

Hohe Wohnkosten treiben Pendler ins Umland

Hohe Mieten und steigende Immobilienpreise verändern zunehmend die Wahl des Wohnortes von Beschäftigten. 2025 arbeiteten bundesweit rund 20 Millionen Beschäftigte nicht in ihrer Wohngemeinde. Das waren etwa 50.000 mehr als im Vorjahr. Insgesamt pendeln damit rund 60 Prozent der Beschäftigten zwischen Wohn- und Arbeitsort.

Besonders ausgeprägt ist die Pendlerbewegung in den deutschen Großstädten. Nach einer Auswertung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) kamen 2025 rund sieben Millionen Beschäftigte aus anderen Gemeinden zur Arbeit in eine der 80 deutschen Großstädte. Das entspricht knapp der Hälfte aller dort Beschäftigten.

Ein wichtiger Grund ist die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten der

Metropolen. Hohe Wohnkosten und gestiegene Immobilienpreise machen es für viele Menschen schwerer, in der Nähe ihres Arbeitsplatzes zu wohnen oder dort Wohneigentum zu erwerben. Wer sich die Stadtwohnung nicht leisten kann oder beim Immobilienkauf an finanzielle Grenzen stößt, sucht zunehmend außerhalb der Zentren nach bezahlbaren Alternativen.

Auch gesellschaftliche Veränderungen beeinflussen das räumliche Mobilitätsverhalten. Besonders die zunehmende Zahl von Paaren, in denen beide Partner berufstätig sind, wirkt sich auf die Wahl des Wohnortes aus. Bei Paar- und Familienhaushalten müssen die Arbeitsplätze beider Partner berücksichtigt werden.

Dabei nimmt die Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort trotz der stärkeren Homeoffice-Nutzung zu. Seit 2021 ist sie bei Beschäftigten mit Homeoffice-Möglichkeit kontinuierlich gestiegen. 2024 nutzten 42 Prozent der Beschäftigten mit einer einfachen Pendeldistanz von mindestens 50 Kilometern zumindest gelegentlich Homeoffice. Bei einer Entfernung von weniger als fünf Kilometern waren es dagegen nur 14 Prozent.

Die meisten Einpendler verzeichnet München. 2025 kamen 461.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus anderen Gemeinden zur Arbeit in die bayerische Landeshauptstadt. Es folgten Frankfurt am Main mit 422.500, Hamburg mit 402.100, Berlin mit 400.000 und Köln mit 319.900 Einpendlern.

Das Pendeln zwischen Wohn- und Arbeitsort ist im Flächenland Schleswig-Holstein besonders stark ausgeprägt. Aufgrund der weitläufigen ländlichen Strukturen und der Nähe zum wirtschaftlichen Zentrum Hamburg gehört das Bundesland bundesweit zu den Regionen mit den längsten Arbeitswegen und den höchsten Pendlerquoten.

Auch die durchschnittlichen Arbeitswege werden länger. 2025 betrug die einfache Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort bundesweit 17,3 Kilometer. Rund 7,29 Millionen Beschäftigte legten mehr als 30 Kilometer zurück, bei 4,10 Millionen waren es sogar mehr als 50 Kilometer.

Längeres Pendeln hat Vor- und Nachteile. Größere Entfernungen können den Zugang zu mehr Arbeitsplätzen sowie besseren Einkommens- und Karrierechancen ermöglichen. Gleichzeitig erhöhen lange Fahrzeiten den Stress und können die physische und psychische Gesundheit belasten.

Die Entwicklung zeigt: Wo bezahlbarer Wohnraum in wirtschaftlich attraktiven Städten knapp ist, rücken Wohn- und Arbeitsort auseinander. Das weitere Umland kann deshalb für Haushalte eine Alternative sein, wenn Wohnungen und Im-

mobilien dort noch erschwinglicher sind. Mit zunehmender Entfernung gewinnt allerdings auch eine gute Verkehrsanbindung an Bedeutung.

Haben Sie Fragen dazu, wie sich der Wert eines Eigenheims mit Blick auf die Entfernung zum nächsten Zentrum darstellt?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Kein Widerspruch: Mobilität und Immobilien