

Folgen des Russland-Ukraine-Krieges für den Wohnungsmarkt

Folgerungen



empirica

Auftraggeber

ZIA

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0
berlin@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Prof. Dr. Harald Simons, Marco Schmandt

Projektnummer

2022021

Berlin, 14.3.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vormerkung.....	2
2.	Anzahl der Flüchtlinge	2
3.	Integration in den Arbeitsmarkt.....	2
4.	Wohnungsnachfrage	3
5.	Wohnungsangebot	3
6.	Vergleich Wohnungsnachfrage und Wohnungsleerstand.....	4
7.	Folgerungen.....	4
	Anhang: Analyse	6

1. Vormerkung

Der bis vor kurzem unvorstellbare, barbarische Überfall Putin-Russlands auf die Ukraine wird massive, weltweite, kurz- und langfristige, direkte und indirekte Auswirkungen haben.

Dieses Papier beschäftigt sich mit einem – im Vergleich zum Leid der Bevölkerung in der Ukraine – kleinem Nebenthema: den Folgen des Krieges für den Wohnungsmarkt in Deutschland.

Dieses Papier fasst die Ergebnisse einer Analyse zusammen, die empirica für den ZIA Anfang März 2022 erstellt hat. Die Analyse selbst liegt nur als Präsentation vor und ist diesem Papier angehängt.

2. Anzahl der Flüchtlinge

Der Krieg in der Ukraine hat zu einer massiven Flüchtlingswelle aus der Ukraine weit überwiegend in die EU geführt. Stand heute (11.3.2021) sind bereits 2,5 Mio. Menschen vor der russischen Armee geflüchtet, eine in dieser Geschwindigkeit und Stärke in Europa seit dem 2. Weltkrieg nicht annähernd gekannte Dimension. Derzeit ist die weitere Entwicklung – insbesondere die Dauer, der Ausgang und die Brutalität des Krieges – nicht absehbar.

Um dieser Unsicherheit zu begegnen, werden drei Szenarien mit 4 Mio., 7 Mio. und kaum vorstellbaren 10 Mio. Flüchtlingen zugrunde gelegt.

Die Flüchtlinge werden sich weit überwiegend auf die Länder der EU konzentrieren, wobei bereits jetzt absehbar ist, dass Polen aufgrund seiner Nähe und seiner bereits vor dem Krieg großen Anzahl an Auslands-Ukrainern die meisten Flüchtlinge aufnehmen wird. Allerdings ist die Aufnahmekapazität Polens, trotz der enormen Anstrengungen, die das Land auf sich nimmt, begrenzt. Im Folgenden wird von einer Kapazitätsgrenze von 2. Mio. Flüchtlingen ausgegangen. Der Anteil der Flüchtlinge, die sich Deutschland zuwenden, wird daher je nach Szenario höher sein als sein Vorkriegsanteil von 7,2% an allen Auslandsukrainern in der EU. Im ersten Szenario (4 Mio. Flüchtlinge) rechnen wir mit 300.000 Menschen, die nach Deutschland flüchten; im mittleren Szenario (7 Mio. Flüchtlinge) mit 800.000 und im höchsten Szenario (10 Mio. Flüchtlinge) mit 1,2 Mio..

3. Integration in den Arbeitsmarkt

Die Flüchtlinge erhalten ihre Arbeitserlaubnis mit Grenzübertritt in die EU, sodass keine rechtlichen Hürden bei der Integration in den Arbeitsmarkt bestehen. Der hohe – und bundesweit nahezu flächendeckende – Arbeitskräftemangel in Deutschland wird dafür sorgen, dass die Ukrainer schnell eine Arbeit finden werden. Da zudem das Ausbildungsniveau der Ukrainer hoch ist, die Bildungsabschlüsse im Großen und Ganzen in Deutschland zumindest dem Grunde nach bekannt sind und bereits vor dem Krieg viele Ukrainer Arbeitserfahrung in der EU gesammelt hatten, dürfte die Integration in den Arbeitsmarkt vermutlich weit schneller vonstattengehen als bei früheren Zuwanderungswellen.

Darüber hinaus dürften die erzielten Arbeitseinkommen in vielen, wenn nicht den meisten Fällen, auch oberhalb der Transferbedürftigkeit liegen. Dies gilt insbesondere auch, da die Erwerbsbeteiligung der Frauen weit höher sein dürfte als z.B. bei den Flüchtlingen

aus Syrien oder Afghanistan. Doppelverdiener-Haushalte werden die Regel sein, zumindest sofern und sobald auch die wehrfähigen Männer aus der Ukraine flüchten.

Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies, dass die zusätzliche Nachfrage sich zumindest mittelfristig überwiegend nicht im untersten sondern eher im mittleren Marktsegment niederschlagen wird.

4. Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage nach Wohnungen wird durch die Zahl der Haushalte und nicht durch die Zahl der Personen bestimmt. Die Haushaltsgröße in der Ukraine lag mit 2,58 Personen pro Haushalt (2017) höher als in Deutschland. Zwar sind derzeit die Familien auseinandergerissen – wehrfähige Männer verlassen die Ukraine derzeit nicht. Aber es steht zu vermuten, dass zukünftig der Anteil der Männer (Väter) steigen wird und dass vorher getrennte Haushalte zusammenfinden, z.B. dass Großeltern mit Kindern und Enkeln zusammenziehen. Für die Berechnungen wird daher weiter eine Haushaltsgröße von 2,58 zugrunde gelegt.

Demnach steigt die Wohnungsnachfrage kriegsbedingt um 120.000 (1. Szenario), 310.000 (2. Szenario) und 500.000 (3. Szenario).

Es ist zwar nicht davon auszugehen, dass diese Nachfrage bereits in den nächsten Tagen und Wochen wirksam wird. Die Flüchtlinge werden zunächst weit überwiegend bei Verwandten und Bekannten sowie in Notunterkünften unterkommen. Aber – je nach weiterer Entwicklung – dürfte es doch recht schnell gehen, bis die Flüchtlinge eine Arbeit gefunden haben und eine Wohnung suchen werden. Wir rechnen hier mit Monaten, nicht mit Jahren.

5. Wohnungsangebot

Erfreulicherweise verfügt Deutschland über einen Wohnungsüberschuss. Derzeit dürften rund 1,6 Mio. Wohnungen in Deutschland leer stehen (sog. buchhalterischer Leerstand). Auch wenn davon eine Fluktuationsreserve von 2% abgezogen wird, so verbleibt ein Wohnungsleerstand von 1. Mio. Wohnungen. Nicht alle diese Wohnungen sind sofort bezugsfähig – der sogenannte marktaktive Wohnungsleerstand, der in sehr kurzer Zeit bezogen werden kann, liegt bei 610.000 Wohnungen (empirica-CBRE-Wohnungsleerstand). Aber viele der nicht direkt bezugsfähigen Wohnungen können bezugsfähig gemacht werden, sodass insgesamt genügend Wohnungen verfügbar sind bzw. gemacht werden können.

Aber dieser positive Befund gilt leider nur im bundesweiten Durchschnitt. Der Wohnungsleerstand findet sich vor allem in Abwanderungsgebieten und damit in der Regel gerade nicht in den Städten und Regionen, in denen bisher die meisten Ukrainer leben und in denen die Flüchtlinge daher zuerst ankommen werden. Vielmehr muss daher zunächst damit gerechnet werden, dass die meisten Flüchtlinge zunächst gerade in die Städte und Regionen gehen werden, in denen bereits eine Wohnungsknappheit besteht.

Der vorhandene Wohnungsüberschuss reicht daher nur rechnerisch, aber nicht tatsächlich für eine Wohnraumversorgung der Flüchtlinge aus.

Es ist daher – wie immer bei Fragen zum Wohnungsmarkt in Deutschland – eine regionale Frage und damit eine Frage der Verteilung der Flüchtlinge in Deutschland.

Die drei Szenarien wurden daher zu drei Verteilungsszenarien der Flüchtlinge innerhalb Deutschlands weiterentwickelt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die bisherige freie Wohnortwahl innerhalb Deutschlands mit zunehmender Zahl an Flüchtlingen de jure oder de facto beschränkt wird und der Anteil der Flüchtlinge, die sich auch in nicht angespannten Wohnungsmärkten niederlassen werden, steigt. Dafür spricht auch, dass die Flüchtlinge der Jahre 2015 / 2016 mit Zeitablauf zunehmend in Regionen gezogen sind, die Wohnungsüberschüsse aufwiesen. Gewinner dieser sog. Sekundärmigration waren Städte wie z.B. Salzgitter, Pirmasens und vor allem das Ruhrgebiet.

Im Gegensatz zur letzten Flüchtlingswelle dürfte diesmal auch der ländliche Raum, insbesondere auch in Ostdeutschland, größere Anteile der Flüchtlinge auf sich vereinen können. So wohnten bereits vor dem Krieg z.B. in Mecklenburg-Vorpommern eine weit überdurchschnittliche Anzahl an ukrainischen Staatsbürgern.

Im Ergebnis wird die Wohnungsnachfrage zwar weiterhin in den ohnehin schon angespannten Wohnungsmärkten weiter zunehmen, aber die Wohnungsnachfrage steigt dort nicht proportional mit der Zahl der Flüchtlinge. Je mehr Flüchtlinge kommen, desto stärker profitieren auch die Wohnungs- und Arbeitsmärkte in bisherigen Abwanderungs- oder Stagnationsregionen.

6. Vergleich Wohnungsnachfrage und Wohnungsleerstand

Im letzten Schritt wurden die Ergebnisse der drei regionalen Szenarien der Zahl der leerstehenden Wohnungen (abzgl. Fluktuationsreserve) gegenübergestellt.

Grundsätzlich gilt, dass der Wohnungsbedarf in den Städten und Regionen mit bereits vorhandenen Wohnungsknappheiten weiter zunimmt. In Regionen mit vorhandenen Wohnungsleerständen reichen die Leerstände aber meistens aus, um die Nachfrage zu bedienen und nur in wenigen Fällen wird aus einem Wohnungsmarkt mit (leichten) Überschüssen ein Wohnungsmarkt mit (leichtem) Wohnungsdefizit.

In der Summe über alle Städte und Regionen mit Wohnungsdefizit steigt dieses im ersten Szenario um 50.000 Wohnungen, im zweiten Szenario um 140.000 Wohnungen und im höchsten Szenario um 230.000 Wohnungen.

Demnach muss je nach Szenario nur leicht verschieden knapp die Hälfte der zusätzlichen Wohnungsnachfrage durch Neubau geschlossen werden. In der Umkehrung bedeutet dies, dass der vorhandene Wohnungsleerstand gut die Hälfte des zusätzlichen Wohnungsnachfrage wird abdecken können.

7. Folgerungen

Der mögliche Neubaubedarf, der durch den Ukraine-Krieg ausgelöst wurde, ist grundsätzlich handhabbar. Im Koalitionsvertrag der Bundesregierung wurden 400.000 pro Jahr als quantitatives Ziel für den Wohnungsbau ausgegeben. Von verschiedenen Seiten wurde hingegen bis vor Kurzem ein zusätzlicher Neubaubedarf von unter 400.000 Wohnungen pro Jahr als ausreichend angesehen, um das Wachstum der Nachfrage bedienen zu können. So weist die z.B. jüngst (aber vor Kriegsbeginn) von empirica erstellten Wohnungsnachfrageprognosen eine Neubaunachfrage von je nach Szenario rund 250.000 Wohnungen aus. Im Ergebnis reicht vermutlich die Differenz zwischen bestehenden hohen

Neubauziel der Bundesregierung und dem tatsächlich geringeren Neubaubedarf aus, die Folgen des Ukraine-Krieges für den Wohnungsmarkt auszugleichen.

Ohnehin hätte eine Erhöhung des Neubauzieles nur wenig tatsächliche Auswirkungen. Entscheidend ist vielmehr die Geschwindigkeit, mit der der Wohnungsbau sich dem gesetzten Ziel annähert. Die derzeitige Entwicklung der Genehmigungen und Fertigstellungen war bereits vor Kriegsbeginn zu wenig dynamisch, um das gesetzte Ziel von 400.000 zu erreichen.

Der Politik ist daher anzuzurufen, sich auf einen schnelleren Anstieg der Bautätigkeit zu konzentrieren. Dabei sollte sie sich aber nicht dazu verleiten lassen, eine größere Geschwindigkeit durch die Forcierung von Schlichtbauten mit kleinen Wohnungen an ungeeigneten Standorten zu erreichen. Erst recht ist vom Bau weiterer Wohnheime abzusehen. Die kriegsbedingte zusätzliche Wohnungsnachfrage dürfte sich – vor dem Hintergrund der erwarteten schnellen Integration in den Arbeitsmarkt, der hohen Erwerbsbeteiligung der Frauen und des hohen Kinder- bzw. Familienanteils an den Flüchtlingen – auf größere, familiengerechte Wohnungen im mittleren Standard konzentrieren.

Anhang: Analyse

Folgen des Russland-Ukraine-Krieges für den Wohnungsmarkt

ZIA, 11.3.2022

Prof. Dr. Harald Simons, Marco Schmandt

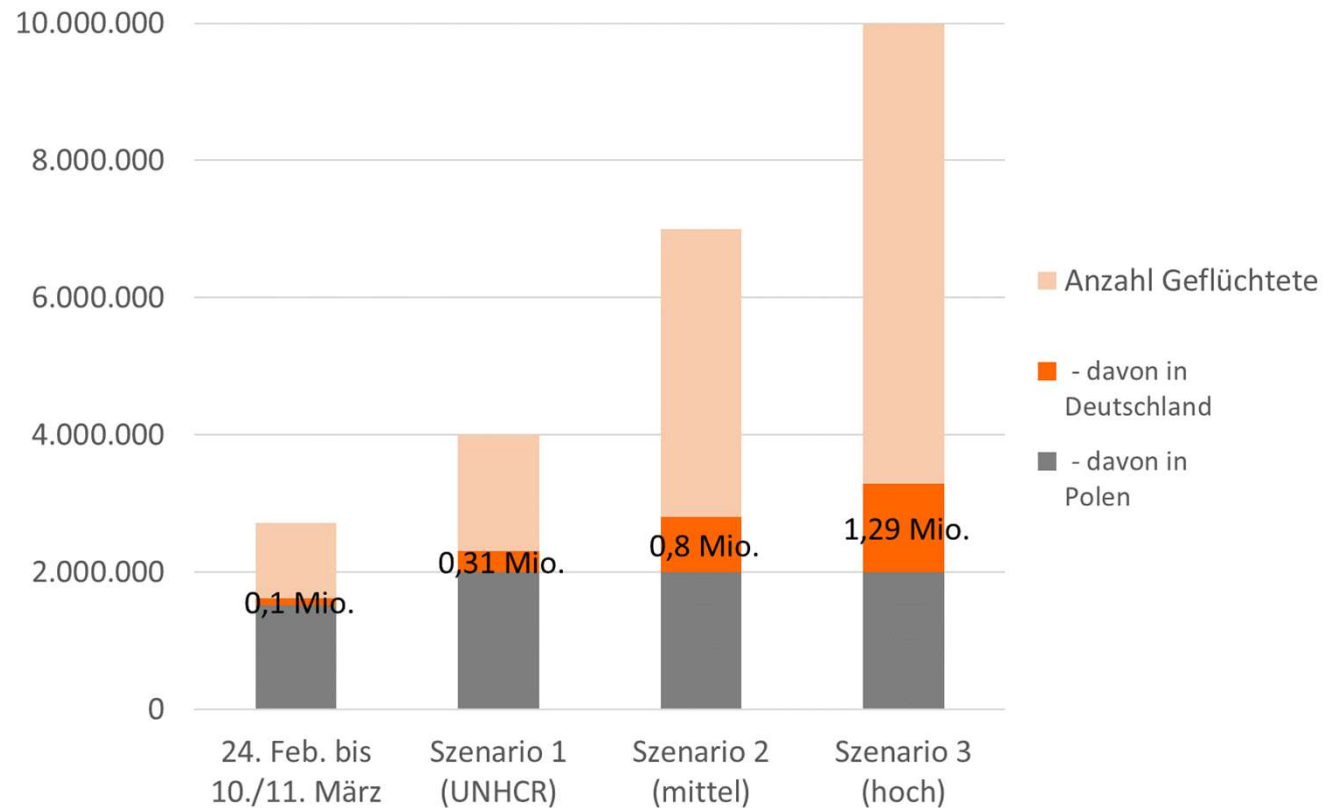
Wie viele Ukrainer werden nach Deutschland zuwandern?

- Anzahl Geflüchtete
 - Bislang über 2,5 Millionen (Stand 11.3.)
 - laut UNHCR rd. 4 Millionen in den ersten 6 Monaten
 - Manche Migrationsforscher erwarten bis zu 10 Millionen (im Tschetschenien Krieg wurden 25% der Bevölkerung vertrieben, Bevölkerung Ukraine sind rd. 40 Mio.)
- Verteilung anhand der bisherigen Verteilung der Ukrainer in Europa?
 - Bisher rd. 130.000 Ukrainer in Deutschland (Statistisches Bundesamt, Stand 2020)
 - Polen inklusive Arbeitsmigranten 1 Mio. (schwierig zu schätzen, z.B. Arak 2020)
 - Anteil Polen an allen Ukrainern in Europa bislang ca. 50%
 - Anteil Deutschland ca. 7,2%

Wie viele Ukrainer werden nach Deutschland zuwandern?

- Bei proportionaler Verteilung entfielen dann auf Polen zwischen rd. 2,1 Mio. und 5,3 Mio. Personen: nicht tragbar für Polen
 - Annahme daher: Maximale Aufnahmefähigkeit Polens bei 2 Mio.
 - darüber hinaus Geflüchtete proportional zur Bevölkerung (z.B. durch EU-Regelung)
- Geflüchtete in Deutschland dann:
 - 0,31 Mio. im UNHCR-Szenario (4. Mio. insgesamt)
 - 0,81 Mio. im mittleren Szenario (7 Mio. insgesamt)
 - 1,23 Mio. im höchsten Szenario (10 Mio. insgesamt)
- Mittleres Szenario deckt sich mit Einschätzungen andere Migrationsforscher („mehr als 2015“, damals 900.000)
- Zusätzlich russische Geflüchtete?

Anzahl Geflüchtete – aktuelle Situation & Szenarien

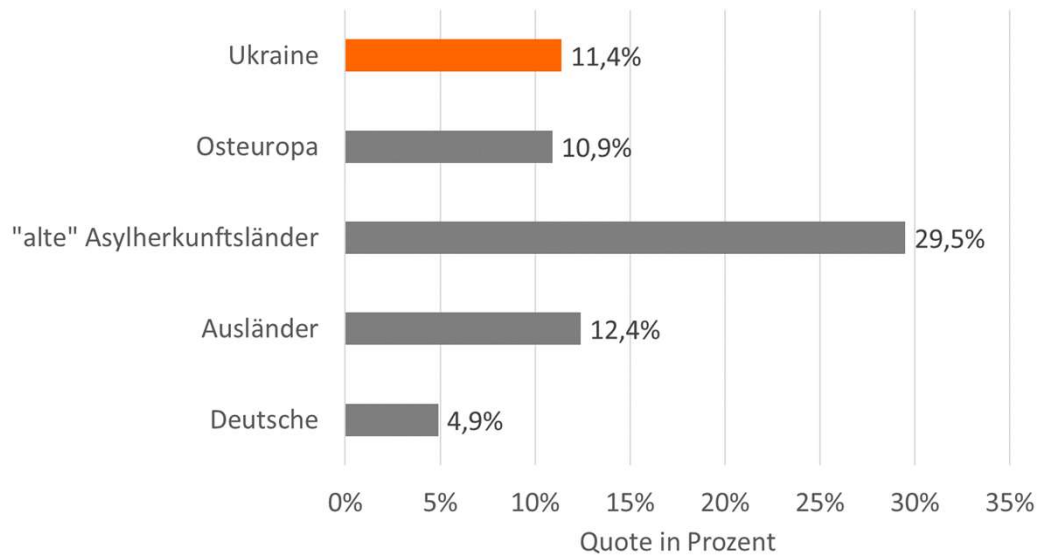


Integration in den Arbeitsmarkt

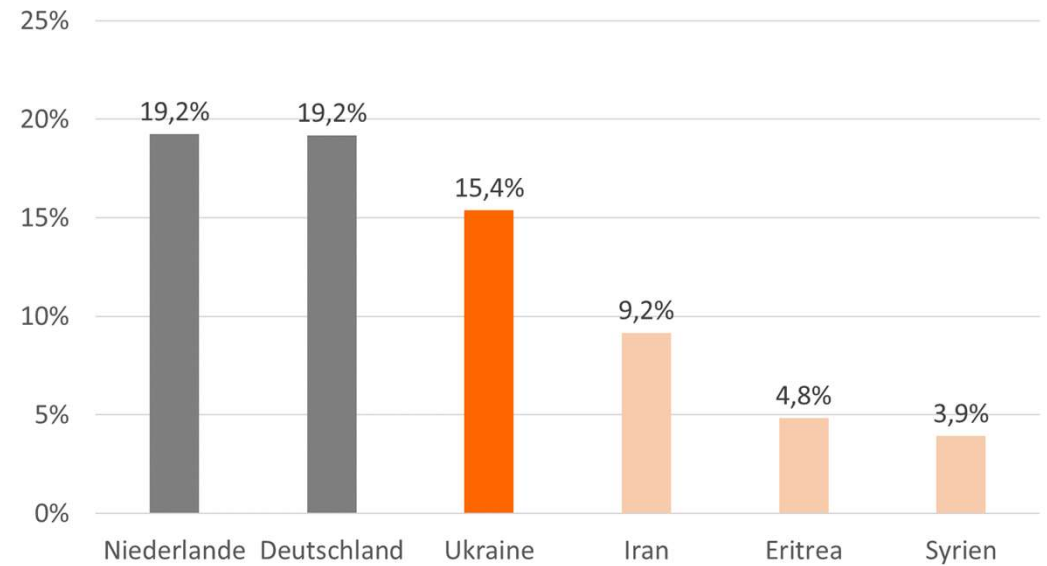
- Bisher: Arbeitserlaubnis erteilt bei Einreise für 3 Jahre
- In Deutschland lebende Ukrainer mit (für Ausländer) durchschnittlicher Arbeitslosigkeit
 - Im Vergleich zu „alten“ Asylherkunftsländern deutlich geringer
- Ukrainer haben im Vergleich hohes Bildungsniveau
 - Gleichwertigkeit von Bildungsabschlüssen könnte allerdings nicht gegeben sein
- Annahme: Arbeitsmarktintegration wird vergleichsweise zügig erfolgen
 - Bildungsniveau liegt hoch, insbesondere auch das der Frauen

Arbeitslosigkeit und Bildungsniveau

Arbeitslosenquoten in Deutschland (November 2021)
nach Nationalität



Anteil Personen mit Hochschulabschluss (2015) in
ausgewählten Ländern



Modellierung der resultierenden Wohnungsnachfrage

- Geflüchtete werden absehbar am Wohnungsmarkt aktiv
 - Arbeitserlaubnis
 - Relativ hohes Qualifikationsniveau
 - Hohe Arbeitsnachfrage aufgrund von Arbeitskräftemangel
 - Zukünftig Doppelverdiener-Haushalte
- Wie viele Wohnungen werden benötigt?
 - Durchschnittliche Haushaltsgröße in der Ukraine: 2,58 (Quelle: CEIC Data, 2017)
 - Vermutlich sogar höhere Haushaltsgrößen bei Geflüchteten, da Notgemeinschaften
 - Zusätzliche Haushalte je nach Szenario: 120.000; 310.000; 500.000
 - Entspricht der Zahl der benötigten Wohnungen.

Wohnungsleerstand

- Insgesamt 1,6 Mio. leerstehender Wohnungen in Deutschland 2020
- Abzgl. 2% - Fluktuationsreserve: 1 Mio. leerstehende Wohnungen grundsätzlich verfügbar.
- Rechnerisch genug Wohnungen vorhanden, aber wieder ist regionale Verteilung relevant.

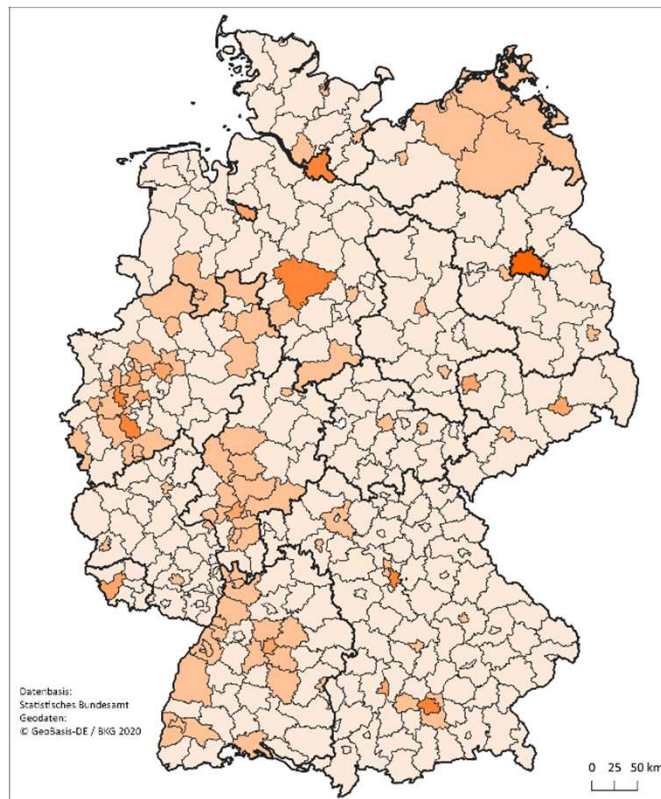
Regionale Verteilung der Geflüchteten

- Netzwerkwanderungen
 - Verteilung erfolgt analog bisheriger Verteilung der Ukrainer
- Zuweisung
 - Anerkennung nach §24 Aufenthaltsgesetz – erlaubt Zuweisung auf die Bundesländer und Verteilung innerhalb dieser
 - Zuweisung wird bald umgesetzt (De Facto Zuweisung erfolgt bereits)
- Sekundärmigration
 - innerhalb Deutschlands geht in Richtung entspannter Wohnungsmärkte
 - Bevorzugte Sekundärwanderungsziele der Flüchtlinge 2015/2016 waren städtische Räume mit entspannten Wohnungsmärkten in Westdeutschland (insb. Ruhrgebiet), Abwanderungen vor allem aus Ostdeutschland
 - Vermutlich diesmal stärkere (Sekundär-) Wanderungen nach Ostdeutschland

Regionale Verteilung der Geflüchteten

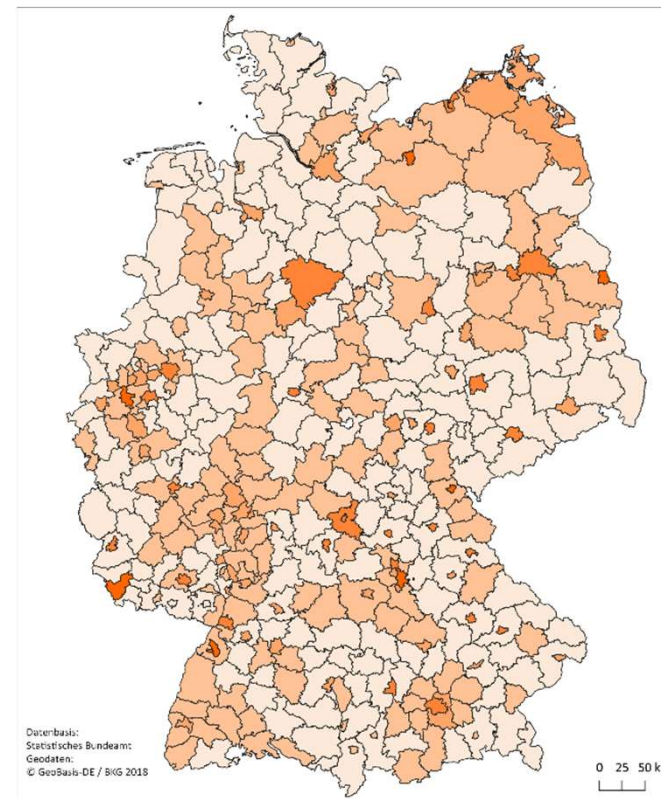
- Annahme: Verhältnis 50-50 zwischen Netzwerkzuwanderung und Zuweisungen / Sekundärmigration für niedriges Szenario
- Höherer Anteil der Zuweisungen / Sekundärmigration (60% bzw. 75%) in höheren Szenarien

Ziele der Netzwerkzuwanderungen: Verteilung der Ukrainer in Deutschland 2020



Ukrainer

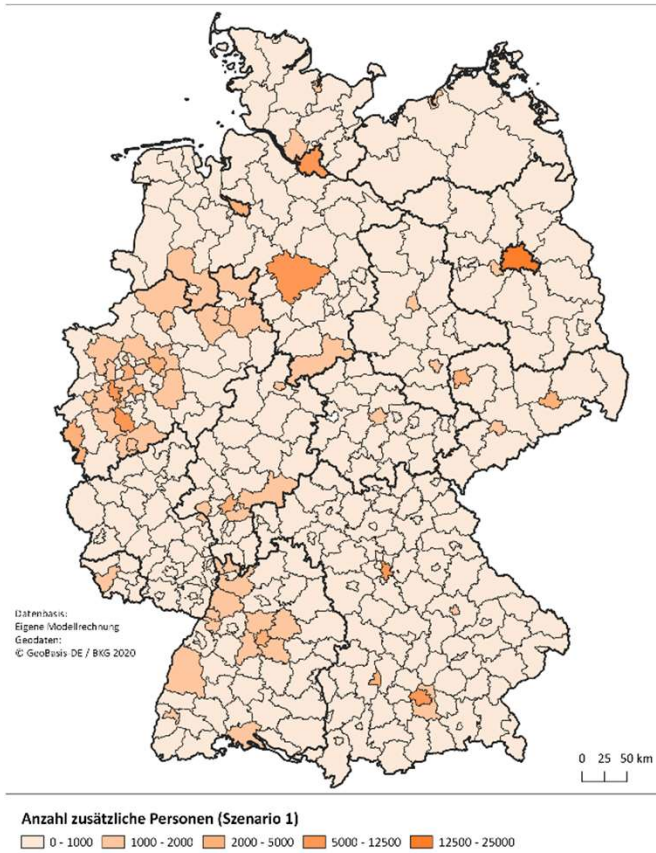
0 - 330	330 - 1060	1060 - 2370	2370 - 7270	7270 - 12965
---------	------------	-------------	-------------	--------------



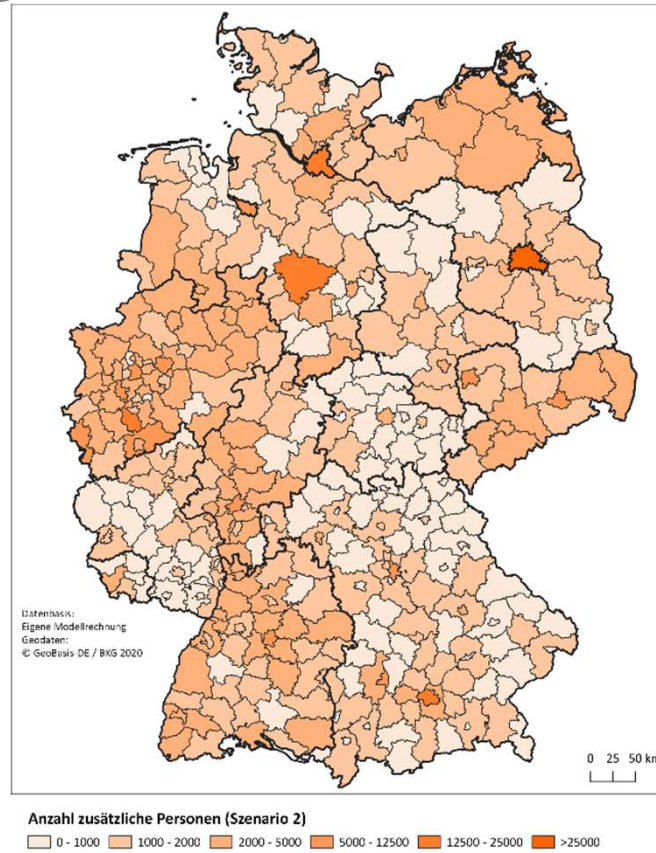
Ukrainer je 1.000 Einwohner

0 - 1,04	1,04 - 1,87	1,87 - 3,33	3,33 - 5,32	5,32 - 8,75
----------	-------------	-------------	-------------	-------------

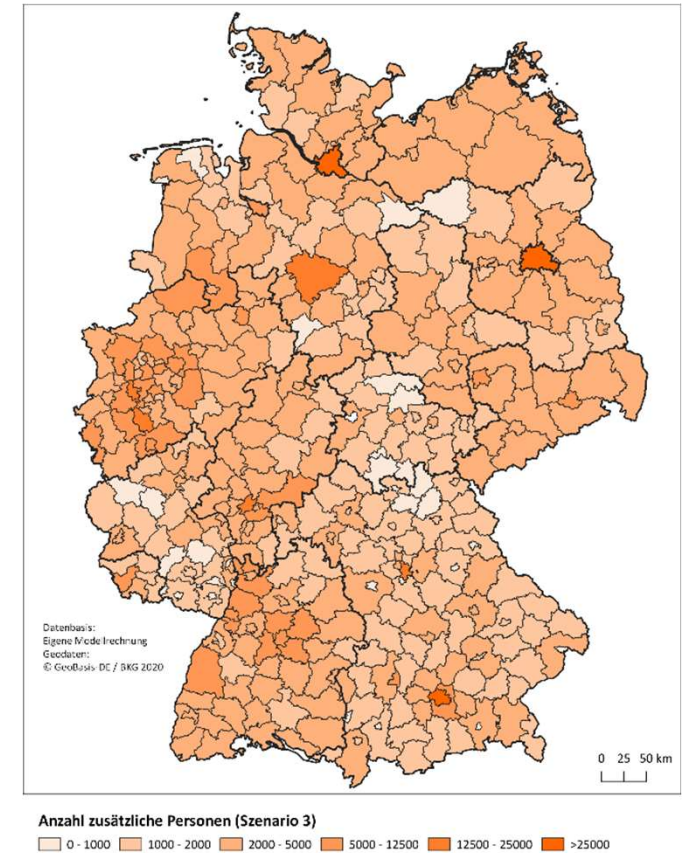
Erwartete Verteilung der Geflüchteten



empirica

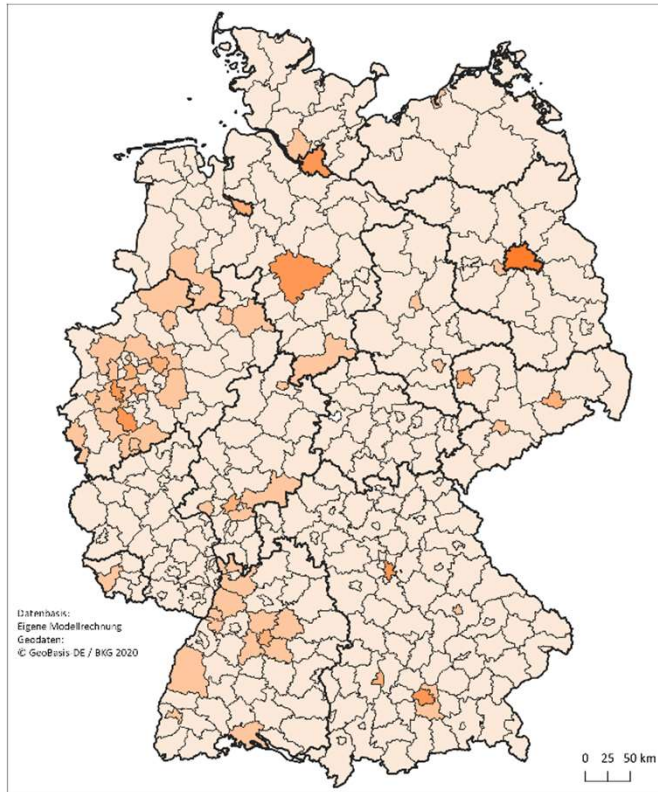


empirica



empirica

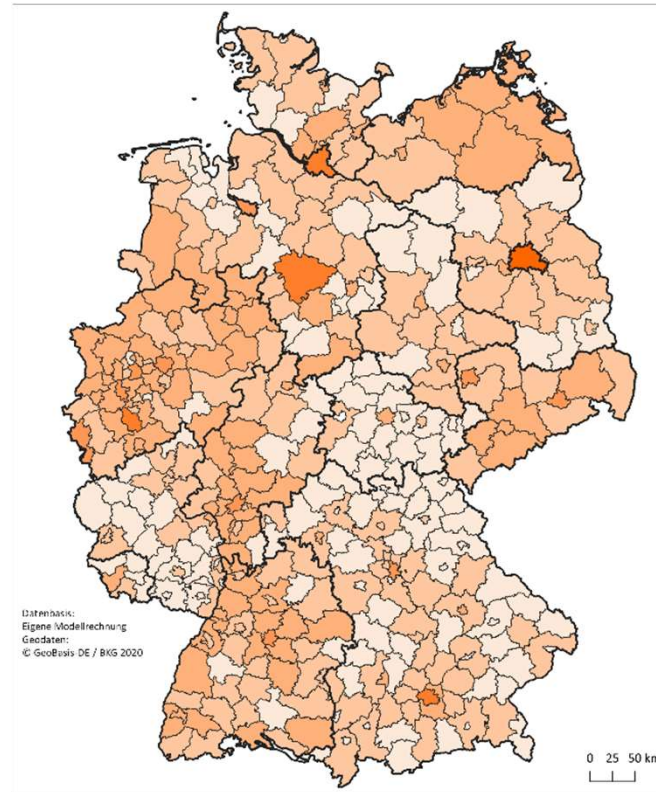
Erwartete Verteilung der geflüchteten Haushalte



Anzahl zusätzliche Haushalte (Szenario 1)

0 - 400	400 - 800	800 - 2000	2000 - 5000	5000 - 10000
---------	-----------	------------	-------------	--------------

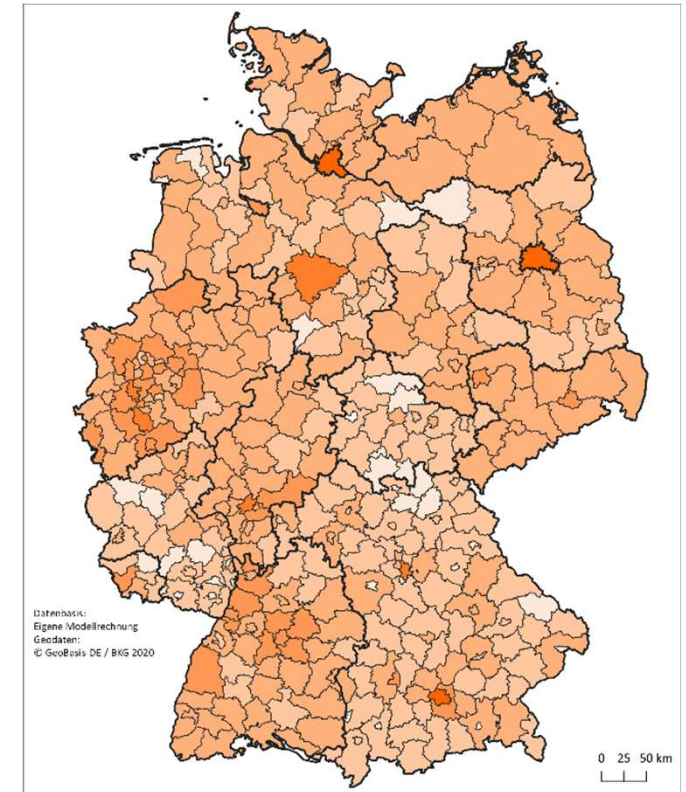
empirica



Anzahl zusätzliche Haushalte (Szenario 2)

0 - 400	400 - 800	800 - 2000	2000 - 5000	5000 - 10000	>10000
---------	-----------	------------	-------------	--------------	--------

empirica

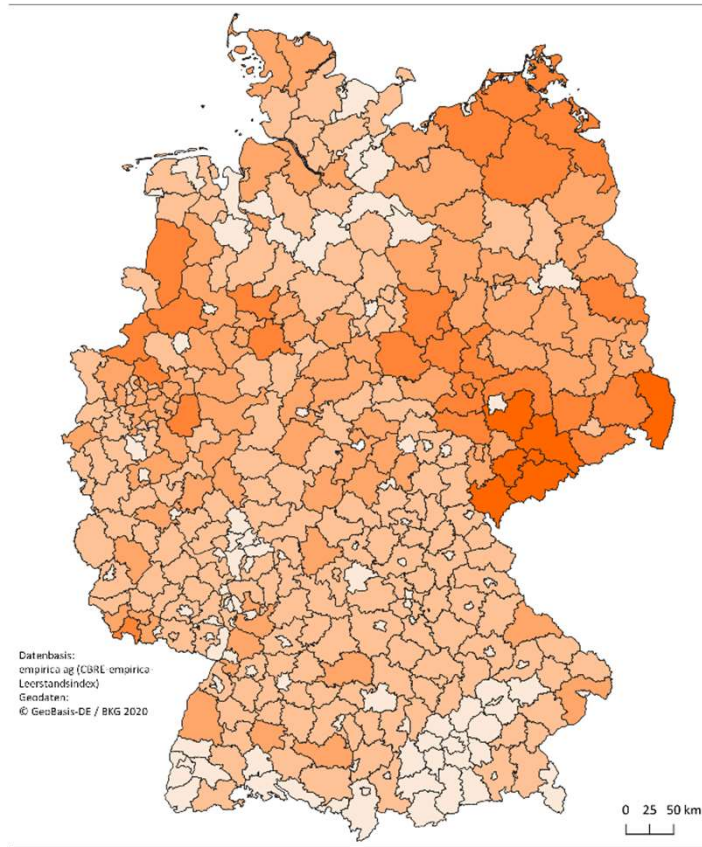


Anzahl zusätzliche Haushalte (Szenario 3)

0 - 400	400 - 800	800 - 2000	2000 - 5000	5000 - 10000	>10000
---------	-----------	------------	-------------	--------------	--------

empirica

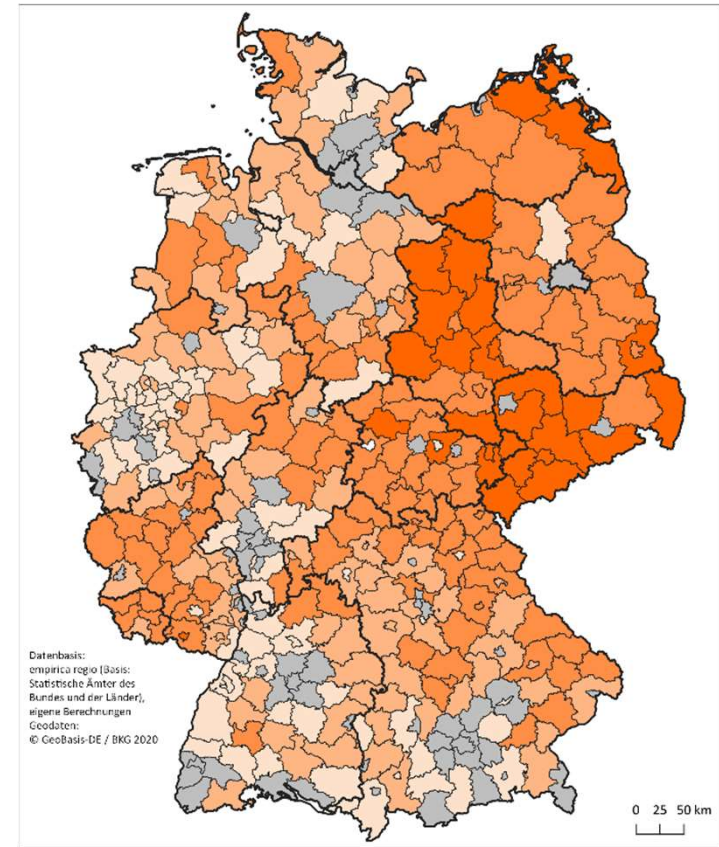
Wohnungsleerstand 2020



Leerstand (buchhalterisch)

0 - 2152	2152 - 4690	4690 - 8474	8474 - 14597	14597 - 22739
----------	-------------	-------------	--------------	---------------

empirica

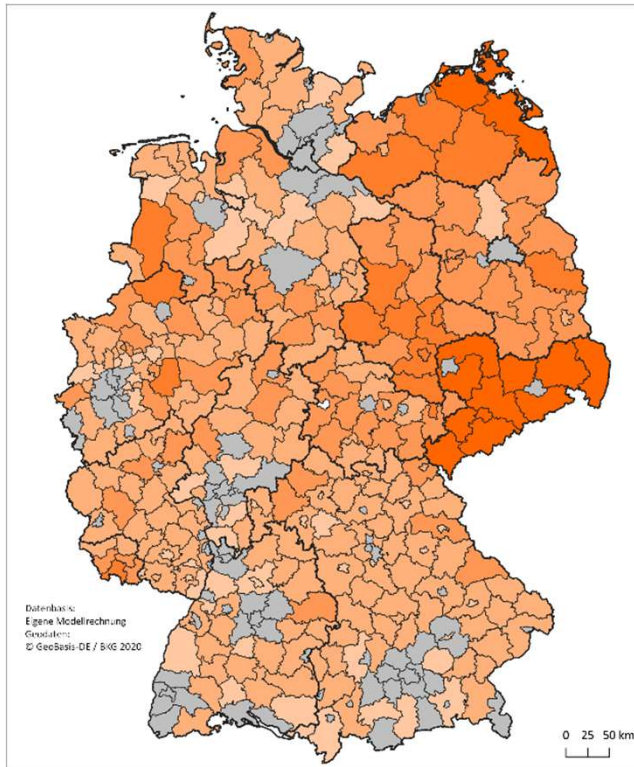


Leerstandsquote (buchhalterisch)

0 - 0,02	0,02 - 0,04	0,04 - 0,06	0,06 - 0,1	0,1 - 0,153
----------	-------------	-------------	------------	-------------

empirica

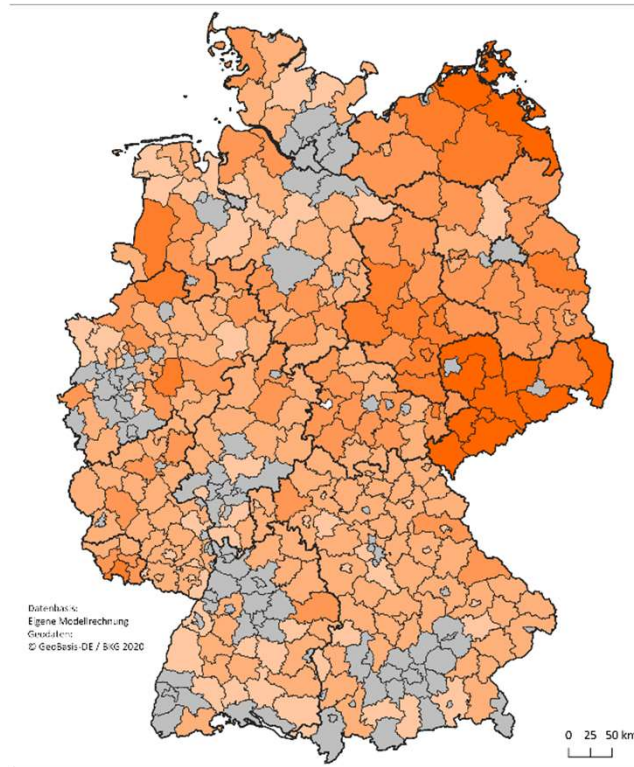
Regionale Überschüsse-/Defizite an Wohnungen



Angebotsüberschuss/-Defizit (Szenario 1)

<0	0 - 1000	1000 - 3000	3000 - 6000	6000 - 10000	>10000
----	----------	-------------	-------------	--------------	--------

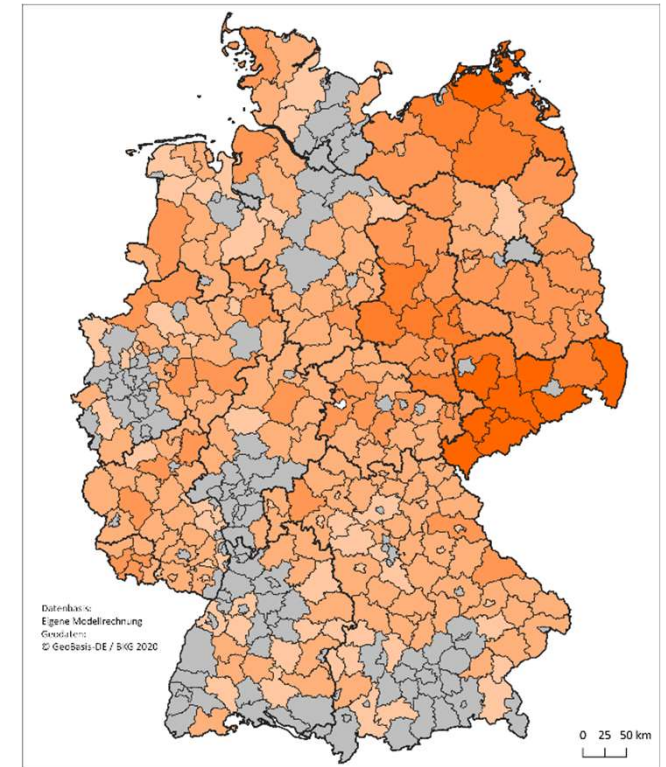
empirica



Angebotsüberschuss/-Defizit (Szenario 2)

<0	0 - 1000	1000 - 3000	3000 - 6000	6000 - 10000	>10000
----	----------	-------------	-------------	--------------	--------

empirica



Angebotsüberschuss/-Defizit (Szenario 3)

<0	0 - 1000	1000 - 3000	3000 - 6000	6000 - 10000	>10000
----	----------	-------------	-------------	--------------	--------

empirica

Wohnungsdefizite

- Anstieg der Wohnungsnachfrage in ohnehin schon angespannten Wohnungsmärkten
- Wohnungsdefizit in angespannten Wohnungsmärkten:
 - UNHCR-Szenario 50.000 Wohnungen
 - Mittleres Szenario 140.000 Wohnungen
 - Oberes Szenario: 230.000 Wohnungen
- **Knapp die Hälfte der Wohnungsnachfrage muss durch Neubau gedeckt werden !**

Wohnungsdefizite

- Ziel der Bundesregierung: 400.000 WE bis Ende der Legislaturperiode
- Bisheriges Wachstum der Wohnungsnachfrage in Deutschland (empirica Wohnungsnachfrageprognose): 230.000 Wohnungen p.a. 2022 bis 2025

- Festhalten an Wohnungsbauziel der Bundesregierung notwendig !
- Umsetzung schwierig

empirica ag
Forschung und Beratung
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884795-0
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Tel.: 0228 91489-0
bonn@empirica-institut.de

Büro Leipzig
Schreiberstr. 1, D-04109 Leipzig
Tel.: 0341 96008-20
leipzig@empirica-institut.de

empirica regio GmbH
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884 795-0
info@empirica-regio.de, www.empirica-regio.de

www.empirica-institut.de

Ein Zugang, alle Daten!

