Charakteristisch für unsere Interviewpartner\*innen sind ein Hochschulabschluss und die bevorzugte Nutzung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds (Fahrrad, ÖPNV, zu Fuß). Mit nur etwa einem Viertel besitzen unterdurchschnittlich viele von ihnen einen eigenen Pkw.

## 4. Welche Rolle spielt das Arbeiten im Homeoffice für die Wohnstandortwahl?

### 4.1 Der Wunsch nach einem Arbeitszimmer

Die häufigsten Gründe, umziehen zu wollen, sind die Größe oder die Ausstattung der aktuellen Wohnung. Dies gilt sowohl für Homeoffice-Beschäftigte als auch für alle anderen Umzugswilligen. Die Entscheidung, aus der aktuellen Wohnung auszuziehen, wird jedoch von keinem\*keiner der Befragten direkt mit der Möglichkeit zur Arbeit im Homeoffice in Verbindung gebracht. Üblicherweise entsteht der Wunsch nach einer größeren Wohnung im Zuge einer Veränderung der Lebenssituation. Beim Zusammenziehen mit dem\*der Partner\*in, der zweithäufigst genannte Umzugsgrund unter den Homeoffice-Beschäftigten, reicht die bisherige Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnung nicht mehr aus, insbesondere, wenn beide zumindest teilweise von zuhause aus arbeiten. Auch bei wachsenden Familien erhöht sich der Raumbedarf. Wenn vorhanden, wird der bisherige Raum für einen Arbeitsplatz häu-

fig dem neuen Familienmitglied zugewiesen. Der Auszug aus einer Wohngemeinschaft oder aus dem Elternhaus stellt einige Interviewte ebenfalls vor die Frage, wie groß die neue Wohnung sein soll.

Im Laufe ihrer Wohnbiographie streben Menschen üblicherweise nach Verbesserung – die neue Wohnung muss größer, schöner und/oder in besserer Lage sein (vgl. Peter et al. 2022: 109). Eine bewusste Verkleinerung der Wohnfläche betrifft ebenfalls besondere Lebens- oder Übergangsphasen (z. B. Rentenalter, Trennung) und ist unter den Beschäftigten im Homeoffice die absolute Ausnahme. Für letztere spielt bei der Wahl die Größe der Wohnung eine besondere Rolle. Viele wünschen sich ein gesondertes Arbeitszimmer. Obwohl dieser Wunsch nicht ausschlaggebend für den geplanten Umzug ist, ist er ein zentrales Anliegen bei der Wahl der neuen Wohnung. Welche Priorität dem Arbeitsplatz bei der Wohnungssuche eingeräumt wird, hängt von der finanziellen Situation ab und ob davon ausgegangen wird, dass die Arbeit im Homeoffice auch nach der Pandemie möglich bleibt.

Das Arbeiten von zuhause ohne gesondertes Arbeitszimmer oder ausreichend Platz in einem anderen Raum wird von vielen als Belastung wahrgenommen:

“Ich mache vorrangig Homeoffice. Und das ist natürlich, wenn man dann im Wohnzimmer auch noch seinen Schreibtisch hat, eng.” (Frau A., berufstätig, wohnt mit ihrer Familie zentral in Berlin)

“In der WG habe ich quasi meinen Schreibtisch neben dem Bett, was auf Dauer im Homeoffice einfach eine psychische Belastung ist. Also, es ist schon ein bisschen brutal [...] also, keinerlei Übergänge zu haben, keinerlei räumliche Trennung.” (Frau B., Doktorandin, wohnt in einer Wohngemeinschaft zentral in Dortmund)

Vor allem Bewohner\*innen von Ein-Raum-Wohnungen oder WG-Zimmern schildern die Schwierigkeiten der Alltagsgestaltung beim Wohnen und Arbeiten auf engstem Raum: “Man steht auf, geht fünf Meter von seinem Bett zum Schreibtisch, verbringt eigentlich den ganzen Tag im selben Raum”

(Herr C., Auszubildender, wohnt zentrumsnah im Elternhaus in München). Infolgedessen suchen Betroffene dringend nach einer neuen Wohnung mit einem zusätzlichen Raum.

"Ich glaube, [mein Partner und ich] haben extra noch einmal mehr nach Drei-Zimmer-Wohnungen geguckt. [...] Bei uns waren drei Zimmer noch einmal wichtiger, glaub ich, als es vorher gewesen wäre. Weil wir haben gesagt, wir brauchen auf jeden Fall ein Arbeitszimmer." (Frau D., Studentin, wohnt in einem zentrumsnahen Quartier in Berlin)

Dass nicht nur die Größe, sondern auch die Qualität der Wohnung durch das Homeoffice insgesamt wichtiger wird, betont der folgende Interviewpartner:

"Also, wenn man im Homeoffice sitzt, dann wird es natürlich umso wichtiger: Wie ist die Wohnung? Wie hell ist die? Wie laut ist es da? Kann ich da in Ruhe arbeiten? Sitze ich da auch gerne mal für acht Stunden oder zehn Stunden? Oder fällt mir da die Decke nach zwei Stunden auf den Kopf? Also das ist ja logisch, weil man eben einfach mehr Zeit zuhause verbringt als man es früher getan hat." (Herr E., berufstätig, wohnt mit Partner zentral in Berlin)

Während das Arbeitszimmer für einige also ein "Must-Have" ist, wird es von anderen zwar gewünscht, ein fehlendes Arbeitszimmer ist jedoch kein Ausschlusskriterium bei der Wohnungssuche. Dies betrifft vor allem Haushalte mit begrenzten finanziellen Mitteln. Ihre Wahlmöglichkeiten werden durch das verfügbare Mietbudget, andererseits durch die begrenzte Verfügbarkeit großer Wohnungen erheblich eingeschränkt. Familien, insbesondere mit mehreren Kindern, haben es bekanntermaßen besonders schwer, eine bedarfsgerechte Wohnung zu finden, und machen daher von vornherein beim Arbeitszimmer Abstriche: "Wenn es schon so schwer ist, eine große Vier-Raum-Wohnung zu kriegen, dann will ich jetzt nicht von der Fünf-Raum-Wohnung träumen" (Herr F., berufstätig, wohnt mit seiner Familie zentral in Berlin). So wird ein separates Arbeitszimmer auf den angespannten großstädtischen Wohnungsmärkten zu einem viel beneideten Privileg der Besserverdienenden Single- und Paar-

haushalte. Diese schaffen es deutlich häufiger, sich den Wunsch nach einem Arbeitszimmer zu erfüllen. Ein Paarhaushalt, in dem beide Haushaltsmitglieder das Homeoffice nutzen, muss nichtsdestoweniger Abstriche machen:

„Und dann haben wir noch ein kleines Büro, und [meine Partnerin] hätte gern gehabt, dass wir dann zwei Büros haben, also, dass man da nicht nach einer Dreizimmerwohnung guckt, sondern nach einer Vierzimmerwohnung. Da haben wir jetzt aber einfach die Dreizimmerwohnung genommen, die wir hier bekommen haben. Die passt von der Größe, und da passen zwei Schreibtische rein.“ (Herr G., berufstätig, ist mit seiner Partnerin in ein weniger zentral gelegenes Quartier in Berlin gezogen)

Die Haushalte, die in ihrer neuen Wohnung kein Arbeitszimmer einrichten können, aber weiterhin im Homeoffice arbeiten, nutzen den verfügbaren Raum kreativ. In den neuen Wohnungen sind die Räume an sich zwar häufig größer als zuvor, aber insbesondere Umzüge vom Stadtrand in urbane Quartiere haben zur Folge, dass die Zahl der Räume abnimmt (oder das zusätzliche Zimmer ein Kinderzimmer wird) und so die Funktionen neu verteilt werden müssen. Wenn das Arbeitszimmer durch einen Umzug wegfällt, kann dies z.B. dazu führen, dass Funktionen zusammengelegt werden, sodass „Küchen-Wohn-Arbeitsbereiche“ entstehen:

"Ich habe jetzt hier im Wohnzimmer diese Ecke. Also, das ist die Couch und dahinten ist dann auch schon die Küche. Es ist alles ein großes Zimmer." (Frau H., berufstätig, ist mit ihrer Familie vom Berliner Stadtrand näher an das Zentrum gezogen)

Es zeigt sich, dass der städtische Wohnungsbestand häufig nicht ohne weiteres für die Einrichtung eines heimischen Arbeitsplatzes geeignet ist. Herr I. aus Bochum hat sich seinen Arbeitsplatz im Schlafzimmer eingerichtet, weil das Wohnzimmer nicht genug Platz für das notwendige Equipment bietet. Nun steht er allerdings vor dem Problem, dass sich der Internet- und Telefonanschluss im Wohnzimmer befindet, so dass das Arbeiten im Schlafzimmer zur Herausforderung wird. Auch andere Haushalte be-

richten, dass in den neuen Wohnungen die für das Arbeiten im Homeoffice benötigte Netzabdeckung nicht vorhanden ist.

#### 4.2 Keine allgemeine neue Landlust - Auswirkungen von Homeoffice auf die Lagekriterien

Die Möglichkeit, den Arbeitsplatz stärker in die eigenen vier Wände zu verlegen, eröffnet einigen Haushalten neue Freiheiten bei der Formulierung der Wohnwünsche. Wie stark das Homeoffice in die Wohnstandortentscheidung einfließt, hängt dabei stark vom Lebens- und Mobilitätsstil sowie der Lebenssituation eines Haushalts ab. Hier lassen sich zwei Gruppen unterscheiden: Personen mit überwiegend suburbanen oder kleinstädtischen Wohn- und Mobilitätspräferenzen und solche mit vorwiegend urbanen Präferenzen. Nachgeordnet, aber ebenfalls entscheidend ist die Lebenssituation bzw. -phase. Die Standortentscheidungen von Familien- und Singlehaushalten werden vor allem durch die Nähe zu sozialen Netzwerken oder Alltagszielen wie Kindergarten und Schule geprägt. Kinderlose Paarhaushalte sind generell flexibler hinsichtlich der Lage, insbesondere wenn beide oder eines der Haushaltsmitglieder die Möglichkeit zum Homeoffice haben. Anders als aufgrund der Fachdiskussionen zu erwarten, können sich nur wenige der Haushalte, mit denen wir gesprochen haben, vorstellen, aus der Großstadt wegzuziehen. Diejenigen, die es in Betracht ziehen, wohnen dabei meist schon am Stadtrand und/oder haben auch vor der Pandemie bereits lange Pendelwege unternommen. Ihre Wohnpräferenzen sind weniger urban, sondern eher suburban oder kleinstädtisch.

Als positive Erfahrungen vermerken besonders die letzteren Haushalte, dass durch das Homeoffice lange Arbeitswege wegfallen und sie dadurch mehr Zeit im Alltag gewinnen. Stellt der Arbeitgeber eine verlässliche Homeoffice-Regelung nach der Pandemie in Aussicht, sind diese Haushalte eher bereit, Kompromisse bei der Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes einzugehen. Dass jedoch nicht alle Arbeitgeber eine zukunftsfeste Regelung vorgeben, hemmt den Wegzug aus der Stadt. Auch

wenn inzwischen im Grundsatz klar ist, dass das Homeoffice ein wichtiger Bestandteil des Arbeitsalltags bleiben wird, gibt es immer wieder Berichte über Unternehmen, die ihre Mitarbeiter\*innen zurück ins Büro beordern. Bei der meist langfristigen Entscheidung für einen neuen Wohnstandort wird die möglicherweise nur kurzfristig eingeräumte Möglichkeit des Homeoffice daher nicht berücksichtigt:

“Und dann haben wir uns trotzdem nicht getraut, darauf zu spekulieren, dass Corona [und damit die Homeoffice-Situation] dauerhaft anhält. Also wenn wir quasi eine Sicherheit gehabt hätten, dass Corona langfristig weitergeht, dann wäre es wahrscheinlich auch egal gewesen, in irgendeinem Randbezirk zu wohnen, weil ist ja dann auch egal, wenn ich nur irgendwie zweimal im Monat in die Innenstadt [ins Büro] muss, dann kann ich auch eine Stunde fahren.” (Herr J., Student, wohnt mit Partner zentrumsnah in Berlin)

In der Gruppe der suburban orientierten Haushalte können wir auch die klassische Suburbanisierung junger Familien beobachten: Paar-Haushalte mit einer eher traditionellen Rollenverteilung, die Nachwuchs erwarten und in denen der männliche Partner die Möglichkeit zum Homeoffice hat, ziehen einen Wegzug aus einem urbanen Umfeld eher in Erwägung. Einer Familie, die in Berlin-Mitte wohnt, haben die Lockdowns und das Homeoffice eine bessere Vereinbarkeit von Care-Arbeit und Beruf ermöglicht. Von einem Umzug in die Kleinstadt, in der die Mutter selbst aufgewachsen ist, erhofft sie sich kürzere Alltagswege und mehr Eigenständigkeit für ihre Kinder:

“Das ist auch einer der Gründe, wieso wir jetzt tatsächlich überlegt haben, ganz aus Berlin wegzugehen, weil ich durch Corona, durch dieses viele Hiersein, gemerkt habe, wie viel Zeit ich denn eigentlich in meinem normalen Alltag mit der Rumgurkerei zwischen Kita, Schule, Arbeitsplatz verbringe. [...] Dementsprechend bleibt dann irgendwie alles mit Kinderbetreuung an mir hängen und das ist einer der Gründe, wieso wir ganz klar gesagt haben: eine Kleinstadt wäre vielleicht auch nicht schlecht.” (Frau

K., berufstätig, wohnt mit ihrer Familie zentral in Berlin)

Für die Mehrheit der jungen Familien in unserer Erhebung überwiegen jedoch die Gründe, in der Stadt zu bleiben. Betont wird dabei die soziale Vernetzung, bestehend aus Freund\*innen und Familie, sowie gut erreichbare Versorgungseinrichtungen. Herr und Frau L., Eltern eines circa einjährigen Sohnes, arbeiten an mindestens zwei Tagen die Woche im Homeoffice, haben sich jedoch gegen einen Wegzug aus der Stadt entschieden:

“Das stimmt, das hatten wir kurz mal überlegt [aus der Stadt wegzuziehen], aber da war dann relativ schnell das Gegen thema eben, dass man [zu weit] weg vom Schuss ist, wenn man es braucht. Also, auch das Thema Ärzte, zum Beispiel für den Kleinen, wenn doch mal irgendwas ist. Oder wenn wir sagen, wir haben jetzt irgendwie doch ein Netzwerk mit Freunden, die halt logischerweise in der Stadt sind.” (Herr L., berufstätig, wohnt mit seiner Familie zentral in München)

Einen Umzug vom Stadtrand in Richtung Stadtzentrum nehmen Familien mit urbanen Wohn- und Mobilitätspräferenzen vor, denen der zeitliche Aufwand für die Alltagsmobilität in den städtischen Randquartieren zu hoch ist. Hier überwiegen die Vorteile der kurzen Wege auch gegenüber der Verfügbarkeit eines Arbeitszimmers.

“Es ist unpassend, wenn alles, wo man hinwill, [...] eine Stunde Fahrzeit erfordert. Das ist doof. Also, wenn man jetzt in die Stadt will, ins Museum, muss man eine Stunde hin und eine zurück einplanen. Also wir haben kein Auto [...] und wir versuchen alles mit dem Fahrrad und zu Fuß zu erledigen. Und das ist aber, wenn man hier wohnt, mit erheblicher Zeit und Aufwand verbunden.” (Frau H., berufstätig, wohnt mit ihrer Familie am Berliner Stadtrand)

Beschäftigte mit urbanen Wohnpräferenzen und Lebensstilen, die im Homeoffice arbeiten können, können sich meist überhaupt nicht vorstellen, die Vorzüge des urbanen Umfelds und ihre bestehende (soziale) Einbettung aufzugeben. Wichtig ist ih-

nen auch, ihren gewohnten Mobilitätsmodus, meist Fahrrad fahren, zu Fuß gehen oder den ÖPNV nutzen, beibehalten zu können.

Eine besonders interessante Beobachtung ist: Während einige befragte Haushalte das Homeoffice zum Anlass nehmen, die Verlagerung ihres Wohnstandorts aus der Stadt heraus zu erwägen, stoßen wir hier bei anderen auf die „umgekehrte“ Argumentation: Das Homeoffice wird hier als Möglichkeit gesehen, den Job ortsunabhängig zu wählen, sodass diese Haushalte in ihrem präferierten bzw. gewohnten urbanen Raum bleiben können. So wie Frau K., die in Dortmund wohnt und zweimal die Woche mit der Bahn zu ihrem Arbeitsplatz nach Gelsenkirchen pendelt. Das Homeoffice erleichtert ihr den Alltag, da sie den Arbeitsweg nicht jeden Tag auf sich nehmen muss.

“Ich finde das total angenehm, da zweimal die Woche hinzufahren, weil es eine willkommene Abwechslung zum Homeoffice ist. Aber viermal die Woche? Da weiß ich nicht, ob ich den Job dann angenommen hätte, muss ich ehrlich sagen.” (Frau M., berufstätig, wohnt zentral in Dortmund)

Ein Wegzug aus der Dortmunder Innenstadt käme für sie nicht infrage, denn “[...] da ist mir das soziale Umfeld dann noch wichtiger als die Jobsituation”. Auch Herr N., ein Programmierer Ende 20, sucht sich seinen Job so aus, dass er seinen präferierten urbanen Wohnstandort beibehalten kann. Gleichzeitig mit seinem Umzug innerhalb eines innerstädtischen Quartiers in Dortmund hat er zwar seinen Arbeitsplatz gewechselt, sodass sich sein Arbeitsweg mit nun einer Stunde ÖPNV-Fahrzeit erheblich verlängert hat, bei der Jobwahl hat er jedoch darauf geachtet, dass er überwiegend im Homeoffice arbeiten kann und für den Arbeitsweg die Anschaffung eines Pkws nicht notwendig wird.

“Schon allein, weil für einige Jobs bräuchte ich natürlich ein Auto und mit einem Auto hier in der Nähe zu parken ist ein bisschen schwierig. [...] [Und] ich habe einfach keine Lust auf ein Auto, wenn ich nicht muss. Deswegen habe ich dann tatsächlich schon irgendwie nach etwas ge-

sucht, was in Dortmund ist." (Herr N., berufstätig, wohnt zentral in Dortmund)

Dass der Wohnort zum eigenen Lebensstil passt, ist auch Herrn O., Angestellter einer Digitalagentur, sehr wichtig. Obwohl er während des Corona-Lockdowns mehrere Monate lang mit seiner Freundin auf dem Land gewohnt und gearbeitet hat und dies als eine sehr positive Erfahrung beschreibt, zieht er einen dauerhaften Wegzug aus der Stadt nicht in Erwägung. Wichtiger ist ihm die Nähe zu seinem bisherigen Wohnort Prenzlauer Berg, in dem sich Herr O. heimisch fühlt und der zu seinem Lebensstil passt:

"Es gibt natürlich auch die Positivkriterien. Also für Stadtteile, dass ich sage, hey, da genieße ich, dass die eher progressiv irgendwie ticken. Dass es hier diese Bücherregale auf der Straße gibt, auch wenn ich die nie nutze (lacht), ist das immer so ein Kriterium für hey, so sozialer Zusammenhalt vielleicht oder man ist irgendwie sozial eingestellt. [...] Die Läden beispielsweise auch, klar. Also wenn ich mit meiner Freundin zum Beispiel mal am Wochenende durch so kleine Läden tingel, dann gibt es halt hier welche, die uns interessieren, mit irgendwie nachhaltigen Produkten. Die gibt es dann halt in anderen Bezirken eher nicht." (Herr O., berufstätig, wohnt zentral mit seiner Partnerin in Berlin)

Zu den Haushalten, die in der Stadt bleiben möchten, gehören aber auch solche, die das Homeoffice aufgeben bzw. reduzieren möchten, so schnell und soweit es geht. Sie ziehen meist näher an ihre Arbeitsstätte oder zumindest ähnlich weit entfernt wie zuvor und reduzieren ihre Zeit im Homeoffice. Die Haushaltsmitglieder schätzen besonders die damit wiedergewonnene körperliche Bewegung durch den Arbeitsweg. Sie haben die Homeoffice-Situation während der Pandemie als belastend wahrgenommen und stellen fest, dass das soziale Miteinander im Büro die eigene Produktivität und das Wohlbefinden bei der Arbeit steigert. Haushalte, die zwar innerhalb des Stadtraumes wohnen bleiben, aber durch die neue Lage einen längeren Arbeitsweg als vorher haben, erhöhen ihre anteilige Arbeitszeit im Homeoffice dagegen meist sogar.

In unserer Untersuchung bilden die Haushalte, die aufgrund der Möglichkeit des Homeoffice tatsächlich einen Wegzug aus dem urbanen Umfeld vorgenommen haben, seltene Ausnahmefälle. Keiner dieser Haushalte hat mit seinem Umzug die Stadtgrenzen verlassen, allerdings sind sie näher an den Stadtrand gezogen. Die Verkehrsmittelwahl hat sich bei ihnen zudem deutlich auf den Pkw verlagert (siehe auch Scheiner et al. 2023).

## 5. Homeoffice verstärkt die Segregation nach Wohn- und Mobilitätspräferenzen

Quantitative Untersuchungen haben gezeigt, dass die ausgeweiteten Homeoffice-Möglichkeiten Auswirkungen auf das Umzugsverhalten von Haushalten haben. Unsere qualitative Untersuchung ermöglicht einen tieferen Einblick in die Gründe, Motivationen und Abwägungen für die Entscheidung beider Gruppen – derjenigen, die die Stadt verlassen, und derjenigen, die in der Stadt bleiben wollen. Durch das Panel-Design der Erhebung können wir sowohl die vorgelagerten Abwägungsprozesse bei der Wohnstandortwahl als auch die tatsächliche Umsetzung der Wohnwünsche nach erfolgtem Umzug nachvollziehen. Mit unseren Ergebnissen können wir die These, dass das Homeoffice zur Verstärkung der Wanderung der erwerbstätigen Bevölkerung in die Vororte und kleinere Städte führt, differenzieren.

Unsere Untersuchung zeigt, dass trotz bzw. gerade wegen der Möglichkeit zur Arbeit im Homeoffice Lebensstile und Lebenssituation für die Wahl des Wohnstandorts ausschlaggebend sind. Beschäftigte mit urbanem Lebensstil und entsprechenden Wohn- und Mobilitätspräferenzen würden die Großstadt auch bei flexibler Wahl des Arbeitsorts eher nicht verlassen. Viele von ihnen lehnen das überwiegende Arbeiten im Homeoffice nach der Pandemie ab und vermissen die Bewegung, die mit der Mobilität verbunden ist, sowie das soziale Miteinander am Arbeitsort. Insbesondere für junge Familien sowie Fahrrad- und ÖPNV-affine

Personen sind soziale Netzwerke und städtische Infrastrukturen, die ohne Auto schnell erreichbar sind, maßgebliche Gründe für das Verbleiben in der Großstadt. Haushalte, die weiterhin das Homeoffice nutzen und in der Stadt wohnen bleiben möchten, wünschen sich einen zusätzlichen Raum oder eine insgesamt größere, besser ausgestattete Wohnung.

Ob der Wunsch nach einem separaten Arbeitszimmer tatsächlich realisiert werden kann, hängt jedoch deutlich von den finanziellen Mitteln des Haushalts und der Wohnungsmarktsituation ab. Viele Haushalte, die die Möglichkeit zum Arbeiten im Homeoffice haben, sind tendenziell eher einkommensstark, so dass sie ihre Präferenzen auch auf den angespannten städtischen Wohnungsmärkten noch zur Geltung bringen können. Diese Möglichkeit haben viele andere Haushalte nicht mehr.

Menschen, die einen Wegzug aus der Stadt planen, pflegen auch vor ihrem Umzug meist einen eher suburbanen Lebensstil und haben häufig lange, anstrengende Pendelwege durch die Stadt. Sie sehen das Homeoffice als willkommenen Anlass, in weniger urbane Räume zu ziehen. Dies betrifft in unserer Untersuchung Familien mit jüngeren Kindern und Personen kurz vor dem Renteneintritt.

Unsere Ergebnisse bekräftigen den Einfluss des Lebensstils und der Lebenslage auf die Wohnstandortwahl. Auch die Wohnbiographie spielt eine große Rolle, wie bereits andere Forscher\*innen festgestellt haben (Albrecht et al. 2019; Seyfarth et al. 2021; Neumann et al. 2022). Das Homeoffice ist dabei zu einer Voraussetzung geworden, die suburban orientierten Gruppen einen Umzug an den Stadtrand oder in die Vororte und urban orientierten Gruppen das Wohnen in innerstädtischen Quartieren unabhängig vom Arbeitsort ermöglicht. Zu einem ähnlichen Ergebnis ist kürzlich auch eine Schweizer Studie gekommen (Abegg et al. 2023: 42).

Für die Zukunft lässt sich auf Grundlage der Ergebnisse für Haushalte im Homeoffice durch die Unabhängigkeit vom Arbeitsort eine stärkere Segregation der Wohnorte nach Wohn- und Mobilitätspräferenzen als zuvor erwarten. In den Großstädten treffen die höheren Ansprüche der oftmals gutver-

dienenden Homeoffice-Haushalte an die Größe und Qualität des Wohnraums auf bereits überhitzte Wohnungsmärkte. Es ist zu erwarten, dass Familien noch stärker als bisher mit Single- und Paarhaushalten, die im Homeoffice arbeiten, um die knappe Anzahl großer Wohnungen konkurrieren müssen. Gleichzeitig befeuert das Homeoffice die weitere Steigerung der seit Jahren stetig wachsenden Wohnfläche pro Kopf (Umweltbundesamt 2022). Diese Entwicklung kann mit dem Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs in Konflikt geraten. Den veränderten Anforderungen an den Wohnraum gerecht zu werden und dabei ökologische Anforderungen und Belange der Verteilungsgerechtigkeit zu beachten, wird zu einer zentralen Herausforderung der postpandemischen Stadtplanung werden.

## Danksagung

Unser herzlicher Dank geht an Prof. Dr. Susanne Frank für ihr wertvolles Feedback und die produktiven Diskussionen, die maßgeblich zur Qualität dieses Aufsatzes beigetragen haben.

## Literatur

- Abegg, Christof; Beck, Lukas; Brandes, Julia; Fuchs, Sarah (2023): *Wie Remote Work beeinflusst, wo und wie wir in Zukunft wohnen. Multilokales Arbeiten und Wohnstandortwahl*. Hg. v. Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Kantone Freiburg, Graubünden, Luzern, Solothurn, Wallis, Pensimo, Swiss Life, Basler Fonds.
- Albrecht, Janna; Döring, Lisa; Holz-Rau, Christian; Scheiner, Joachim (2019): *Residential Location Choices of Couples Considering both Partners' Residential Biographies and Family Ties*. In: *Comparative Population Studies* Vol. 44. 107-136.

- Alipour, Jean-Victor; Falck, Oliver; Schüller, Simone (2020): Homeoffice während der Pandemie und die Implikationen für eine Zeit nach der Krise. In: ifo Schnelldienst 73 (7), S. 30–36.
- Beck, Lilian; Sixtus, Frederick; Nice, Thomas; Hinz, Catherina (2022): Landlust neu vermessen. Wie sich das Wanderungsgeschehen in Deutschland gewandelt hat. Hg. v. Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung und Wüstenrot Stiftung.
- Corona Datenplattform (2021): Themenreport 02, Homeoffice im Verlauf der Corona-Pandemie, Ausgabe Juli 2021, Bonn.
- Dolls, Mathias; Lay, Max (2023): Wie wirken sich Homeoffice und steigende Wohnkostenbelastung auf die Wohnortwahl aus? Evidenz aus einer großangelegten Umfrage in Deutschland. In: ifo Schnelldienst 76 (2), S. 37–42.
- ifo Institut (2023): Pressemitteilung. Drei von vier Beschäftigten bei IT-Dienstleistern nutzen Homeoffice. Abgerufen von <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2023-03-02/drei-von-vier-beschaeftigten-bei-it-dienstleistern-nutzen-homeoffice>, abgerufen am 25.05.2023.
- Kalter, Frank (1997): Wohnortwechsel in Deutschland. Ein Beitrag zur Migrationstheorie und zur empirischen Anwendung von Rational-Choice-Modellen. Opladen: Leske + Budrich.
- Marschall, Jörg; Hildebrandt, Susanne; Kleinlercher, Kai-Michael; Nolting, Hans-Dieter (2020): Stress in der modernen Arbeitswelt. Sonderanalyse: Digitalisierung und Homeoffice in der Corona-Krise, Heidelberg.
- Münter, Angelika; Garde, Lisa; Osterhage, Frank (2022): Wohnen nach Corona. Einflüsse der Pandemie auf Wohnstandortentscheidungen. In: ILS-IMPULSE (2), S. 1–4.
- Neumann, Ute; Spellerberg, Annette; Eichholz, Lutz (2022): Veränderungen beim Wohnen und von Standortpräferenzen durch Homeoffice in der Covid-19-Pandemie? In: Raumforschung und Raumordnung 80 (4), S. 434–450.
- Osterhage, Frank; Münter, Angelika (2021): Verschiebungen bei der Raumentwicklung. Neue Perspektiven für ländliche Räume als Wohnstandort?! In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung (6), S. 291–294.
- Umweltbundesamt (2022): Wohnfläche. Abgerufen von: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#wohnflaeche-pro-kopf-gestiegen>, zuletzt aktualisiert am 28.11.2022, abgerufen am 31.05.2023.
- Peter, Heike; Tippel, Cornelia; Steinführer, Annett (2022): Wohnstandortentscheidungen in einer wohnbiographischen Perspektive. Eine explorative Studie in ländlichen und großstädtischen Kontexten. Johann Heinrich von Thünen-Institut, Thünen Report 93, Braunschweig.
- Scheiner, J., Frank, S., Gerwinat, V., Schimohr, K., & Wismer, A. (2023): Homeoffice als Chance für den Wohnungsmarkt – und als Rolle rückwärts für die Verkehrswende: qualitative und quantitative Befunde. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung (3), 156–162. Online verfügbar unter [https://www.vhw.de/fileadmin/user\\_upload/08\\_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2023/FWS\\_3\\_2023/FWS\\_3\\_23\\_Scheiner\\_et\\_al.pdf](https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2023/FWS_3_2023/FWS_3_23_Scheiner_et_al.pdf)
- Seyfarth, E., Osterhage, F. und Scheiner, J. (2021): Auch dauerhaft urban? Empirische Untersuchung kurz- und langfristiger Wohnumfeldwünsche junger Erwachsener als Beitrag zur Reurbanisierungsdebatte. In: Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning 79 (5), S. 453–469.
- Siedentop, Stefan (2021): Das Internet, das Virus und die Stadt: Neue Attraktivität für Suburbia und ländliche Räume? In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung (5), S. 231–235.