




# Wohnen in Krisenzeiten – Wirkungen der Covid-19-Pandemie und der Energiekrise auf Wohnpräferenzen und Wohnstandortentscheidungen

Angelika Münter , Lisa Garde , Lea in der Beck, Frank Osterhage 

Received: 21 April 2023 ■ Accepted: 14 July 2023 ■ Published online: 21 September 2023

## Zusammenfassung

Die Gesellschaft sieht sich seit Beginn dieses Jahrzehnts mit multiplen Krisen konfrontiert, die auch als neue Treiber der Raumentwicklung wirken. Der Beitrag präsentiert eine Zwischenbilanz zum bleibenden Einfluss der Covid-19-Pandemie auf Wohnpräferenzen und Wohnstandortentscheidungen auf der Basis einer Literaturanalyse und von qualitativen Interviews mit Wohnungsmarktakteuren sowie erstes empirisches Wissen und Thesen zu den Wirkungen der 2022 eingesetzten Energiekrise auf diese Entscheidungen. Es kristallisiert sich heraus, dass die Energiekrise bereits heute einen größeren Einfluss auf die Raumentwicklung hat und vermutlich auch mittel- und langfristig haben wird als die Pandemie. So haben sich Wohnpräferenzen, die während dieser aufgekommen sind, bereits wieder verschoben oder können derzeit nicht

mehr umgesetzt werden. Gleichzeitig können Einflüsse der Pandemie nicht mehr losgelöst von der Energiekrise betrachtet werden. Während die Pandemie räumliche Dekonzentrationsprozesse nachhaltig verstärken wird, sind die Wirkungen der Energiekrise räumlich differenzierter. Zudem werden in einer Zeit multipler Krisen nicht einzelne dieser Krisen, sondern ihr Zusammenspiel – auch mit seit Langem wirkenden Trends wie der Alterung der Gesellschaft – die zukünftige Raumentwicklung prägen.

**Schlüsselwörter:** Wohnpräferenzen ■ Wohnstandortentscheidungen ■ Raumentwicklung ■ Covid-19-Pandemie ■ Energiekrise

## Housing in times of crisis – effects of the Covid-19 pandemic and the energy crisis on housing preferences and housing location decisions

### Abstract

Since the beginning of this decade, society has been confronted with multiple crises that also act as new drivers of spatial development. Based on a literature review and qualitative interviews with housing market actors, this paper presents an interim balance of the lasting influence of the Covid-19 pandemic on housing preferences and location decisions as well as initial empirical knowledge and theses on the effects of the 2022 energy crisis on these decisions. It emerges that the energy crisis already has a greater impact on spatial development today and will probably have a greater impact in the medium and long term than the pandemic. Housing preferences that arose during the pandemic have already shifted again or can no longer be implemented at present. At the same time, the influences of the pandemic can no longer be considered in isolation from the energy crisis. While

✉ **Dr. Angelika Münter**, ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Brüderweg 22-24, 44135 Dortmund, Deutschland  
[angelika.muenter@ils-forschung.de](mailto:angelika.muenter@ils-forschung.de)

**Lisa Garde**, ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Brüderweg 22-24, 44135 Dortmund, Deutschland  
[lisa.garde@ils-forschung.de](mailto:lisa.garde@ils-forschung.de)

**Lea in der Beck**, ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Brüderweg 22-24, 44135 Dortmund, Deutschland  
[lea.inderbeck@ils-forschung.de](mailto:lea.inderbeck@ils-forschung.de)

**Frank Osterhage**, ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Brüderweg 22-24, 44135 Dortmund, Deutschland  
[frank.osterhage@ils-forschung.de](mailto:frank.osterhage@ils-forschung.de)



© 2023 by the author(s); licensee oekom. This Open Access article is published under a Creative Commons Attribution 4.0 International Licence (CC BY).

the pandemic will further intensify spatial deconcentration processes, the effects of the energy crisis are spatially more differentiated. Moreover, in a time of multiple crises, future spatial development will not be shaped by individual crises, but by their interaction – also with long-standing trends such as the ageing of society.

**Keywords:** Housing preferences ■ Housing location decisions ■ Spatial development ■ Covid-19 pandemic ■ Energy crisis

## 1 Einleitung

Stadt- und Raumentwicklung werden durch vielschichtige und teils gegenläufige Entwicklungsdynamiken sowie die Wechselwirkungen gesellschaftlicher Megatrends wie beispielsweise dem Klimawandel, der Digitalisierung oder dem demographischen Wandel beeinflusst. Hinzu kommen die Folgen nicht vorhersehbarer Krisen. Seit Beginn dieses Jahrzehnts wirkten und wirken gleich mehrere Krisen als neue Triebkräfte auf die Raumentwicklung ein, insbesondere die Covid-19-Pandemie und die Energiekrise. Trends der Raumentwicklung, wie eine Re- oder Suburbanisierung, ergeben sich aus der Summe unzähliger, individueller Wohnstandortentscheidungen. Ändern sich – beispielsweise durch krisenhafte Ereignisse – Einflussfaktoren und Gewichte im ‚Grundrauschen‘ des Wanderungsgeschehens zwischen unterschiedlichen Raumtypen, verändert sich auch die relative Anziehungskraft der verschiedenen Raumtypen graduell (und nicht grundlegend). Auch leichte Veränderungen in einzelnen Einflussfaktoren können demnach Ursache für Trendverschiebungen sein (vgl. Münter/Garde/Osterhage 2022).

Um Änderungen in diesen Trends zu verstehen, ist es notwendig, die dahinterliegenden Einflussfaktoren und deren Wirkungen auf die individuell getroffenen Standortentscheidungen zu analysieren. Im Fokus dieses Beitrags steht die Frage, welche Rolle die Covid-19-Pandemie und die Energiekrise in Wohnstandortentscheidungen spielen und wie sich dies in der Summe auf die Trends der Raumentwicklung auswirkt. Mit Beginn der Pandemie gab es hierzu ab Frühjahr 2020 zunächst zahlreiche Kommentare und Meinungsbeiträge in der Presse wie auch der wissenschaftlichen Literatur. Namentlich wurde über einen deutlichen Schub für eine Stadtflucht und Renaissance ländlicher Räume spekuliert (Rowe/González-Leonardo/Champion 2023: 1). In der öffentlichen Wahrnehmung hat die Pandemie mittlerweile an Brisanz verloren. Die bleibenden Auswirkungen auf die Raumentwicklung sind aber erst mit zeitlichem Abstand wissenschaftlich fundiert beobachtbar.

Zugleich werden die räumlichen Wirkungen der Pande-

mie mittlerweile durch andere Krisen überlagert, im Besonderen durch den Krieg in der Ukraine. Vor allem die aus diesem resultierende Energiekrise (im Zusammenspiel mit anderen Faktoren einer abnehmenden Wohnkaufkraft wie steigende Bauzinsen und -kosten; NRW.BANK 2023) beeinflusst mutmaßlich Wohnstandortentscheidungen. Wissenschaftliche Literatur hierzu, speziell zu den Wechselwirkungen mit der Pandemie, liegt allerdings bisher kaum vor (eine aktuelle Ausnahme ist Dolls/Lay 2023).

Ziel dieses Beitrags ist es, im Sinne einer Wissenssynthese den über die Meinungsbeiträge aus der Anfangsphase der Pandemie hinausgehenden empirischen Wissensstand zum Einfluss der Pandemie auf Wohnstandortentscheidungen zusammenzufassen und über qualitative Fallstudien zu reflektieren. Darüber hinaus soll er über diese Fallstudien auch erstes empirisches Wissen zu den Wirkungen der Energiekrise auf das Wohnen aufzeigen und die Wechselwirkungen zwischen den sich überlagernden Krisen herausarbeiten. In Kapitel 2 ist der aktuelle Forschungsstand zusammengefasst. Anschließend werden in Kapitel 3 die untersuchten Fallstudien und das Forschungsdesign erläutert. Kapitel 4 stellt die empirischen Erkenntnisse der qualitativen Fallstudien zu den Auswirkungen der Krisen auf Wohnstandortentscheidungen und die Raumentwicklung dar, während Kapitel 5 diese in ihren Wechselwirkungen diskutiert. Im abschließenden Kapitel 6 findet sich eine Zwischenbilanz zum Wohnen in Krisenzeiten und es wird der weitere Forschungsbedarf skizziert.

## 2 Stand der Forschung

### 2.1 Wohnwünsche, Wohnstandortentscheidungen und ihre Wirkungen auf Trends der Raumentwicklung

Um Veränderungen in Trends der Raumentwicklung zu verstehen, ist es zentral, zunächst Entscheidungslogiken der Bevölkerung in ihren emergenten Wohnstandortentscheidungen zu verstehen. Denn diese Trends ergeben sich aus der Summe dieser unzähligen individuellen Entscheidungen. In der handlungstheoretisch fundierten Migrationsforschung stellen Prozessmodelle den *state of the art* zur Konzeptualisierung von Wanderungs- und Bleibeentscheidungen dar. Sie dienen der analytischen Untergliederung des komplexen Phänomens ‚Wanderung‘, wobei sich nicht ‚das eine‘ Modell durchgesetzt hat. Typische Phasen einer Wohnstandortentscheidung, die in der Literatur immer wieder genannt werden, sind nach Münter (2011):

– Sind die Menschen eines Haushalts an ihrem Wohnstand-

- ort unzufrieden, erzeugt dies einen *Anpassungsdruck*. Wird ein bestimmter Schwellenwert des Nutzens, den dieser Haushalt seinem Wohnstandort subjektiv zuschreibt, am aktuellen Standort unterschritten, zieht er einen Umzug in Erwägung. Hierfür können exogene (z. B. Veränderungen im Wohnumfeld) oder haushaltsinterne Faktoren (z. B. ein erhöhter Platzbedarf) verantwortlich sein. Um eine Diskrepanz zwischen Anspruchsniveau und Wohnsituation zu überwinden, kann der Haushalt entweder die Wohnsituation vor Ort beispielsweise durch Umbaumaßnahmen verändern, sein Anspruchsniveau senken oder sich für einen Umzug entscheiden (Wolpert 1965: 159).
- Entscheidet sich der Haushalt für die Option „Umzug“, so beinhaltet diese *Umzugsentscheidung* zunächst eine unbegrenzte Anzahl möglicher Zielstandorte. Der Haushalt hat zu diesem Zeitpunkt allenfalls vage Vorstellungen über seine Anforderungen an den neuen Wohnstandort. Bewusst sind ihm vor allem die Aspekte, die ihn am alten Wohnstandort gestört und den Anpassungsdruck erzeugt haben (z. B. zu wenig Platz) (Kalter 2000: 462).
  - Um bei der Suche potenzielle Wohnstandorte bewerten zu können, konkretisiert der Haushalt seine *Standortanforderungen*. Diese setzen sich aus einem komplexen Bündel an Attributen (Größe, Preis, Lage etc.) zusammen, zwischen denen Zielkonflikte bestehen. Die Wohnstandortentscheidung ist somit ein komplexes Entscheidungsproblem, für das es meistens keine eindeutige Lösung gibt (Jungermann 2005). Die wohnungsbezogenen Bedürfnisse eines Haushalts verändern sich im Laufe des Lebens. Statusübergänge im Lebensverlauf sind häufig mit Umzügen verbunden, während sich die Standortanforderungen von Haushalten, die sich in derselben Lebensphase befinden, ähneln (Kley 2009: 48). Dies lässt sich empirisch über Lebensformen (Haushaltstypen und/oder Altersgruppen) operationalisieren. Wohnstandortanforderungen unterscheiden sich zudem nach den finanziellen Ressourcen, der wohnbiographischen Prägung sowie nachrangig auch dem Lebensstil (Peter/Tippel/Steinführer 2022: 7–10).
  - Während der *Suche nach einem neuen Wohnstandort* durchläuft ein Haushalt einen Lernprozess. Einige Standortkriterien werden wichtiger, andere unwichtiger. Zudem findet ein Abgleich zwischen den verfügbaren finanziellen und zeitlichen (z. B. für den Arbeitsweg) Ressourcen und Beschränkungen (*constraints*) im Sinne von inter- und intraregional wirkenden angebotsseitigen Barrieren auf dem Wohnungsmarkt (z. B. Preisniveau und Angebotsknappheiten) statt (Golledge/Stimson 1997: 54). Der Haushalt verhandelt *constraints*, indem er sein Anspruchsniveau senkt, seinen Ressourceneinsatz erhöht oder Kompromisse zwischen divergierenden Standortfaktoren eingeht. Auch der aktuelle Wohnstandort wird neu

bewertet, sodass auch ein Verbleib am Standort Ergebnis der Suche sein kann (Münter 2011: 102).

- Am Ende des Prozesses steht die *Entscheidung für einen neuen Wohnstandort*. Sie stellt die in der subjektiven Wahrnehmung des Haushalts beste Lösung des Entscheidungsproblems dar. Nach dem entscheidungstheoretischen *Satisficing*-Prinzip, welches typischerweise in Situationen zur Anwendung kommt, in denen die Alternativen (hier: geeignete Wohnungen) nacheinander auftreten und auf verworfene Alternativen nicht mehr zurückgegriffen werden kann, entscheidet sich der Haushalt für eine Alternative, die sein Anspruchsniveau erfüllt, also seinen grundlegenden Standortkriterien gerecht wird und ihm im Hinblick auf seine weitergehenden Wohnpräferenzen „gut genug“ erscheint (Jungermann 2005).

Diese fünf Phasen der Wohnstandortentscheidung sind nicht als chronologischer Ablauf zu verstehen, sondern als iterativer Prozess. Von diesen tatsächlich realisierten bzw. während des Prozesses abgebrochenen Standortentscheidungen sind die Wohnwünsche der Bevölkerung zu unterscheiden. Wohnwünsche sind Standortentscheidungen noch vorgelagert und werden losgelöst von konkreten Umzugsabsichten und bestehenden *constraints* wie finanzieller Leistbarkeit oder Verfügbarkeit artikuliert und erhoben. So würden laut einer aktuellen Befragung 68 Prozent der Mieterhaushalte Eigentum erwerben, jedoch traut sich die Hälfte von diesen den Kauf finanziell nicht zu.<sup>1</sup> Wohnwünsche werden durch eine Vielzahl an Faktoren geprägt: gesellschaftliche Leitbilder, Werbung, aber auch den eigenen Wohn Erfahrungen. Sie spielen als Auslöser, der einen Anpassungsdruck erzeugt, nur eine untergeordnete Rolle. Hierfür sind fast immer ‚handfeste‘ Gründe ausschlaggebend, wie Haushaltsveränderungen oder Arbeitsplatzwechsel. Nachdem ein Haushalt die Entscheidung umzuziehen aber getroffen hat, wirken Wohnwünsche sich innerhalb der rahmensetzenden *constraints* auf die Standortanforderungen und Suchräume aus (Münter 2011: 196).

Die Summe unzähliger individueller Wohnstandortentscheidungen prägt Trends der Raumentwicklung. Entsprechend des Lebensphasenkonzeptes kann dies strukturell bedingt sein: Die Wohnpräferenzen ändern sich in Abhängigkeit von der Lebensphase. Verschiebt sich die Altersstruktur der Bevölkerung zugunsten stadt- oder landaffiner Bevölkerungsgruppen, verändert sich auch die relative Anziehungskraft unterschiedlicher Raumtypen (Green 2018). Trendveränderungen können aber auch aus einem graduell verän-

<sup>1</sup> <https://www.interhyp.de/ueber-interhyp/presse/interhyp-wohntraumstudie-stadt-land-frust-hohe-immobilienpreise-verlangen-kompromisse/> (18.08.2023).

dernten Wanderungsverhalten dieser Lebensphasengruppen infolge gesellschaftlicher Megatrends resultieren. So sind beispielsweise aufgrund der verlängerten Phase der Postadoleszenz und der Bildungsexpansion Großstadtstandorte für junge Erwachsene heute noch attraktiver als vor einigen Jahrzehnten (Lesthaeghe 2014).

Aktuelle Trends der Raumentwicklung in Deutschland lassen sich wie folgt zusammenfassen: Während in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts Suburbanisierungsprozesse dominierten, setzte in den 2000er-Jahren ein Wachstum der Großstädte ein. Diese Reurbanisierung, die durch überregionale Binnenwanderungen größtenteils junger Menschen und Zuwanderung aus dem Ausland gespeist wurde (und noch wird), prägt seitdem die Raumentwicklung, auch wenn zugleich auf geringem Niveau immer noch Stadt-Umland-Wanderungen zu beobachten sind (Dembski/Sykes/Couch et al. 2021). In den letzten Jahren wird das Großstadtwachstum von einer sich immer weiter zuspitzenden Knappheit an Wohnungen sowie damit verbundenen Immobilienpreissteigerungen begleitet. In der Folge ist neben der großräumigen Reurbanisierung eine nahräumliche Suburbanisierung wieder zu einem prägenden Trend geworden (Münter/Osterhage 2018). Diese ist vor allem durch die skizzierten *constraints* am Wohnungsmarkt getrieben und nicht durch einen Wandel der Wohnpräferenzen hin zu ländlicheren Wohnstandortkriterien. Somit wirken Wohnstandortentscheidungen nicht einseitig auf die Trends der Raumentwicklung, sondern letztere wirken als angebotsseitige Rahmenbedingungen wiederum auf die individuellen Standortentscheidungen zurück.

## 2.2 Auswirkungen aktueller Krisen auf Wohnpräferenzen und Wohnstandortentscheidungen

### 2.2.1 Gesellschaftliche Krisen und ihre Wirkungen auf die Raumentwicklung

Gesellschaftliche Krisen sind teils disruptive Ereignisse, die abrupt, unerwartet und überraschend auftreten, wirken teils aber auch schleichend (z. B. der Klimawandel). Sie können extern (z. B. Naturkatastrophen) oder auch gesellschaftsintern ausgelöst sein. Krisen können temporär, langfristig oder von offener Dauer sein. Wenn Krisen schleichend enden, wird dies auch „neue Normalität“ genannt (Brinks/Ibert 2020: 278). Nach Brinks und Ibert (2020) sind gesellschaftliche Krisen durch drei zentrale Merkmale gekennzeichnet: Erstens durch eine Unsicherheit, wie sich Handlungen bzw. Abwarten auswirken, wie lange die Krise dauern wird und wie diese ausgehen könnte. Da Krisen eine erhebliche Bedrohung darstellen, gibt es zweitens eine Dringlichkeit, trotz der hervorgerufenen Unsicherheit innerhalb kurzer Zeit zu handeln, ohne auf bekannte Erfahrungen und erlernte Routinen zurückgreifen zu können (Kornberger/

Leixnering/Meyer 2019). Drittens herrscht eine existenzielle Bedrohung gesellschaftlicher Güter vor, ohne dass eine Lösung ersichtlich ist (Boin/T Hart 2007). Gesellschaften können jedoch aus Krisen lernen und diese bewirken oder beschleunigen gesellschaftliche Transformationsprozesse.

Die Raumentwicklung wird immer wieder mit Krisen konfrontiert, die sich teils zu multiplen Krisen überlagern. Krisen wirken als Treiber in einem vielschichtigen Zusammenspiel mit einer Vielzahl an anderen alten und neuen Einflussfaktoren (z. B. dem demographischen Wandel) auf diese ein. Jeder dieser Treiber wirkt sich graduell auf Standortentscheidungen aus. In der Summe beeinflussen diese wiederum die Trends der Raumentwicklung. Es ist kaum möglich, die Wirkungen von einzelnen neuen, teils krisenhaft wirkenden sowie seit Langem zu beobachtenden Treibern auf die Raumentwicklung zu isolieren. Zugleich ist aber genau dieses Wissen über die Wirkungen einzelner Treiber notwendig, um in räumlichen Transformationsprozessen politisch-planerisch navigieren zu können (Münter/Garde/Osterhage 2022: 4).

### 2.2.2 Auswirkungen der Covid-19-Pandemie

Die Covid-19-Pandemie ist eine gesellschaftliche Krise, die abrupt und unerwartet aufgetreten ist und die erhebliche gesellschaftliche Unsicherheiten mit sich brachte. Ihre Dauer war zunächst ungewiss, mittlerweile hat in den meisten gesellschaftlichen Bereichen ein Übergang in eine ‚neue Normalität‘ stattgefunden. Es ist daher nach den kurzfristigen Wirkungen während ihrer Hochphase sowie den bleibenden räumlichen Wirkungen zu differenzieren.

#### *Auswirkungen auf Wohnpräferenzen und Wohnstandortentscheidungen*

Vornehmlich während der *lockdowns* in den Jahren 2020 und 2021 haben die Menschen mehr Zeit in ihrer Wohnung und im direkten Wohnumfeld verbracht als zuvor. Die eigene Wohnsituation wurde neu bewertet, da die Wohnung neue Funktionen als Arbeits-, Lern- und Betreuungsort erfüllen musste. Dies war in Deutschland wie auch anderen Ländern des globalen Nordens vielfach mit sich ändernden Wohnwünschen verbunden, z. B. in Bezug auf die Wohnfläche und Zimmeranzahl, eine gute Internetverbindung oder das Vorhandensein von Balkon oder Garten. Auch die Wünsche hinsichtlich des Wohnumfeldes haben sich verändert: Es wurde wichtiger, im Grünen bzw. in ruhigem Umfeld zu wohnen, in einer attraktiveren Stadt oder näher bei Freundinnen und Freunden oder der Familie (Amerio/Brambilla/Morganti et al. 2020; SmartMiete 2021). Daher wünschten sich Haushalte in dieser Pandemie tendenziell einen kleineren bzw. ländlicheren Wohnort als ihren aktuellen (Just/Plöchl 2021).

Können veränderte Wohnwünsche nicht in der vorhandenen Wohnsituation befriedigt werden, sinkt zunächst die Wohnzufriedenheit. Dies kann einen Anpassungsdruck und damit eine Umzugsbereitschaft erzeugen. Diese war in der Anfangsphase der Pandemie bei Haushalten in kleinen bzw. als zu klein empfundenen Wohnungen, Haushalten mit Kindern, Erwerbstätigen im *Homeoffice*, aber auch Haushalten in Großstädten besonders hoch (Dolls/Mehles 2021: 28; Neumann/Spellerberg/Eichholz 2022: 444). Trotz eines temporär von vielen Haushalten verspürten Anpassungsdrucks wurden kostspielige Entscheidungen wie eine Umzugsentscheidung aber vielfach zurückgestellt (Rowe/González-Leonardo/Champion 2023: 5). In den zu Beginn der Pandemie durchgeführten Wohnwunschbefragungen wurde neben veränderten Wünschen in Bezug auf die Wohnung vielfach auch eine günstigere Miete genannt (z. B. LBS Research 2020; SmartMiete 2021). In einem Umfeld weiterhin steigender Mieten und Preise wirkte dies als *constraint*, tatsächlich umzuziehen.

Dolls und Lay (2023: 37–38) konnten aber zeigen, dass Beschäftigte mit (neuen) Möglichkeiten, von zuhause aus zu arbeiten, zwischen Frühjahr 2021 und Herbst 2022 eine um zehn Prozentpunkte höhere Wahrscheinlichkeit aufwiesen, tatsächlich umzuziehen, als Beschäftigte, die nicht zuhause arbeiteten. Weniger die Pandemie als solche, sondern vielmehr der mit ihr einhergehende Digitalisierungsschub, scheint damit auch über die Hochphase der Pandemie hinaus raumwirksam zu sein (Aksoy/Barrero/Bloom et al. 2022). Arbeiteten 2019 nur 13 Prozent der Beschäftigten in Deutschland zumindest gelegentlich im *Homeoffice*, liegt dieser Anteil 2022 bei 25 Prozent und es wird erwartet, dass sich der Anteil in dieser Größenordnung einpendeln wird.<sup>2</sup> Arbeiten im *Homeoffice* erhöht nicht nur die Wahrscheinlichkeit, umzuziehen, sondern erweitert auch die Suchräume in Standortentscheidungen, da längere Pendeldistanzen in Kauf genommen werden können, wenn die Zahl der Anwesenheitstage an der Arbeitsstätte sinkt (Moser/Wenner/Thierstein 2022). Die Lage des Arbeitsortes – ebenfalls ein wesentlicher *constraint* in Standortentscheidungen – verliert damit gegenüber anderen Kriterien an Bedeutung.

#### *Räumliche Muster von Wohnstandortentscheidungen und Trends der Raumentwicklung*

Die kurzfristigen Wirkungen der Hochphase der Pandemie auf die Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsbewegungen in Deutschland in den Jahren 2020/2021

sind inzwischen bekannt. Während vor der Pandemie die Großstädte die höchsten Bevölkerungszuwächse aufwiesen, verlangsamte sich deren Wachstum oder es kam sogar zu Bevölkerungsverlusten. Suburbane und ländliche Regionen verzeichneten hingegen eine stärkere (Binnen-)Zuwanderung (Rink/Haase/Leibert et al. 2022). Diese kurzfristigen Trendveränderungen sind zum einen auf einen deutlichen Rückgang der Außenzuwanderung zurückzuführen, da die grenzüberschreitende Mobilität zu Pandemiebeginn stark eingeschränkt war. Dies betraf die Großstädte überproportional. Zum anderen wurde das Großstadtwachstum durch einen deutlich geringeren Zuzug sowie vorzeitigen Wegzug von Bildungswandernden, vorwiegend Studierenden, gebremst (Rink/Haase/Leibert et al. 2022; Stawarz/Rosenbaum-Feldbrügge/Sander et al. 2022). Beide Effekte waren auch in anderen Ländern zu beobachten (Rowe/González-Leonardo/Champion 2023), jedoch waren diese auf zwei hochmobile Gruppe beschränkt und nur kurzfristig wirksam. Mittlerweile werden diese durch andere Krisen und Einflussfaktoren überlagert und abgelöst.

Welche bleibenden Wirkungen die Pandemie auf das Wanderungsgeschehen haben wird, lässt sich aus der Literatur bisher erst thesenförmig abschätzen. Die hierzu vorliegende Literatur weist eine erhebliche Bandbreite und unterschiedliche, teilweise gegensätzliche Argumentationslinien auf (Münter/Garde/Osterhage 2022). Eine gewisse Einigkeit in der Literatur betrifft lediglich die Auswirkungen auf die Großstädte. Deren Wachstumspfad sei während der Hochphase der Pandemie lediglich unterbrochen worden (Oberst/Voigtländer 2021). Die Außen- und Binnenzuwanderung in die Großstädte hat sich wieder normalisiert bzw. wurde im Jahr 2022 durch eine neue Zuzugswelle aus der Ukraine geprägt, sodass Wachstumsdruck und dessen Folgen für die Wohnungsmärkte ungebrochen sind.

Es gibt einerseits Einschätzungen, dass kaum Auswirkungen auf die räumlichen Muster der Wohnstandortwahl zu erwarten sind (z. B. Neumann/Spellerberg/Eichholz 2022), während andererseits zahlreiche Beiträge schlussfolgern, dass die Pandemie auch mittelfristig bestehende Trends zur Suburbanisierung verstärkt. Zur bestehenden preisgetriebenen Suburbanisierung käme eine graduelle Veränderung von Wohnstandortpräferenzen zugunsten suburbaner Lagen (Gallent/Madeddu 2021; Siedentop 2021). Quantitativ konnte dies jüngst auch die Studie von Dolls und Lay (2023) bestätigen, die veranschaulicht, dass Wanderungen aus Großstädten zwischen 2021 und 2022 sehr häufig den suburbanen Raum sowie kleinere Großstädte zum Ziel hatten.

Zugleich können Dolls und Lay (2023: 41–42) aufzeigen, dass der ländliche Raum als Wanderungsziel nur eine untergeordnete Rolle gespielt hat: Aus den Großstädten sind während der Pandemie rund sieben Mal so viele Personen in

<sup>2</sup> <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2022-12-09/homeoffice-setzt-sich-durch-aber-nicht-ueberall#:~:text=%E2%80%9EBereits%20im%20April%202022%20nach,oder%20h%C3%A4ufig%20im%20Homeoffice%20gearbeitet> (11.07.2023).

den suburbanen als in den ländlichen Raum gezogen. Sie widerlegen damit die in der Frühphase der Pandemie vielfach diskutierte These, dass die Pandemie zu einer Renaissance ländlicher Wohnstandorte führen könnte (Rowe/González-Leonardo/Champion 2023). Zugleich ist unbestritten, dass der Trend zur räumlichen Dekonzentration bereits vor 2020 auch ländliche Räume erreicht hatte (Osterhage/Albrecht 2021) und sich diese Entwicklung während der Pandemie fortgesetzt hat (Beck/Sixtus/Nice et al. 2022). Hierzu werden verschiedene, sich überlagernde Erklärungsansätze diskutiert, denen regional (z. B. in Abhängigkeit von der Anbindung an die Großstädte oder der landschaftlichen Attraktivität) eine unterschiedliche Bedeutung zukommt: eine Erweiterung des Radius der preisgetriebenen Suburbanisierung, eine Rückwanderung von Familiengrüdern in die Heimatregion – sowohl im Sinne eines Echoeffektes geburtenstarker Kohorten als auch eines Verhaltenseffektes, da anteilig mehr Personen zurückwandern – sowie eine *amenity migration* größtenteils älterer Menschen (Gallent/Stirling/Hamiduddin 2022). Insbesondere eine Radiusvergrößerung bei der Dekonzentration wie auch Verhaltenseffekte bei der Rückwanderung werden durch den Digitalisierungsschub infolge der Pandemie begünstigt, setzten allerdings eine im ländlichen Raum nicht überall gegebene leistungsstarke Internetinfrastruktur voraus.

### 2.2.3 Auswirkungen der Energiekrise

Die Energiekrise wirkte in 2022 aufgrund der infolge des Ukrainekriegs unterbundenen Lieferung fossiler Energieträger aus Russland in die EU über die zunächst massiv steigenden Energiepreise schockartig, ist aber zugleich in einen langfristigen Transformationsprozess eingebunden. Denn es ist in Politik und Gesellschaft seit Langem bekannt, dass die Preise fossiler Energie für einen wirksamen Klimaschutz zu niedrig sind, da sie einer Dekarbonisierung der Energieversorgung entgegenstehen und erhebliche ökologische Externalitäten verursachen. Insofern ist davon auszugehen, dass die Preise für fossile Energie – auch wenn sie sich unter anderem durch staatliche Subventionen ein Jahr nach Kriegsbeginn wieder auf dem Vorkrisenniveau bewegen – langfristig deutlich höher sein werden als vor der Krise.

Es ist daher zu erwarten, dass die Energiekrise Wohnstandortentscheidungen und die Raumentwicklung langfristig beeinflussen wird. Zugleich ist der empirische Wissensstand hierzu noch sehr begrenzt. Mit dem „Ölpreisschock“ in den 1970er-Jahren gab es aber bereits ähnliche Krisen. Als Reaktion darauf wurden beispielsweise erstmalig Wettbewerbe zur energetischen Bestandssanierung durchgeführt und Aspekte wie Wärmedämmung und Energieeinsparungen wurden zunehmend auch in der breiten Anwendung wichtiger und staatlich gefördert, sodass der Verbrauch von Heizöl deutlich reduziert werden konnte (Hohensee 1996).

Im Fokus dieses Kapitels sowie unserer empirischen Analysen stehen die räumlichen Wirkungen der Energiekrise und damit der steigenden Kosten für fossile Energie für die privaten Haushalte einschließlich ihrer Mobilitätskosten. Diese lassen sich zum Teil nicht losgelöst von anderen Faktoren steigender Preise und Kosten betrachten, die zu einer abnehmenden Wohnkaufkraft führen (steigende Bauzinsen bei stabilen Preisen, inflationsbedingte höhere Lebenshaltungskosten etc.), sodass auch diese randlich diskutiert und in Kapitel 4.2 analysiert werden.

#### *Auswirkungen auf Wohnpräferenzen und Wohnstandortentscheidungen*

Die Befragung von Dolls und Lay (2023: 38) belegt, dass zwischen Frühjahr 2021 und Herbst 2022 der Anteil der Haushalte, die ihre Wohnkosten als große finanzielle Belastung empfinden, von 12 auf 20 Prozent angestiegen ist. Zudem ist der Anteil der Haushalte, die aus finanziellen Gründen eine Wanderung über die Gemeindegrenze planen, von 7 auf 12 Prozent gestiegen. Zu hohe Heizkosten werden hierfür ebenso häufig als Grund genannt wie die direkten Wohnkosten (z. B. Kaltmiete) (Dolls/Lay 2023: 41). Überproportional von den steigenden Energiekosten betroffen sind einkommensschwache Haushalte, da diese oft in unsanierten Bestandsgebäuden wohnen und selten in der Lage sind, die nötigen Sanierungen vorzunehmen, und die gestiegenen Energiekosten übersteigen schnell die Einsparungen der Mietausgaben (Römer/Salzgeber 2022). Kurzfristig wurde dem Anpassungsdruck vielfach durch Energieeinsparmaßnahmen (z. B. Absenkung der Heiztemperatur) begegnet. Auch die energetische Sanierung des Gebäudebestands wurde intensiviert. So wurden trotz rückläufiger Neubautätigkeit 2022 fünf Prozent mehr Heizungen verbaut als 2021, wobei besonders Wärmepumpen ihren Marktanteil ausweiten konnten.<sup>3</sup>

Mit der Energiekrise gewinnt die Bezahlbarkeit von Wohnraum noch einmal an Bedeutung. Da sich der energetische Zustand bei Bestandsimmobilien stark unterscheidet, wird dieser ebenso wie die Art der Heizungsanlage zunehmend wichtiger (Römer/Salzgeber 2022). Bauliche Maßnahmen zur Energieeffizienz können erheblich zur Reduzierung der Wohnkosten beitragen. Für sanierte Gebäude wird deswegen in Zukunft ein Wertzuwachs erwartet, während für unsanierte Gebäude Abschläge abzusehen sind (Taruttis/Weber 2022). Verstärkt werden diese veränderten Anforderungen an die Wohnung mutmaßlich auch durch geplante gesetzliche Änderungen (Diskussion um das Ge-

<sup>3</sup> [https://www.bdh-industrie.de/fileadmin/user\\_upload/Pressemeldungen/PM\\_BDH\\_Jahresbilanz\\_Heizungsindustrie\\_13022023b.pdf](https://www.bdh-industrie.de/fileadmin/user_upload/Pressemeldungen/PM_BDH_Jahresbilanz_Heizungsindustrie_13022023b.pdf) (11.07.2023).

bäudeenergiegesetz in der ersten Jahreshälfte 2023). Um die warmen Wohnkosten zu reduzieren, werden auch kleinere, aber gut aufgeteilte Wohnungen attraktiver (Sagner/Voigtländer 2023b).

#### *Räumliche Muster von Wohnstandortentscheidungen und Trends der Raumentwicklung*

Dolls und Lay (2023: 40) stellen fest, dass sich die räumlichen Muster der Wohnstandortentscheidungen im Herbst 2022 gegenüber dem Frühjahr 2021 nicht grundlegend geändert haben, wohl aber die Dynamik des Umzugsgeschehens etwas abgenommen hat. Die mit Krisen verbundenen Unsicherheiten führen zu einer abwartenden Haltung. Dies ist mutmaßlich nicht in erster Linie auf die steigenden Energiekosten zurückzuführen, sondern auf die abnehmende Wohnkaufkraft. So ist beispielsweise der Anteil der Haushalte, die eine Wohneigentumsbildung planen, aktuell nur noch halb so hoch wie vor zehn Jahren (Radomsky 2023). Der Preisanstieg wird vor allem durch die gestiegenen Bauzinsen und die allgemein gestiegenen Verbraucherpreise ausgelöst. Die Nachfrage nach Mietwohnungen steigt durch die gesunkene Kaufkraft der Haushalte und die damit verbundene Kaufzurückhaltung an (Wallace/Lippmann 2022).

Durch die Energiekrise müssen Mieterhaushalte einen größeren Teil ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben, zugleich hat sich 2022 in der Folge abnehmender Bautätigkeit und Kaufzurückhaltung die Mietpreisdynamik weiter erhöht (Sagner/Voigtländer 2023a). Die Großstädte mit angespannten Wohnungsmärkten waren in den letzten Jahren durch eine zunehmende Diskrepanz von Neuvertrags- und Bestandsmieten geprägt, sodass mit Umzügen aus als zu groß empfundenen Wohnungen in kleinere Wohnungen häufig kein finanzieller Vorteil verbunden war und diese ausblieben. Durch steigende Energiepreise könnte sich die Umzugsmobilität jedoch erhöhen und die Diskrepanz (*mismatch*) zwischen Haushalten, die in zu großzügigen und denjenigen, die in beengten Wohnverhältnissen leben, verkleinern (Sagner/Voigtländer 2023b).

Aufgrund der abnehmenden finanziellen Möglichkeiten zur Eigentumsbildung weichen vermehrt Haushalte weiter in das Umland der Städte bzw. den ländlichen Raum aus, um steigende Wohn- und Energiekosten aufzufangen und energieeffizienter bauen zu können.<sup>4</sup> Die abnehmende Wohnkaufkraft könnte damit Dekonzentrationsprozesse weiter beschleunigen. Zugleich ist der ländliche Raum besonders von den gestiegenen Energiepreisen betroffen. Dies liegt

beispielsweise an der höheren Pro-Kopf-Wohnfläche, der Struktur des Gebäudebestands sowie höheren Mobilitätskosten durch längere Wege und dem geringeren Homeoffice-Potenzial dort wohnender Menschen (Sachverständigenrat Ländliche Entwicklung 2022).

### 2.3 Forschungslücken und Forschungsfragen

Mittlerweile liegt umfangreiches empirisches Wissen über die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wohnwünsche und das kurzfristige Wanderungsverhalten vor. Die Pandemie hat Dekonzentrationsprozesse verstärkt und es ist zu vermuten, dass diese Effekte nicht nur während der akuten Krise wirksam waren, sondern weiterwirken werden. (Empirische) Lücken in der Forschung illustrieren weniger die Frage, ob veränderte Wohnwünsche Haushalte veranlassen, in der aktuellen Krisensituation umzuziehen, sondern wie die Krisen langfristig über veränderte Präferenzen und Standortanforderungen Wohnstandortentscheidungen beeinflussen. So zeigte sich beispielsweise infolge der Ölpreiskrise ein zunehmendes Bewusstsein für energieeffizientere Bauweisen. Bereits in den Jahren vor der Pandemie waren verstärkt Dekonzentrationsprozesse in den suburbanen und teils ländlichen Raum zu beobachten. Dies war in erster Linie eine Ausweichreaktion aufgrund stark steigender Wohnkosten in den Kernstädten und damit durch *constraints* bedingt. Bisher offen ist hingegen, ob die Erfahrungen während der Pandemie die Wohnpräferenzen hin zu ländlicheren Standortkriterien auch nachhaltig beeinflussen.

In Bezug auf die Wirkungen der Energiekrise auf das Wohnen und die Raumentwicklung liegen – ähnlich wie zu Beginn der Corona-Pandemie – bisher vor allem Kommentare und Meinungsbeiträge vor, aber noch kaum empirisches Wissen. Insgesamt deuten sich gegenläufige räumliche Wirkungen als jene der Pandemie an. Während die Pandemie dezentralisierend wirkt(e), wird es durch die gestiegenen Energiepreise attraktiver, wieder näher in die Stadt bzw. in die Nähe des Arbeitsplatzes zu ziehen, um Mobilitätskosten einzusparen. Aus den genannten Gründen können Städte und ihr gut angebundenes Umland an Attraktivität gewinnen und dort die Anspannung der Wohnungsmärkte weiter verschärfen. Zugleich könnte die abnehmende Wohnkaufkraft dezentralisierend hin zu günstigeren Standorten wirken.

Die räumlich-transformatorischen Kräfte der Corona-Pandemie zeigen sich in erster Linie durch den mit ihr verbundenen Digitalisierungsschub. Die transformatorischen Wirkungen der Energiekrise werden mutmaßlich deutlich weitreichender sein. Politik und Gesellschaft wurden schlagartig die Wirkungen steigender Energiekosten ebenso bewusst wie die Tatsache, dass diese Preise mittelfristig hoch bleiben werden. Die ‚zweite Miete‘ könnte neben den kalten Wohnkosten zunehmend eine Entscheidungs-

<sup>4</sup> <https://www.interhyp.de/ueber-interhyp/presse/interhyp-wohntraumstudie-stadt-land-frust-hohe-immobilienpreise-verlangen-kompromisse/> (18.08.2023).

levanz in Wohnstandortentscheidungen haben. Zwar ist das vollständige Transformationspotenzial der Krise noch nicht absehbar, der seit Langem aus Gründen des Klimaschutzes notwendige Ausstieg aus der Nutzung fossiler Energieträger wird durch diese aber mutmaßlich dauerhaft beschleunigt werden.

Vor diesem Hintergrund ist es Ziel dieses Beitrags, die mittelfristigen bzw. bleibenden Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und der Energiekrise auf Wohnpräferenzen und Wohnstandortentscheidungen sowie die Trends der Raumentwicklung auf der Basis qualitativer Fallstudien zu reflektieren. Zentrale Forschungsfragen sind:

- Inwiefern haben sich die Anforderungen von Haushalten an die Wohnung und das Wohnumfeld infolge der Covid-19-Pandemie und der Energiekrise nachhaltig verändert?
- Welche bleibenden Auswirkungen haben diese veränderten Anforderungen auf Trends der Raumentwicklung? Wie wirken die Auswirkungen der Pandemie und der Energiekrise dabei zusammen?

### 3 Forschungsdesign

Um die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und der Energiekrise auf das Wohnen zu analysieren, wurden sechs Fallstudien in unterschiedlichen Raumtypen ausgewählt

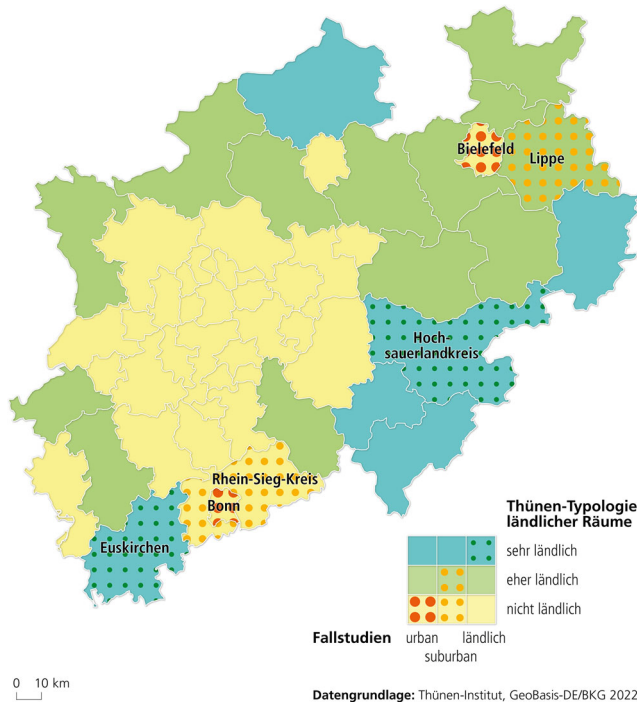


Abbildung 1 Lage der Fallbeispiele in Nordrhein-Westfalen

(vgl. Abbildung 1 und Tabelle 1). Alle Fallstudien liegen in Nordrhein-Westfalen, decken dort aber Raumtypen ab, die auch anderswo im Bundesgebiet zu finden sind. Bonn und der angrenzende Rhein-Sieg-Kreis wurden als Fallbeispiele für eine Großstadt und ihr Umland mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt sowie Bielefeld und der Kreis Lippe als Fallbeispiele für eine Großstadt und deren Umland mit weniger angespannten Wohnungsmärkten. Des Weiteren wurden der Hochsauerlandkreis sowie der Kreis Euskirchen, welcher in der erweiterten Achse Köln/Bonn und Rhein-Sieg-Kreis liegt, als Fallbeispiele im ländlichen Raum ausgesucht. Für die ländlichen Fallbeispiele wurden explizit „sehr ländliche“ Kreise entsprechend der Typologie ländlicher Räume des Thünen-Instituts (Küpper 2016) ausgewählt, um zumindest innerhalb des dicht besiedelten Flächenlandes Nordrhein-Westfalen Extrembeispiele zu finden, die auch im bundesweiten Vergleich als geeignete Beispiele für ländliche Räume gelten können. Während der Hochsauerlandkreis als schrumpfend zu charakterisieren ist, haben sich die Bevölkerungsverluste des Kreises Euskirchen in den letzten Jahren zu einem Bevölkerungswachstum gewandelt (NRW.BANK 2023).

Zwischen Mai und Oktober 2022 wurden 37 explorative leitfadengestützte Interviews mit 42 Expertinnen und Experten durchgeführt; diese sind in der Immobilienbranche sowie der planenden Verwaltung schwerpunktmäßig in den sechs Fallbeispielen tätig. Erste wichtige Interviewpartnerinnen und -partner wurden im Vorfeld durch eine Recherche und weitere über das Schneeballsystem ermittelt. Um eine Streuung der eingeholten Perspektiven zu gewährleisten, besteht das *Sample* aus verschiedenen Tätigkeitsschwerpunkten (insbesondere Verwaltung, Immobilienmaklerinnen und -makler, Wohnungsunternehmen sowie Gutachterausschüsse). Innerhalb der suburbanen und ländlichen Kreise wurden die Interviews auf je eine kleinere, eher schlecht angebundene und eine größere, gut angebundene Gemeinde konzentriert. Die Interviews wurden per Videokonferenz oder Telefon geführt, währenddessen aufgezeichnet und anschließend transkribiert. Die Ergebnisse basieren auf einer Inhaltsanalyse des Interviewmaterials mithilfe der Software MaxQDA.

Im Mittelpunkt der Interviews standen sowohl die seit 2020 zu beobachtenden Auswirkungen der Pandemie auf Wohnstandortentscheidungen im jeweiligen Kreis bzw. in den Gemeinden sowie ein Ausblick auf die mittel- bis langfristig bleibenden Wirkungen der Pandemie (Zeithorizont zehn Jahre). Es wurde jedoch auch nach der Bedeutung des Einflusses der Pandemie im Verhältnis zu anderen alten und neuen Treibern der Raumentwicklung gefragt. Während der Feldphase hat sich herauskristalliert, dass die meisten Expertinnen und Experten davon ausgehen, dass die seit 2022 vorherrschende Energiekrise, die mit steigenden Ener-



Tabelle 1 Überblick über die Fallbeispiele

	Einheit	Stadt Bonn	Rhein-Sieg-Kreis	Stadt Bielefeld	Kreis Lippe	Hochsauerlandkreis	Kreis Euskirchen
<b>Charakterisierung der Fallbeispiele</b>							
<b>Bevölkerungsstand</b>	Anzahl	336.064	606.489	337.749	350.459	261.356	196.129
<b>Bevölkerungsdichte</b>	Einwohner/km <sup>2</sup>	2.353	521	1.290	278	132	156
<b>Wanderungssaldo 2018-2019</b>	Mittelwert pro Jahr je 10.000 Einwohner	50	28	35	6	6	63
<b>Wanderungssaldo 2020-2021</b>	Mittelwert pro Jahr je 10.000 Einwohner	31	20	8	17	14	67
<b>Interviewpartnerinnen und -partner nach Akteurgruppen</b>							
<b>Politik und Verwaltung</b>	Anzahl	2	3	1	3	4	4
<b>Bau- und Immobilienbranche</b>	Anzahl	4	4	3	3	5	6

Datengrundlage: IT.NRW

giekosten sowie einer abnehmenden Wohnkaufkraft einhergeht, einen größeren Einfluss auf die Raumentwicklung hat bzw. zukünftig haben wird als die Pandemie. Die Einflüsse der Pandemie können nicht mehr losgelöst von dieser neuen Krise betrachtet werden. In der Inhaltsanalyse wurde der Fokus daher auf beide Krisen und deren Zusammenwirken gelegt.

## 4 Auswirkungen aktueller Krisen auf Wohnpräferenzen und Wohnstandortentscheidungen

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der qualitativen Interviews mit Wohnungsmarktakteuren zu den bleibenden Wirkungen der Pandemie und der Energiekrise auf das Wohnen präsentiert. Die Darstellung orientiert sich im Wesentlichen an den fünf Phasen einer Wohnstandortentscheidung (vgl. Kapitel 2.1). Die Phasen 1 bis 3 (Anpassungsdruck, Umzugsentscheidung und Standortfaktoren) werden jeweils zusammengefasst als „Wohnpräferenzen und Wohnstandortentscheidungen“, die Phasen 4 (Suchprozess) und 5 (Standortentscheidung) und ihre räumlichen Konsequenzen für urbane, suburbane und ländliche Räume zusammengefasst unter „Räumliche Muster von Wohnstandortentscheidungen und Trends der Raumentwicklung“ analysiert.

### 4.1 Auswirkungen der Covid-19-Pandemie

#### *Wohnpräferenzen und Wohnstandortentscheidungen*

Die veränderten Lebens- und Arbeitsbedingungen während der Pandemie haben bei einigen Haushalten eine Unzufriedenheit mit ihrer Wohnsituation ausgelöst. Grund dafür sind unter anderem veränderte Anforderungen an die Wohnung, der auch über die Hochphase der Pandemie hinaus eine hö-

here Bedeutung beigemessen wird. Vor allem eine schnelle und zuverlässige Internetverbindung wird nicht mehr nur von Haushalten im jungen und mittleren Alter, sondern auch von allen anderen als sehr wichtig erachtet. Gleichzeitig ist es in allen Raumtypen wichtiger geworden, dass die Wohnung für das Arbeiten im Homeoffice geeignet ist. Häufig wird ein weiteres Zimmer oder ein flexibler Grundriss nachgefragt, teilweise auch eine größere Wohnfläche. Auch das Vorhandensein eines Balkons oder Gartens hat, meist im städtischen Raum, wo dies seltener gegeben ist, weiterhin eine höhere Bedeutung als vor der Pandemie. Diese neuen Anforderungen betreffen eher das mittlere und höhere Preissegment. Haushalte im unteren Preissegment orientieren sich überwiegend in den Großstädten fast ausschließlich an der Verfügbarkeit für sie bezahlbaren Wohnraums. Anforderungen wie eine flexibel nutzbare Wohnfläche oder ein Garten haben zudem bewirkt, dass Haushalte häufiger eine Präferenz für ein Einfamilienhaus statt einer Geschosswohnung haben. Wohnumfeldbezogenen Aspekten wird in den Interviews seltener ein deutlicher Bedeutungsgewinn zugesprochen als wohnungsbezogenen Aspekten. Dennoch wird attraktiven Grün- und Freiflächen im direkten Wohnumfeld weiterhin eine höhere Bedeutung beigemessen. Dies könnte darin begründet liegen, dass die Wohnenerfahrungen, die die Haushalte während der Hochphase der Pandemie gemacht haben, nachwirken.

Laut einiger Expertinnen und Experten hat die Pandemie alleine keine Umzugsentscheidungen ausgelöst, jedoch Haushalte mit bereits bestehenden ersten Umzugswünschen in ihrer Entscheidung bestärkt. Bei der darauffolgenden Wohnstandortsuche werden die genannten neuen Anforderungen an die Wohnung und das Wohnumfeld dann relevant und mit weiteren Aspekten wie den (finanziellen) Ressourcen des Haushaltes gegeneinander abgewogen.

*Räumliche Muster von Wohnstandortentscheidungen und Trends der Raumentwicklung*

In Bonn und Bielefeld haben vor allem der fehlende Zuzug sowie der vorgezogene Wegzug von Bildungswandernden in den ersten eineinhalb Jahren der Pandemie zu abnehmenden Bevölkerungszahlen geführt. Dies zeigte sich unter anderem in einer sinkenden Nachfrage nach studentischem Wohnraum. Mittlerweile hat sich die Wohnungsnachfrage von Studierenden nach Wohnraum im städtischen Raum wieder normalisiert. Für die Zukunft wird von Nachholeffekten ausgegangen.

Zu Pandemiebeginn haben Unsicherheiten am Arbeitsmarkt dazu geführt, dass Haushalte seltener umgezogen sind. Aufgrund eingeschränkter finanzieller Möglichkeiten und einer geringeren Risikobereitschaft wurde außergewöhnlich seltener Eigentum gebildet. Gleichzeitig gab es eine abnehmende Verkaufsbereitschaft, da auch zuvor umzugsbereite Haushalte, z. B. Seniorinnen und Senioren, die in eine kleinere, barrierearme Wohnung ziehen wollten, (länger) an ihrer Immobilie festgehalten haben. Sowohl die abnehmende Kaufkraft als auch Verkaufsbereitschaft haben sich nach einigen Monaten wieder normalisiert und Immobiliennachfrage und -preise stiegen aufgrund der graduell veränderten Wohnpräferenzen sogar.

Viele Haushalte mit Umzugswunsch konnten während des Suchprozesses ihre Anforderungen an die Wohnung und das Wohnumfeld sowohl aus Preisgründen als auch aufgrund eines mangelnden Wohnungsangebotes nicht in den Kernstädten realisieren und wichen in den suburbanen und teilweise sogar ländlichen Raum aus. Vor allem der Digitalisierungsschub hat es mehr Haushalten ermöglicht, ihre Suchräume zu erweitern. Die verstärkte Suburbanisierung wurde vor allem von Haushalten in der Familien(gründungs)phase getragen. Einzelne Expertinnen und Experten erläuterten, dass die vermehrte Stadt-Umland-Wanderung von Familienhaushalten schon seit einigen Jahren stattfindet und nicht die Pandemie, sondern andere Faktoren – wie schon zuvor steigende Immobilienpreise – diese beeinflusst haben. Die meisten Expertinnen und Experten schätzen jedoch, dass die Pandemie Dekonzentrationsprozesse leicht verstärkt hat. Da gleichzeitig der individuelle Wohnflächenkonsum in den Kernstädten steigt, z. B. um sich einen Homeoffice-Arbeitsplatz einzurichten, geht hiermit keine nennenswerte Entlastung der kernstädtischen Wohnungsmärkte einher.

Stadt-Umland-Wanderungen konzentrieren sich hauptsächlich auf gut angebundene Lagen im suburbanen Raum, die Expertinnen und Experten können jedoch kaum einschätzen, inwiefern diese Wanderungen aufgrund der Pandemie zugenommen haben, da die Nachfrage nach Immobilien vor allem in Lagen mit angespanntem Wohnungsmarkt, die häufiger im Rhein-Sieg-Kreis als im Kreis Lippe vorzu-

finden sind, schon vor der Pandemie das Angebot überstieg. Zusätzlich zu verstärkten Stadt-Umland-Wanderungen ist die Bedeutung von Rückwanderungen für den suburbanen Raum gewachsen. Dies betrifft vor allem jüngere Menschen nach der Ausbildung oder dem Berufseinstieg, aber auch ältere Menschen am Ende ihres Erwerbslebens, die aufgrund persönlicher Ortsbindungen und familiärer Netzwerke wieder in ihre Heimat zurückziehen. Da eine Rückwanderung nur möglich ist, wenn die weiteren Lebensumstände (z. B. die berufliche Situation) dies zulassen, wird dies durch die gestiegenen Homeoffice-Möglichkeiten zumindest für einen Teil der Bevölkerung vereinfacht. Einigen Haushalten erleichtert der Digitalisierungsschub eine bereits für einen späteren Zeitpunkt geplante Rückwanderung, bei anderen waren die mit der Pandemie verbundenen Einschränkungen im Freizeitleben sowie der Digitalisierungsschub erst der Auslöser, sich mit einer Rückwanderung auseinanderzusetzen.

In den ländlichen Fallbeispielen werden ebenfalls pandemiebedingt verstärkte Zuzüge wahrgenommen, die sich an einer gestiegenen Nachfrage nach Immobilien und Bauland festmachen lassen. Diese Nachfrage fand im Kreis Euskirchen aufgrund der angespannten Wohnungsmärkte im Umland von Köln und Bonn auch an Orten statt, die vor der Pandemie – z. B. aufgrund einer schlechten Anbindung – noch kein großes Interesse erfahren haben. Gleichzeitig sind seit Pandemiebeginn auch Haushalte in den ländlichen Raum gezogen, die diesen bei ihrer Wohnstandortsuche zuvor noch nicht berücksichtigt haben. Im Hochsauerlandkreis sind Zuzugwanderungen aus den Großstädten aufgrund der größeren Entfernung nur vereinzelt beobachtet worden. In beiden Kreisen haben in den letzten Jahren Rückwanderungen zugenommen, da die Standortvorteile des ländlichen Raumes (temporär) mehr wertgeschätzt wurden und die Möglichkeit zum (teilweisen) Arbeiten im Homeoffice es einigen Haushalten erst ermöglicht, in ihre Heimatregion zurückzuziehen. Von Rückwanderern werden vereinzelt auch schlechter angebundene Lagen im ländlichen Raum nachgefragt, wenn dort soziale Bindungen bestehen oder Familieneigentum übernommen werden kann.

Nur einzelne Expertinnen und Experten sehen gar keinen Einfluss der Pandemie auf die Wanderungsmuster, sondern ausschließlich andere Faktoren wie Unterschiede in Preisen und der Verfügbarkeit von Wohnraum. Nach Einschätzung der meisten Expertinnen und Experten hat die Pandemie die in den vorherigen Jahren beobachteten Muster der Dekonzentration verstärkt. Obwohl das Arbeiten im Homeoffice die Nähe zum Arbeitsplatz etwas unwichtiger werden lässt, wird der suburbane Raum zukünftig eher profitieren als der ländliche Raum. Denn es wird vor allem Wohnraum in gut angebotenen Orten mit einer guten Internetverbindung, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Schulen nach-

gefragt. Zudem sind viele der anfänglichen Effekte der Pandemie mittlerweile nicht mehr oder nur noch abgeschwächt wirksam und werden von neuen, für die Wohnungsmärkte mutmaßlich sehr viel einschneidenderen Krisen überlagert. Dabei wurde besonders die Energiekrise hervorgehoben.

## 4.2 Auswirkungen der Energiekrise

### *Wohnpräferenzen und Wohnstandortentscheidungen*

Auch die Energiekrise führt zu einer Unzufriedenheit einiger Haushalte mit ihrer Wohnsituation. Vor allem nehmen die Anforderungen an den energetischen Zustand von Wohngebäuden sowohl für Eigentümer- als auch Mieterhaushalte zu, um die Heiz- bzw. Nebenkosten möglichst gering zu halten. Dadurch verlieren vor allem Bestandsimmobilien mit einem hohen Sanierungsbedarf an Attraktivität, welche in den vorherigen Jahren vor allem in angespannten Wohnungsmärkten stark nachgefragt wurden. Hierbei spielen zusätzlich auch der derzeitige Handwerker- und Materialmangel wie auch steigende Materialpreise eine große Rolle. Energieeffiziente Neubauimmobilien, die mit erneuerbaren Energiequellen beheizt werden, gewinnen als Wohnwunsch an Attraktivität. Allerdings können sich viele Haushalte diese aufgrund der abnehmenden Wohnkaufkraft nicht mehr leisten. Dadurch hat sich die Präferenz zu (freistehenden) Einfamilienhäusern etwas abgeschwächt, während graduell mehr Haushalte zu Doppel- und Reihenhäusern tendieren oder sogar (temporär) in Mietwohnungen wohnen bleiben möchten. Die steigenden Energiepreise haben zudem bewirkt, dass sich die Anforderungen an die Wohnungsgröße gegenüber der Hochphase der Pandemie verändert haben. Es werden teilweise wieder kleinere Wohnungen präferiert. Flexiblen Wohnungsgrundrissen wird hingegen eine gleichbleibend hohe Bedeutung beigemessen, weil sich das (teilweise) Arbeiten im Homeoffice verstetigt hat. Dadurch können die gestiegenen Mobilitätskosten reduziert werden, da Pendelwege eingespart werden.

Die durch die Energiekrise veränderten Wohnungsanforderungen hätten bisher (Sommer 2022) kaum Umzugsentscheidungen ausgelöst. Je länger die Krise anhält und die warmen Wohnnebenkosten hoch bleiben, könne sich dies jedoch ändern. Zudem spielen die veränderten Anforderungen schon jetzt eine maßgebliche Rolle bei der Wohnungssuche von denjenigen Haushalten, die schon vor bzw. unabhängig von der Energiekrise umziehen wollten.

### *Räumliche Muster von Wohnstandortentscheidungen und Trends der Raumentwicklung*

Welche Auswirkungen dies auf die Trends der Raumentwicklung hat und zukünftig haben wird, wird von den Expertinnen und Experten unterschiedlich beurteilt. Kurzfristig haben in 2022 sowohl die Energiekrise als auch stark

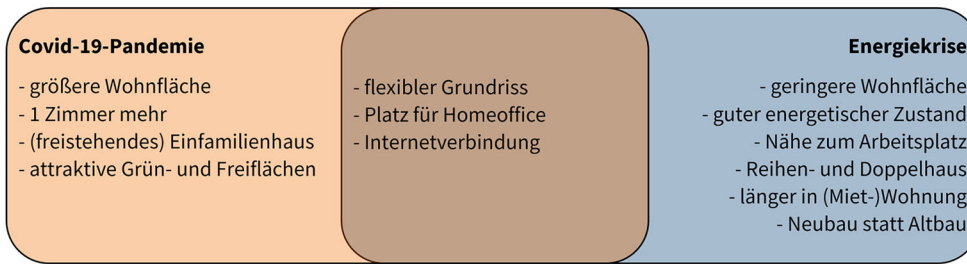
gestiegene Zinsen und Baukosten sowie der Handwerker- und Materialmangel zu einer abnehmenden Bautätigkeit und zunehmenden Stornierungen im Wohnungsbau sowohl von Projektentwicklern als auch Privathaushalten geführt. Unsicherheiten bestehen zudem darüber, welche Energieform für neue Gebäude und Baugebiete zukunftssicher ist, und es herrscht eine generelle Verunsicherung auf dem Arbeitsmarkt.

Bezogen auf die einzelnen Raumtypen werden Großstädte zukünftig wieder mehr Beachtung in Wohnstandortentscheidungen finden, wenn Haushalte aufgrund der steigenden Mobilitätskosten und der schlechteren ÖPNV-Anbindung in suburbanen und ländlichen Räumen näher am Arbeitsplatz wohnen möchten. Die hohen Preise sowie die abnehmende Bautätigkeit führen jedoch dazu, dass dort generell weiterhin Wohnraumangel und ein sehr hohes Preisniveau herrschen. Gleichzeitig halten Haushalte in eigentumsbildenden Lebensphasen (z. B. Familien) am Mietwohnraum fest und schieben die Eigentumsbildung aufgrund von steigenden Preisen und Unsicherheiten auf. Dies belastet die ohnehin schon angespannten Mietwohnungsmärkte und der Bedarf an Mietwohnungen steigt weiter an, während sich die Märkte für (unsanierte) Einfamilienhäuser 2022 teils von einem Nachfrage- zu einem Angebotsmarkt gewandelt haben. Es wird aber auch davon ausgegangen, dass umzugsbereite Haushalte in den nächsten Jahren wieder vermehrt Eigentum bilden werden.

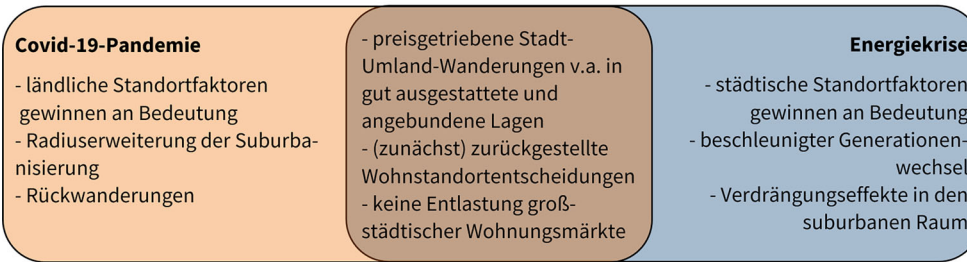
Die Interviewten sehen eine vermehrte preisgetriebene Suburbanisierung als wahrscheinlich an, um die gestiegenen Energiepreise und Finanzierungskosten durch günstigere Preise als in den Kernstädten aufzufangen. Gut angebundene Lagen im direkten Umland bieten einen guten Kompromiss zwischen Wohn- und Mobilitätskosten. Zudem könnten die gerade in Regionen mit angespannten Märkten weiterhin sehr hohen Immobilienpreise im suburbanen Raum zukünftig zumindest leicht sinken, da die Märkte auf die abnehmende Wohnkaufkraft reagieren werden. Gleichzeitig kann das Arbeiten im Homeoffice dazu beitragen, dass auch etwas schlechter angebundene suburbane Lagen attraktiv bleiben. Bezüglich ländlicher Räume sind sich die Expertinnen und Experten hingegen einig, dass diese aufgrund der gestiegenen Mobilitätskosten zukünftig wieder unattraktiver werden und bei der Wohnstandortsuche seltener Beachtung finden werden als zu Beginn der Pandemie.

Im durch Einfamilienhausbebauung geprägten suburbanen und ländlichem Raum leben zudem vergleichsweise viele ältere Haushalte auf einer sehr großen Wohnfläche (Remanenzeffekt) und in unsanierten Immobilien. Steigende Energiekosten könnten hier den Druck zum bzw. das Bewusstsein für einen Umzug in eine kleinere Wohnung erhöhen und so den Generationenwechsel beschleunigen. Zugleich wird die energetische Sanierung nicht mehr wert-

**Wirkungen der Krisen auf Wohnpräferenzen**



**Wirkungen der Krisen auf die Raumentwicklung**



**Abbildung 2** Veränderte Wohnpräferenzen durch Corona-Pandemie und Energiekrise und ihre Auswirkungen auf die Trends der Raumentwicklung (2020-2022)

haltiger Bestandsimmobilien unattraktiv, was mehrheitlich strukturschwache ländliche Räume betrifft. Dies könnte zu Lock-in-Effekten in unsanierten Einfamilienhausbeständen führen.

## 5 Diskussion

Die Covid-19-Pandemie hat in der öffentlichen Wahrnehmung mittlerweile an Brisanz verloren, ihre bleibenden Wirkungen auf die Raumentwicklung werden sich aber erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung wissenschaftlich fundiert beobachten lassen. Dies gilt insbesondere für die Auswirkungen von Erfahrungen während der Pandemie auf Wohnstandortentscheidungen. Denn diese beruhen auf längerfristigen Entscheidungsprozessen (vgl. Kapitel 2.1). Die Pandemie wird mittlerweile von anderen raumwirksamen Krisen überlagert. Aktuell werden Wohnstandortentscheidungen vor allem von der Energiekrise beeinflusst. Die Pandemie und Energiekrise haben nur in Teilen ähnliche, überwiegend aber unterschiedliche oder sogar gegenläufige Wirkungen auf Wohnstandortentscheidungen (vgl. Kapitel 4). In diesem Kapitel diskutieren wir, wie beide Krisen räumlich zusammenwirken.

Die Energiekrise hat dazu geführt, dass sich Wohnpräferenzen, die während der Pandemie aufgekommen sind, wieder verschoben haben oder derzeit nicht mehr umgesetzt werden können. So haben steigende Energiepreise dazu geführt, dass Anforderungen an die Wohnungs- und Gebäu-

degröße sinken und Anforderungen an den energetischen Zustand von Gebäuden zunehmen. Weiterhin von gesteigerter Bedeutung sind eine gute Internetverbindung und die Möglichkeit, einen Homeoffice-Arbeitsplatz einzurichten, da das Arbeiten von zuhause aus auch dazu dienen kann, Mobilitätskosten einzusparen. Aufgrund der mit der Energiekrise verbundenen Unsicherheiten sowie einer abnehmenden Wohnkaufkraft haben in 2022 viele Haushalte eine Wohneigentumsbildung aufgeschoben und somit einen bereits begonnenen Entscheidungsprozess zur Wohnstandortwahl unterbrochen. Einige dieser Haushalte werden diesen Entscheidungsprozess zukünftig wieder aufnehmen und ihre Standortkriterien unter veränderten *constraints* neu abwägen. Dies könnte dazu führen, dass sich in der Tendenz die Nachfrage hin zu verdichteteren Wohnformen verschiebt (vgl. Abbildung 2).

Die Pandemie hat räumliche Dekonzentrationsprozesse, die schon zuvor zugenommen hatten, weiter verstärkt – zum einen durch eine RADIUSERWEITERUNG bei der preisgetriebenen Suburbanisierung, zum anderen aber auch, da sich die Wohnpräferenzen während der Pandemie verändert haben, sodass ländliche gegenüber urbanen Standortfaktoren in der Bewertung des Preis-Leistungs-Verhältnisses eines Wohnstandortes graduell an Bedeutung gewonnen haben. Letzteres hat auch Rückwanderungen in ländliche Regionen verstärkt. Dies trägt aber kaum zur Entlastung großstädtischer Wohnungsmärkte bei, unter anderem weil auch dort vermehrt ein Zimmer mehr als Arbeitszimmer bzw. eine größere Wohnfläche nachgefragt werden.

Die räumlichen Wirkungen der Energiekrise sind hingegen noch nicht so klar absehbar. Die Interviews zeigen, dass bisher vor allem aufgrund der Unsicherheiten im Markt Wohnstandortentscheidungen zurückgestellt werden und in realisierten Standortentscheidungen der energetische Zustand der Immobilie eine größere Rolle spielt. Mittelfristig könnten ...

- die steigenden direkten Kosten für Heizung und Strom entweder aufgrund veränderter Präferenzen hin zu kleineren Wohnungen und kompakteren Bauformen zentralisierend oder aber auch aufgrund veränderter Präferenzen hin zu vergleichsweise teuren Neubauten und energetisch sanierten Gebäuden dezentralisierend wirken.
- steigende Mobilitätskosten zentralisierend wirken, da die Nähe zum Arbeitsplatz wieder wichtiger wird. Allerdings ist bekannt, dass diese Kosten in Wohnstandortentscheidungen nicht vollständig berücksichtigt werden (Münter 2011), sodass der tatsächliche räumliche Effekt geringer sein könnte, als aufgrund der Kostensteigerung zu erwarten wäre. Zudem können diese Kosten weiterhin teilweise durch das Arbeiten im Homeoffice reduziert werden.
- die abnehmende Wohnkaufkraft, die aus Energiekrise, steigenden Zinsen, Inflation etc. resultiert, dezentralisierend wirken.

Die Expertinnen und Experten sind sich uneinig, welche dieser Faktoren mittelfristig dominieren werden, sind sich aber zugleich einig, dass gut angebundene und gut ausgestattete suburbane Räume als Wohnstandort nicht nur infolge der Pandemie, sondern auch der Energiekrise an Attraktivität gewinnen. Letztere hat zu einer aufgeschobenen Eigentumbildung sowie der Zurückstellung von Bauprojekten geführt. Dies verschärft in den Kernstädten den Mietwohnraummangel weiter und führt zu einer Verdrängung von einkommensschwächeren Haushalten. Dabei ist problematisch, dass diese besonders von den gestiegenen Mobilitätskosten betroffen sind, da sie seltener einer beruflichen Tätigkeit nachgehen, die im Homeoffice ausgeübt werden kann. Können sich diese keine Wohnung in der Nähe ihres Arbeitsplatzes leisten und müssen auf schlecht angebundene Lagen ausweichen, müssen sie mit hohen Mobilitätskosten rechnen. Dies könnte nicht nur in Kernstädten, sondern auch im suburbanen Raum zu einer Verschärfung sozialer Ungleichheit führen.

## 6 Fazit und Ausblick

Die Gesellschaft sieht sich seit Beginn dieses Jahrzehnts gleich mit mehreren globalen Krisen konfrontiert, die auch als neue Treiber der Raumentwicklung wirken. Denn in de-

ren Folge verändern sich Wohnpräferenzen, was wiederum auch graduelle Änderungen in Trends der Raumentwicklung bewirkt. Wir untersuchten diese Aspekte auf der Basis einer Literaturanalyse und von qualitativen Interviews mit Wohnungsmarktakteuren in sechs Fallstudien. Die Fallstudien (vgl. Kapitel 4) bestätigen und vertiefen den Stand der Forschung zum Wohnen in (post)pandemischen Zeiten (vgl. Kapitel 2.2) und ziehen damit ein Zwischenfazit zu den bleibenden Wirkungen der Corona-Pandemie auf Wohnstandortentscheidungen. Während der Feldphase im Sommer 2022 hat sich jedoch herauskristallisiert, dass die Energiekrise, die Anfang 2022 mit dem Ukraine-Krieg einsetzte, bereits heute einen größeren Einfluss auf die Raumentwicklung hat und mittel- und langfristig haben dürfte als die Pandemie. So haben sich Wohnpräferenzen, die während dieser aufgekommen sind, bereits wieder verschoben oder können derzeit nicht mehr umgesetzt werden. Gleichzeitig können Einflüsse der Pandemie nicht mehr losgelöst von der Energiekrise betrachtet werden. Während die Pandemie räumliche Dekonzentrationsprozesse nachhaltig verstärken wird, sind die Wirkungen der Energiekrise räumlich differenzierter. Zudem werden in einer Zeit multipler Krisen nicht einzelne dieser Krisen, sondern ihr Zusammenspiel – auch mit seit Langem wirkenden Treibern wie der Alterung der Gesellschaft – die zukünftige Raumentwicklung prägen.

Der Beitrag leistet damit eine Synthese und Einordnung bestehenden Wissens über eine Zusammenfassung des Standes der Forschung und dessen Reflexion über qualitative Interviews mit Immobilienmarktakteuren als Mittler am Wohnungsmarkt mit dem für die Fragestellung des Beitrags zentralen sehr kurzfristigen und breiten Überblickswissen. Immobilienmarktakteure haben aber nur mittelbare Einblicke in die tatsächlichen Wandlungsmotive von Haushalten. Zukünftige Forschungen zu den Auswirkungen krisenhafter Ereignisse auf das Wohnen sollten daher die Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt direkt empirisch ansprechen, um die in Kapitel 5 aufgeworfenen Thesen zu veränderten Wohnstandortentscheidungen infolge der Energiekrise zu prüfen. Zudem decken unsere Erhebungen in Nordrhein-Westfalen zwar viele auch andere Bundesländer prägende Raumtypen ab, sollten aber beispielsweise im Hinblick auf die sozioökonomische Varietät innerhalb Deutschlands ergänzt werden.

An unsere ersten empirischen Erkenntnisse und Thesen, ob diese Krisen in Summe räumlich konzentrierend oder dekonzentrierend wirken werden, schließen sich zahlreiche offene Fragen an. So ist etwa weiterhin ungeklärt, inwieweit steigende Energie- und Mobilitätskosten tatsächlich vollständig in Wohnstandortentscheidungen berücksichtigt werden. Ältere Untersuchungen deuten darauf hin, dass dies nur in Ansätzen geschieht (Münter 2011), während eine ak-

tuelle Befragung (Dolls/Lay 2023) erwarten lässt, dass diese zunehmend Berücksichtigung finden. Allerdings hat letztere zu einem Zeitpunkt stattgefunden, an dem noch keine staatlichen Unterstützungsleistungen wie die Gaskostenbremse wirkten. Solche Subventionen der Energiekosten könnten – losgelöst von ihrer sinnvollen sozialen Zielsetzung – den anfänglichen ‚Schockmoment‘ der Energiekrise aus Wohnstandortentscheidungen herausnehmen und Haushalte verleiten, Standortentscheidungen weiterhin vorrangig auf der Grundlage der kalten Wohnkosten zu treffen. Zudem sollte analysiert werden, wie sich die Preise für unsanierte bzw. energieeffiziente Wohnungsbestände tatsächlich entwickeln und es gilt, mögliche aus der Energiekrise resultierende Verdrängungseffekte eingehender zu betrachten und politisch-planerische Gegenstrategien zu entwickeln.

Auch hinsichtlich der Fragen der räumlichen Wirkungen zunehmend digitalisierter Arbeitswelten zeigt sich weiterer Forschungsbedarf. Welche Stadttypen und Lagen profitieren hiervon? Sind dies beispielsweise eher Räume mit einer besonders hohen Lebensqualität, in die vermehrt Haushalte zuziehen, oder vielleicht strukturschwache Räume mit günstigen Immobilienpreisen, da Haushalte bei einem Jobwechsel seltener aus diesen forziehen?

Zu guter Letzt verdeutlichen unsere Analysen, dass die Energiekrise auch eine Chance für einen beschleunigten Generationenwechsel von Haushalten in der Nachfamilienphase bzw. einen Bewusstseinswandel zu einem suffizienten Wohnflächenkonsum generell sein kann. Hier gilt es, planerische Strategien zu entwickeln, diesen Bewusstseinswandel zu unterstützen, die Wohnstandortanforderungen von Haushalten, die sich ‚kleiner setzen‘ möchten, zu erheben sowie gezielt und quartiersbezogen altersgerechten Wohnraum unterschiedlicher Art zu schaffen, um einen Umzug überhaupt zu ermöglichen. Zugleich gilt es, Strategien und Unterstützungsangebote für die energetische Bestandserneuerung im Zuge des Generationenwechsels freigezogener Immobilien durch nachrückende Haushalte in der Familiengründungsphase zu entwickeln.

**Competing Interests** Die Autoren erklären, dass keine Interessenskonflikte bestehen.

**Acknowledgement** Wir danken den beiden anonymen Gutachtern für ihre hilfreichen Kommentare.

**Funding** Der Beitrag basiert auf Interviewmaterial und Ergebnissen aus zwei Forschungsprojekten: Dem Kooperationsprojekt „Wohnen und Arbeiten nach Corona“ zwischen dem ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen sowie dem Drittmittelprojekt „Wanderungsstudie: Comeback ländlicher Regionen – Hintergründe, Ursachen und Treiber“ der ILS Research gGmbH im Auftrag der Bertelsmann Stiftung.

## Literatur

- Aksoy, C. G.; Barrero, J. M.; Bloom, N.; Davis, S. J.; Dolls, M.; Zarate, P. (2022): Working from Home around the World. In: *EconPol Forum* 23, 6, 38–41.
- Amerio, A.; Brambilla, A.; Morganti, A.; Aguglia, A.; Bianchi, D.; Santi, F.; Costantini, L.; Odone, A.; Costanza, A.; Signorelli, C.; Serafini, G.; Amore, M.; Capolongo, S. (2020): COVID-19 Lockdown: Housing Built Environment's Effects on Mental Health. In: *International Journal of Environmental Research and Public Health* 17, 16, 5973. <https://doi.org/10.3390/ijerph17165973>
- Beck, L.; Sixtus, F.; Nice, T.; Hinz, C. (2022): Landlust neu vermessen. Wie sich das Wanderungsgeschehen in Deutschland gewandelt hat. Berlin.
- Boin, A.; 'T Hart, P. (2007): The Crisis Approach. In: Rodríguez, H.; Quarantelli, E. L.; Dynes, R. R. (Hrsg.): *Handbook of Disaster Research*. New York, 42–54.
- Brinks, V.; Ibert, O. (2020): From Corona Virus to Corona Crisis: The Value of an Analytical and Geographical Understanding of Crisis. In: *Tijdschrift voor economische en sociale geografie* 111, 3, 275–287. <https://doi.org/10.1111/tesg.12428>
- Dembski, S.; Sykes, O.; Couch, C.; Desjardins, X.; Evers, D.; Osterhage, F.; Siedentop, S.; Zimmermann, K. (2021): Reurbanisation and suburbia in Northwest Europe: A comparative perspective on spatial trends and policy approaches. A comparative perspective on spatial trends and policy approaches. In: *Progress in Planning* 150, 100462, 1–47. <https://doi.org/10.1016/j.progress.2019.100462>
- Dolls, M.; Lay, M. (2023): Wie wirken sich Homeoffice und steigende Wohnkostenbelastung auf die Wohnortwahl aus? Evidenz aus einer großangelegten Umfrage in Deutschland. In: *ifo Schnelldienst* 76, 2, 37–42.
- Dolls, M.; Mehles, J.-C. (2021): Wie beeinflusst die Corona-Pandemie die Wohnortpräferenzen? Evidenz aus einer großangelegten Umfrage in Deutschland. In: *ifo Schnelldienst* 74, 8, 27–31.
- Gallent, N.; Madeddu, M. (2021): Covid-19 and London's Decentralising Housing Market – What are the Planning Implications? In: *Planning Practice and Research* 36, 5, 567–577. <https://doi.org/10.1080/02697459.2021.1964782>
- Gallent, N.; Stirling, P.; Hamiduddin, I. (2022): Pandemic mobility, second homes and housing market change in a rural amenity area during COVID-19 – The Brecon Beacons National Park, Wales. In: *Progress in Planning* 172, 100731. <https://doi.org/10.1016/j.progress.2022.100731>
- Golledge, R. G.; Stimson, R. J. (1997): *Spatial behavior. A geographic perspective*. New York.

- Green, A. (2018): Understanding the drivers of internal migration. In: Champion, T.; Cooke, T.; Shuttleworth, I. (Hrsg.): *Internal migration in the developed world. Are we becoming less mobile?* London, 31–55.
- Hohensee, J. (1996): Der erste Ölpreisschock 1973/74. Die politischen und gesellschaftlichen Auswirkungen der arabischen Erdölpolitik auf die Bundesrepublik Deutschland und Westeuropa. Stuttgart.
- Jungermann, H. (2005): Entscheiden. In: Frey, D.; von Rosenstiel, L.; Graf Hoyos, C. (Hrsg.): *Wirtschaftspsychologie*. Weinheim, 72–78.
- Just, T.; Plöbl, F. (2021): Wohnen in der Stadt – oder kurz davor? In: Just, T.; Plöbl, F. (Hrsg.): *Die Europäische Stadt nach Corona. Strategien für resiliente Städte und Immobilien*. Wiesbaden, 151–164. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-35431-2\\_11](https://doi.org/10.1007/978-3-658-35431-2_11)
- Kalter, F. (2000): Theorien der Migration. In: Mueller, U.; Nauck, B.; Diekmann, A. (Hrsg.): *Handbuch der Demographie 1. Modelle und Methoden*. Berlin, 438–475. [https://doi.org/10.1007/978-3-642-57097-1\\_9](https://doi.org/10.1007/978-3-642-57097-1_9)
- Kley, S. (2009): Migration im Lebensverlauf. Der Einfluss von Lebensbedingungen und Lebenslaufereignissen auf den Wohnortwechsel. Wiesbaden.
- Kornberger, M.; Leixnering, S.; Meyer, R. E. (2019): The Logic of Tact: How Decisions Happen in Situations of Crisis. In: *Organization Studies* 40, 2, 239–266. <https://doi.org/10.1177/0170840618814573>
- Küpper, P. (2016): Abgrenzung und Typisierung ländlicher Räume. Braunschweig. = Thünen Working Paper 68.
- LBS Research (2020): Corona: Neue Wohnwünsche nach Pandemie-Erfahrung. Berlin.
- Lesthaeghe, R. (2014): The second demographic transition. A concise overview of its development. In: *Proceedings of the National Academy of Sciences of the United States of America* 111, 51, 18112–18115. <https://doi.org/10.1073/pnas.1420441111>
- Moser, J.; Wenner, F.; Thierstein, A. (2022): Working From Home and Covid-19: Where Could Residents Move to? In: *Urban Planning* 7, 3. <https://doi.org/10.17645/up.v7i3.5306>
- Münter, A. (2011): Wanderungsentscheidungen von Stadt-Umland-Wanderern in vier Stadtregionen. Regionaler Vergleich der Muster und Motive, Informations- und Wahrnehmungslücken sowie Beeinflussbarkeit der Wanderungsentscheidung. Dissertation an der Technischen Universität Dortmund.
- Münter, A.; Garde, L.; Osterhage, F. (2022): Wohnen nach Corona. Einflüsse der Pandemie auf Wohnstandortentscheidungen. Dortmund. = ILS-Impulse 02/22.
- Münter, A.; Osterhage, F. (2018): Trend Reurbanisierung? Analyse der Binnenwanderungen in Deutschland 2006 bis 2015. Gütersloh.
- Neumann, U.; Spellerberg, A.; Eichholz, L. (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>
- NRW.BANK (2023): *Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022*. Düsseldorf.
- Oberst, C.; Voigtländer, M. (2021): Haus oder Wohnung? Stadt oder Land? Ein Auswahlexperiment zur Wohnstandortentscheidung. Gutachten im Auftrag der Deutschen Reihenhaus AG. Köln.
- Osterhage, F.; Albrecht, J. (2021): Schwankungen – Verschiebungen – Brüche. Veränderungen beim bundesweiten Wanderungsgeschehen in den vergangenen zwei Jahrzehnten. Dortmund. = ILS-Trends 3/2021.
- Peter, H.; Toppel, C.; Steinführer, A. (2022): Wohnstandortentscheidungen in einer wohnbiographischen Perspektive: Eine explorative Studie in ländlichen und großstädtischen Kontexten. Braunschweig. = Thünen Report 93.
- Radomsky, S. (2023): Immer weniger Deutsche träumen vom Eigenheim. In: *Süddeutsche Zeitung* vom 13. Februar 2023.
- Rink, D.; Haase, A.; Leibert, T.; Wolff, M. (2022): COVID-19 als Ursache temporärer Schrumpfung: Zur Einwohnerentwicklung der 15 größten deutschen Städte im Jahr 2021. Leipzig. = UFZ Discussion Papers 5/2022.
- Römer, D.; Salzgeber, J. (2022): Energiewende bei Privathaushalten: große Potenziale im Wohnungsbestand. Frankfurt am Main. = KfW Research 410.
- Rowe, F.; González-Leonardo, M.; Champion, T. (2023): Virtual special issue: Internal migration in times of COVID-19. In: *Population, Space and Place* e2652, 1–7. <https://doi.org/10.1002/psp.2652>
- Sachverständigenrat Ländliche Entwicklung (2022): Starke Energiepreisanstiege: Spezifischen Betroffenheiten in ländlichen Räumen gezielt begegnen. Stellungnahme des Sachverständigenrats Ländliche Entwicklung (SRLE) beim Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL). Berlin.
- Sagner, P.; Voigtländer, M. (2023a): Neue Herausforderungen für die Wohneigentumsbildung. Auswirkungen der neuen Rahmenbedingungen auf Nachfrage und Erschwinglichkeit. Studie im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG. Köln.
- Sagner, P.; Voigtländer, M. (2023b): Mismatch im Wohnungsmarkt. Köln. = IW-Kurzbericht 5/2023.
- Siedentop, S. (2021): Das Internet, das Virus und die Stadt: Neue Attraktivität für Suburbia und ländliche Räume? In: *vhw – Forum Wohnen und Stadtentwicklung* 34, 5, 231–235.
- SmartMiete (2021): *SmartMiete-Umfrage: Pandemie ändert Kriterien bei der Wohnungssuche*. Berlin. <https://>

- smartmiete.de/wp-content/uploads/PM\_SmartMiete-Umfrage-Pandemie-aendert-Wohnungsmarkt1.pdf (18.08.2023).
- Stawarz, N.; Rosenbaum-Feldbrügge, M.; Sander, N.; Sulak, H.; Knobloch, V. (2022): The impact of the COVID-19 pandemic on internal migration in Germany: A descriptive analysis. In: *Population, Space and Place* 28, 6, 1-11. <https://doi.org/10.1002/psp.2566>
- Taruttis, L.; Weber, C. (2022): Estimating the impact of energy efficiency on housing prices in Germany: Does regional disparity matter? In: *Energy Economics* 105, 105750. <https://doi.org/10.1016/j.eneco.2021.105750>
- Wallace, S.; Lippmann, M. (2022): Implications of rising energy costs on European housing affordability. Frankfurt am Main.
- Wolpert, J. (1965): Behavioral aspects of the decision to migrate. In: *Papers of the Regional Science Association* 15, 1, 159–169. <https://doi.org/10.1007/BF01947871>