

empirica Bevölkerungsprognose 2023

Regionalisierte Prognose in drei Varianten bis 2035
und Zusatzprognose der Geflüchteten aus der Ukraine

empirica-Paper Nr. 270

Keywords: Bevölkerungsprognose, Demografie, Zuwanderung, Ukraine



empirica ag

Büro Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0

Büro Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 914 89-0

www.empirica-institut.de

ISSN 2510-3385

Autoren

Jan Grade

Download

http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi270jag.pdf

Februar 2023

INHALTSVERZEICHNIS

empirica Bevölkerungsprognose 2023	1
1 Ergebnisüberblick – mit und ohne „Ukraine“	1
1.1 Altersverteilung – mit und ohne „Ukraine“	2
1.2 Räumliche Verteilung der Ukrainer auf der Kreisebene	3
1.3 Auswirkung der ukrainischen Flüchtlinge auf den Wohnungsmarkt	4
2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung – „ohne Ukraine“	4
2.1 Kreistypenspezifische Entwicklung – „ohne Ukraine“	5
2.2 Räumliche Verteilung auf der Kreisebene – „ohne Ukraine“	7
3 Zusatzszenario „Ukraine“	8
3.1 Ausmaß und Altersverteilung der Zuwanderung – nur „Ukraine“	9
3.2 Räumliche Verteilung auf der Kreisebene – nur „Ukraine“	11
3.3 Auslandszuwanderung aus anderen Regionen	12
EMPIRICA WORKING PAPERS	14
EMPIRICA REGIO.....	17
a. Wohnungsmarktreports direkt online kaufen	17
b. empirica regio Marktstudio.....	17
c. Gebündelte Wohnungsmarktexpertise.....	17

EMPIRICA BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2023

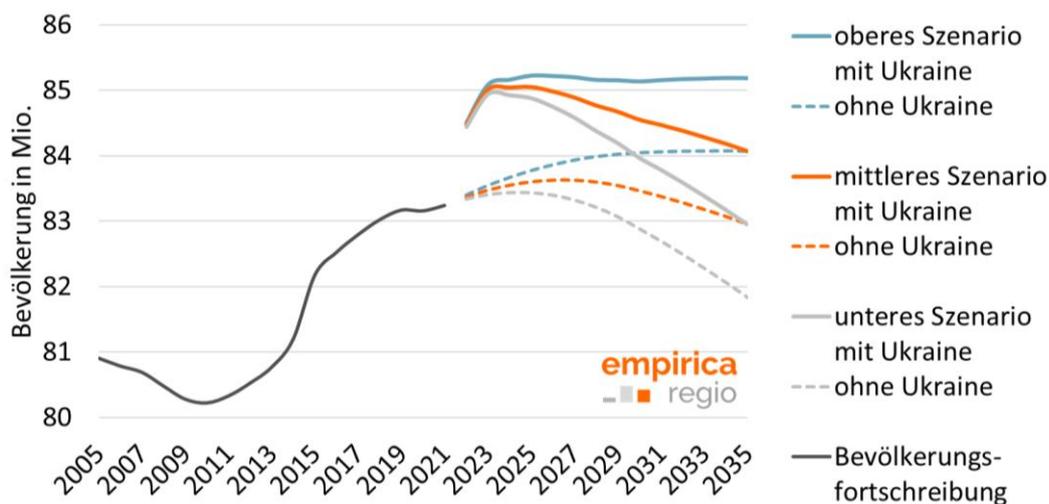
empirica regio hat die harmonisierte empirica Bevölkerungsprognose aktualisiert. Die neue Prognose beginnt mit dem Basisjahr 2021 und deckt den Zeitraum 2022 bis 2035 ab. Sie unterscheidet drei Basisszenarien (obere, mittlere und untere Variante). Hinzu kommt ein Zusatzszenario für Geflüchtete. Dieses wurde aufgrund des Ukraine Krieges und der Zuwanderung von fast 1 Mio. Ukrainerinnen und Ukrainern von Februar bis Ende 2022 erforderlich.

Die empirica Bevölkerungsprognose bildet die Grundlage für die regionalen empirica-Prognosen von Haushaltszahlen, Neubaunachfrage und Leerstand. Die Ergebnisse für diese Prognosen werden parallel veröffentlicht.

1 Ergebnisüberblick – mit und ohne „Ukraine“

Der Krieg in der Ukraine und die dadurch ausgelöste Fluchtbewegung führen zu einem sprunghaften Anstieg der in Deutschland lebenden Bevölkerung. Die für den Herbst 2022 vorliegenden Zahlen wurden in der nun vorliegenden Analyse in einem Szenario fortgeschrieben. Bis zum Jahr 2023 steigt die Einwohnerzahl darin um 1,5 zusätzliche Mio. Personen im Vergleich zu Dezember 2021 an. Hinzu kommt ein erwarteter Anstieg der Bevölkerung durch die demografische Entwicklung und übrige Zuwanderung zwischen 166.000 und 307.000 bis 2023. Zum Vergleich: Der Bevölkerungszuwachs der letzten Flüchtlingswelle zwischen 2014 und 2016 lag „nur“ bei rund 1,3 Mio. Menschen. Allerdings könnte es in den Folgejahren auch zu einer verstärkten Rückwanderung in die Ukraine kommen. Dann könnte das Bevölkerungswachstum unter Umständen sogar im oberen Basisszenario vorzeitig negativ werden.

Abbildung 1: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung 2022 bis 2035 – mit und ohne „Ukraine“

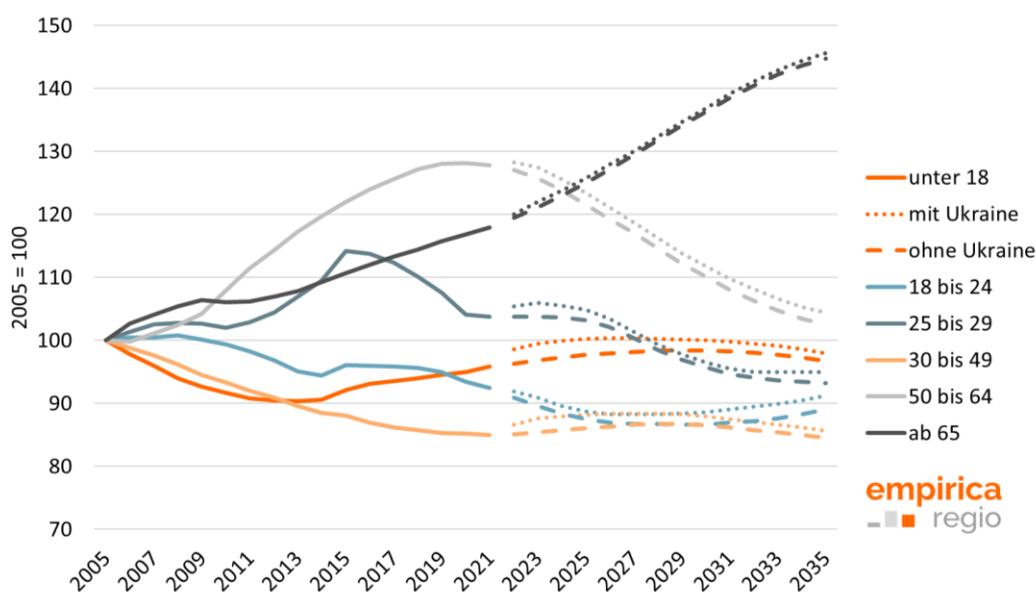


Quelle: empirica regio (Basis: empirica Bevölkerungsprognose 2023, Basisjahr 2021; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

1.1 Altersverteilung – mit und ohne „Ukraine“

Während 2015/2016 vor allem junge Geflüchtete unter 30 Jahren und Familien nach Deutschland gekommen, wodurch diese Altersklassen entsprechend am stärksten gewachsen sind, verteilen sich die Ukrainerinnen und Ukrainer viel stärker über verschiedenen Altersklassen (Abbildung 2). Je nach Altersklasse erhöhen die Geflüchteten aus der Ukraine das Bevölkerungswachstum von 2021 bis 2023 zwischen 0,5 und 2,4 Prozentpunkten ggü. dem mittleren Prognoseszenario.

Abbildung 2: Relative Entwicklung der Bevölkerung nach Alter – mit und ohne „Ukraine“ (2005 – 2021, mittleres Szenario 2022 – 2035)



Quelle: empirica regio (Basis: empirica Bevölkerungsprognose 2023, Basisjahr 2021; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

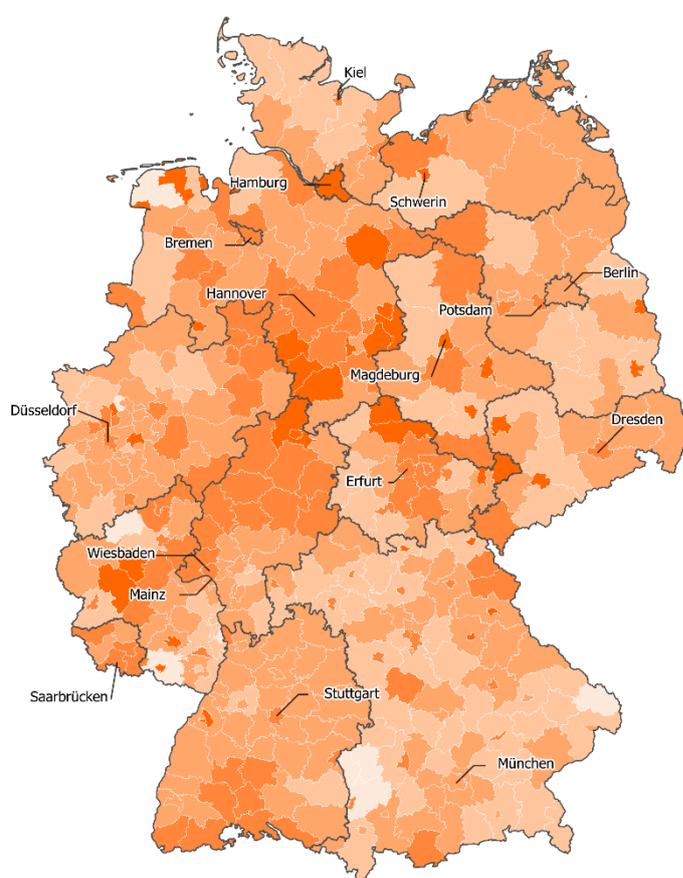
Die zugrundeliegenden demografischen Trends werden sich trotz der Ukrainerinnen und Ukrainer und ohne eine stärkere Zuwanderung anderer Personengruppen nicht ändern. Das mittlere Szenario unterstellt hierbei eine moderate Zuwanderung (siehe Kapitel 2). Die stärksten demografischen Veränderungen zeigen sich bei den Baby-Boomer-Jahrgängen, die in den nächsten Jahren in Rente gehen. Während die Zahl der Älteren ab 65 Jahren kontinuierlich weiter steigt (bis 2030 +15,6 % bzw. mit Ukrainern +16,1 % ggü. 2021), geht die Zahl der 50- bis unter 65-Jährigen deutlich zurück (-13,9 % bzw. -12,5 %). Die Zahl der unter 18-Jährigen wird leicht steigen (+2,7 % bzw. +4,3 %). Dies führt ab 2031 auch zu einem Anstieg der 18 bis unter 25-Jährigen, deren Zahl aber zunächst bis 2030 sinkt (- 6,3 % bzw. - 4,1 %). Ebenfalls deutlich kleiner wird die Gruppe der 25- bis unter 30-Jährigen (-10,1 % bzw. -8,4 %). Die Zahl der 30- bis unter 40-Jährigen wird moderat wachsen (+1,8 % bzw. +3,5 %).

Selbst wenn viele Ukrainerinnen und Ukrainer länger in Deutschland bleiben möchten, bedeutet dies mit Blick auf den bereits bestehenden und zukünftigen Arbeitskräftebedarf nur einen geringen Impuls für den Arbeitsmarkt. Ohne weitere Zuwanderung wird die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter bald deutlich zurückgehen.

1.2 Räumliche Verteilung der Ukrainer auf der Kreisebene

Die folgende Abbildung 3 zeigt anhand der mittleren Prognosevariante die relative Differenz zwischen der regionalisierten Bevölkerungsprognose 2023 und der Prognose einschließlich der Ukrainerinnen und Ukrainer. Die Geflüchteten verteilen sich recht gleichmäßig in den Regionen. Die Verteilung basiert auf Daten zu den gemeldeten Erwerbspersonen mit ukrainischer Staatsangehörigkeit aus der Statistik der Bundesagentur für Arbeit (siehe Kapitel 3.2). Die größten Auswirkungen treten in den Städten Baden-Baden (+4,6 % ggü. dem mittleren Prognoseszenario), Hof (+4,2 %), Schwerin (+4,1 %), Gera (+3,9 %), Chemnitz und Bremerhaven (jeweils +3,7 %) auf.

Abbildung 3: Relativer Bevölkerungszugang durch ukrainische Staatsangehörige im Jahr 2023 im Vergleich zum mittleren Prognoseszenario



Relativer Bevölkerungszugang ukrainischer Staatsangehöriger im Vergleich zum mittleren Prognoseszenario 2023 in %

bis 1
 1 bis unter 1,5
 1,5 bis unter 2
 2 bis unter 2,5
 ab 2,5

Quelle: empirica regio (Basis: empirica Bevölkerungsprognose 2023, Basisjahr 2021; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

1.3 Auswirkung der ukrainischen Flüchtlinge auf den Wohnungsmarkt

Unter den getroffenen Annahmen zur Anzahl und regionalen Verteilung der Ukrainerinnen und Ukrainer in Deutschland kann auch die Zahl der zusätzlichen, wohnungsnachfragenden Haushalte abgeschätzt werden. Zwar gibt es derzeit keine genauen Daten zu Haushaltsstrukturen der Geflüchteten. Dennoch ist bekannt, dass mehrheitlich Frauen und Kinder sowie Ältere nach Deutschland gekommen sind.

Wir unterstellen, dass es in den kommenden Jahren auch zu einem verstärkten Zuzug von Männern (Vätern) kommt und getrennte Haushalte wieder zusammenfinden. Statistisch dürften sich die Haushaltsgrößen damit hin zum ukrainischen Durchschnitt entwickeln. Darum wird vereinfachend der Wert von 2,58 Personen je Haushalt aus der ukrainischen Statistik herangezogen.¹ Die Analyse von empirica ergab Anfang 2022 eine Spannweite von 120.000 bis 500.000 Haushalten bei 300.000 bis 1,3 Mio. Geflüchteten aus der Ukraine. Mit dem hier aufgestellten Szenario ergibt sich bis Ende 2023 eine höhere Anzahl von 600.000 zusätzlichen Haushalten in Deutschland.

2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung – „ohne Ukraine“

Bei der Bevölkerungsprognose von empirica regio handelt es sich um keine eigens berechnete Bevölkerungsprognose, sondern vielmehr um eine ergebnisorientierte Zusammenführung bestehender Länderprognosen.

Methodik: Kalibrierung der Länderprognosen

Die Annahmen zu **Fertilität und Mortalität** in den Einzelprognosen der Länder sind weitestgehend vergleichbar und wurden beibehalten. Jedoch gibt es enorme Unterschiede bezüglich der Annahmen zu den **Wanderungen über die Landesgrenzen** und innerhalb des jeweiligen Landes. Auch die unterschiedlichen Veröffentlichungsjahre und **Basiszeiträume** sowie abweichende Prognosehorizonte verursachen Inkonsistenzen. empirica regio hat deswegen eine doppelte Kalibrierung vorgenommen.

Umrechnung der relativen Veränderungen auf 2021er Ist-Werte

Die Ist-Werte des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2021 sollten als gemeinsame Ausgangsbasis einheitliche für alle Kreise dienen und die Summe der Binnenwanderungssalden über alle Kreise sollten bundesweit null ergeben. In einem **ersten Schritt** wurden daher alle prognostizierten relativen Veränderungen in den Kreisen der einzelnen Länderprognosen auf das Ausgangsjahr 2021 umgerechnet. In einem **zweiten Schritt** wurden die nicht harmonisierten und deswegen überhöhten Binnenwanderungsannahmen der zusammengeführten Länderprognosen eliminiert. Dazu wurden die Summen der zusammengeführten Prognosen der Länder auf das länderspezifische Niveau der bundesweit koordinierten 14. Bevölkerungsvorausberechnung kalibriert. Anschließend wurden anhand der relativen Gewichte die Kreisergebnisse ermittelt.

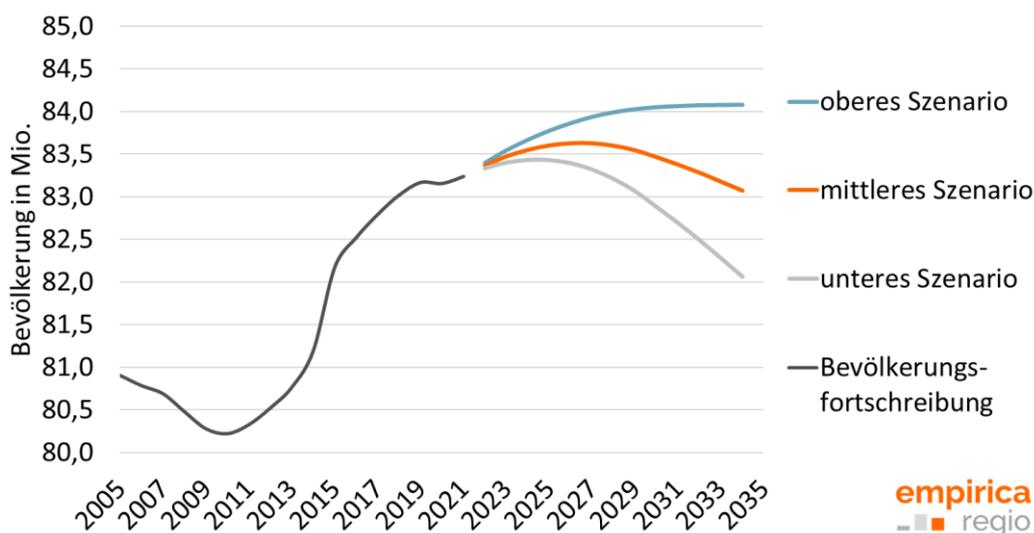
¹ Simons, Harald; Schmandt, Marco (2022): Folgen des Russland-Ukraine-Krieges für den Wohnungsmarkt. Aktuelle Kurzstudie im Auftrag des ZIA. Hg. v. empirica. Berlin; S. 3. Online verfügbar unter https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/2022021_Folgen_Russland_Ukraine_Wohnungsmarkt.pdf, letzter Abruf am 23.12.2022.

In der Summe orientiert sich die von empirica regio harmonisierte Prognose am Niveau der 14. koordinierten Bevölkerungsprognose (s. Kasten). Die relative künftige Entwicklung -- und damit die regionale Verteilung der Einwohner über alle Kreise -- orientiert sich dagegen an den Länderprognosen. Die Verteilung der Altersklassen und deren Entwicklung orientiert sich ebenfalls an den Länderprognosen. Die absolute Besetzung der Altersklassen wurde jedoch an die vorab ermittelten Kreisergebnisse angepasst.

Die Bevölkerungsprognose wurde für drei Szenarien durchexerziert (vgl. Abbildung 4):

- Im oberen Szenario wird eine anhaltend starke Zuwanderung unterstellt, die bis 2030 leicht abnimmt und dann konstant bleibt (im Mittel rund 311.000 p.a.).
- Im mittleren Szenario gehen wir von einer mittelfristig abgeschwächten Zuwanderung aus. Dieses Szenario entspricht dem Mittelwert des oberen und des unteren Szenarios.
- Im unteren Szenario schwächt sich die Zuwanderung bereits kurzfristig und bis 2030 immer weiter ab und bleibt dann auf einem konstanten Niveau (im Mittel rund 147.000 p.a.).

Abbildung 4: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung 2022 bis 2035 – „ohne Ukraine“



Quelle: empirica regio (Basis: empirica Bevölkerungsprognose 2023, Basisjahr 2021; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

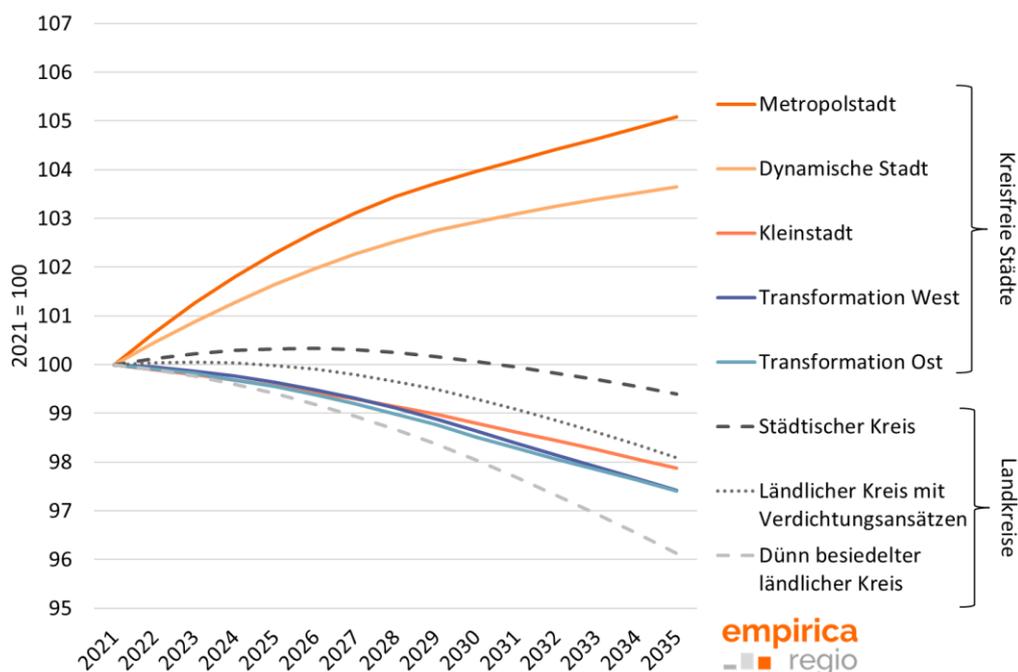
2.1 Kreistypenspezifische Entwicklung – „ohne Ukraine“

Die Bevölkerungsprognose zeigt sehr deutlich die zu erwartenden kreistypenspezifischen Unterschiede (vgl. Abbildung 5 für gif-Städtecluster bzw. siedlungsstrukturelle Kreistypen des BBSR). Lediglich die Metropolstädte und die dynamischen Städte werden demnach bis zum Prognosehorizont 2035 wachsen. Die städtischen Landkreise weisen allenfalls noch bis etwa 2030 eine stabile Entwicklung auf, um anschließend in Summe langsam an Bevölkerung zu verlieren. Alle anderen Kreistypen gehen zusammengefasst in der Prognose unmittelbar auf einen Schrumpfungspfad. Besonders stark ausgeprägt ist dieser Pfad in den dünn besiedelten, ländlichen Kreisen. Dies gilt aber auch für die sogenannten

Transformationsstädte in Ost (alle kreisfreien Städte bis auf Berlin, Leipzig und Dresden) und West (Altindustriestandorte, insbesondere im Ruhrgebiet).

Die Prognosen zeigen aber in Summe für die unterschiedlichen Kreistypen eine weiterhin zunehmende Polarisierung zwischen den wachsenden Kernstädten und den übrigen Regionen in Deutschland. Einzelne Kreise und kreisfreie Städte können sich natürlich auch besser oder schlechter als der Durchschnitt entwickeln. Die derzeit vorherrschende Knappheit an Wohnraum in den Kernstädten kann jedoch auch dazu führen, dass sich dieses Wachstum weiterhin stärker auf das Umland der Kernstädte verteilt. Davon würden von den dargestellten Kategorien vor allem die städtischen Kreise profitieren.

Abbildung 5: Bevölkerungsprognose für Kreistypen 2022 bis 2035 (2021 = 100, mittleres Szenario) – „ohne Ukraine“



Quelle: empirica regio (Basis: empirica Bevölkerungsprognose 2023, Basisjahr 2021; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>); Kreistypisierung auf Basis von Wiersma, Simon; Heinrich, Michael; Just, Tobias (2019) und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2022

Methoden: Kreistypisierung

Die dargestellte Kreistypisierung differenziert die kreisfreien Städte und Landkreise anhand unterschiedlicher Strukturtypen. Für die kreisfreien Städte wird auf eine Clusteranalyse zur Segmentierung deutscher Wohnimmobilienmärkte zurückgegriffen:

Die **Metropolstädte** umfasst eine Gruppe von sechs Städten (Hamburg, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Freiburg, München) mit starkem Bevölkerungswachstum, hohem Immobilienpreisniveau, hohen Mietzuwächsen und hoher Kaufkraft. Zusätzlich wird Berlin zu dieser Gruppe gezählt.

Die Gruppe der **dynamischen Städte** bilden mittelgroße Wohnungsmärkte mit starkem Bevölkerungswachstum, sehr hohem Preisniveau, hohem Mietwachstum und hoher Kaufkraft sowie einem besonders starken Anstieg der jungen Bevölkerung. Hierzu gehören viele Städte in Baden-Württemberg, Bayern und Hessen.

Städte im Typ **Transformation West** umfasst kleinere Wohnungsmärkte mit moderatem Bevölkerungswachstum, niedrigem Preisniveau, durchschnittlichem Mietzuwachs und hoher Kaufkraft. In dieser Gruppe fallen die Anfangsrenditen relativ hoch aus. Hierzu gehören viele Städte in Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz.

Die Gruppe **Transformation Ost** umfasst kleinere Wohnungsmärkte mit moderatem Bevölkerungswachstum, niedrigem Preisniveau, niedrigem Mietzuwachs, niedriger Kaufkraft und einem Rückgang der jungen Bevölkerung. In dieser Gruppe fallen die Anfangsrenditen relativ hoch aus. Hierzu gehören viele Städte in Ostdeutschland.

Die Gruppe der **Kleinstädte** fasst kreisfreie Städte zusammen, die mit weniger als 50.000 Einwohnern nicht in der Analyse der gif berücksichtigt wurden.

Die Landkreise werden anhand der Siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR klassifiziert. Die Klassen leiten sich aus der Bevölkerungsdichte ab und werden unterschieden in **städtische Kreise** (über 150 Einwohner/km²), **ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen** (über 100 bis 150 Einwohner/km²) und **dünn besiedelten ländlichen Kreisen** (bis 100 Einwohner/km²).

Weitere Informationen:

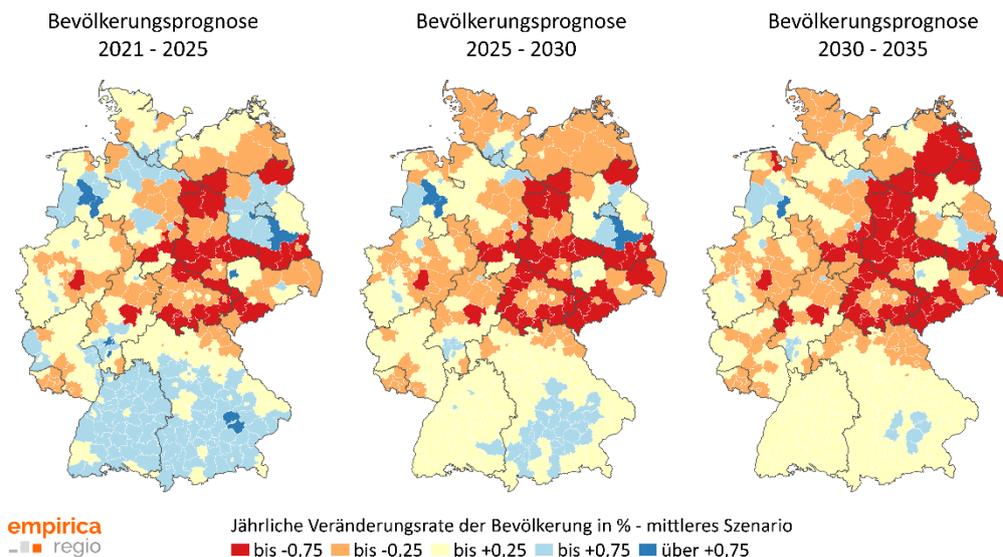
Wiersma, Simon; Heinrich, Michael; Just, Tobias (2019): Segmentierung deutscher Wohnimmobilienmärkte. Hg. v. Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) (WORKING PAPER, 1).

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2022, weitere Informationen online unter <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/kreise/siedlungsstrukturelle-kreistypen/kreistypen.html> (letzter Abruf: 23.11.2022).

2.2 Räumliche Verteilung auf der Kreisebene – „ohne Ukraine“

Im Ergebnis wird sich das West-Ost und Nord-Süd-Gefälle weiter verstärken. Neben Baden-Württemberg und Bayern finden sich Regionen mit Bevölkerungszuwächsen vor allem im Rhein-Main-Gebiet, der Rheinschiene, in Nordwestniedersachsen, im Umland von Hamburg sowie von Berlin (vgl. Abbildung 6 für das mittlere Szenario). Aber selbst in diesen Regionen führt das mittlere Szenario in den 2030er Jahren zu einem Rückgang der Bevölkerungsdynamik. Bereits in den kommenden Jahren schrumpfen dagegen viele Landkreise in Ostdeutschland sowie in einigen westdeutschen Regionen wie Südniedersachsen, Nordhessen, dem südöstlichem Nordrhein-Westfalen oder dem südlichen Rheinland-Pfalz sowie dem Saarland.

Abbildung 6: Bevölkerungsprognose für Kreise bis 2035 (mittleres Szenario) – „ohne Ukraine“



Quelle: empirica regio (Basis: empirica Bevölkerungsprognose 2023, Basisjahr 2021; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

3 Zusatzszenario „Ukraine“

Bereits im Frühjahr 2022 hatte empirica eine erste Abschätzung zu den Folgen für den Wohnungsmarkt im Auftrag des ZIA erstellt und hierzu die wenigen damals verfügbaren Daten verwendet.² Die nun vorliegende Prognose kann auf neuere, z.T. auch regionalisierte Daten zurückgreifen und diese mit den Basisszenarien der aktualisierten Bevölkerungsprognose zusammenbringen.

Das hier verwendete Zusatzszenario „Ukraine“ basiert auf Daten und Informationen zum Recherchestand Ende November 2022. Für die weitere Entwicklung in den nächsten Monaten und Jahren wird ein vereinfachtes Szenario angenommen. So können mögliche Auswirkungen auf die demografische Struktur und in Folge auch auf den Wohnungsmarkt in Deutschland modellhaft abgebildet werden. Wir werden dieses Zusatzszenario neu berechnen, falls die weitere Entwicklung in der Ukraine wesentliche Veränderungen in den Annahmen erfordert. Dies wäre z.B. der Fall, wenn eine deutlich höhere oder geringere Anzahl neuer Flüchtlinge nach Deutschland käme oder eine stärkere Rückwanderung in die Ukraine erfolgt.

Am 31.12.2021 lag die Zahl der in Deutschland lebenden Ukrainerinnen und Ukrainer bei etwa 155.000. Nach dem Beginn des Krieges in der Ukraine am 24. Februar 2022 hat insbesondere im Frühjahr 2022 eine massive Fluchtbewegung zunächst in die Nachbarstaaten, aber dann auch in andere Staaten Europas eingesetzt. Im September 2022 waren laut Ausländerzentralregister in Deutschland rund 1,1 Millionen Menschen mit ukrainischer

² Simons, Harald; Schmandt, Marco (2022), a.a.O.

Staatsangehörigkeit registriert.³ Am höchsten lag der Zuzug im März, April und Mai mit 170.000 bis 375.000 Personen pro Monat.

3.1 Ausmaß und Altersverteilung der Zuwanderung – nur „Ukraine“

Aus den regelmäßigen Veröffentlichungen der Bundesagentur für Arbeit liegen grobe Altersklassen unter 15 Jahre, 15 bis unter 65 Jahre, 65 Jahre und älter der Ukrainerinnen und Ukrainer in Deutschland für den Zeitraum Februar bis Oktober 2022 auf Basis des Ausländerzentralregister vor. Eine grobe Abschätzung der Altersklassen 15 bis unter 25 Jahre, 25 bis unter 55 Jahre sowie 55 bis unter 65 Jahre ist weiterhin mit den Daten der Arbeitsmarktstatistik möglich für die als arbeitssuchend bzw. arbeitslos gemeldeten ukrainischen Staatsangehörigen.

Für die modellhafte Betrachtung der Entwicklung über den Herbst 2022 hinaus wurden Annahmen zur weiteren Zuwanderung aus der Ukraine getroffen und die aus den Daten abgeleiteten Altersklassen anteilig fortgeschrieben. Hierbei wird vereinfacht nur das Saldo betrachtet, also der Zuzug bzw. der Rückgang der Anzahl der Ukrainerinnen und Ukrainer in Deutschland im Vergleich zum Ausgangsniveau Anfang 2022.

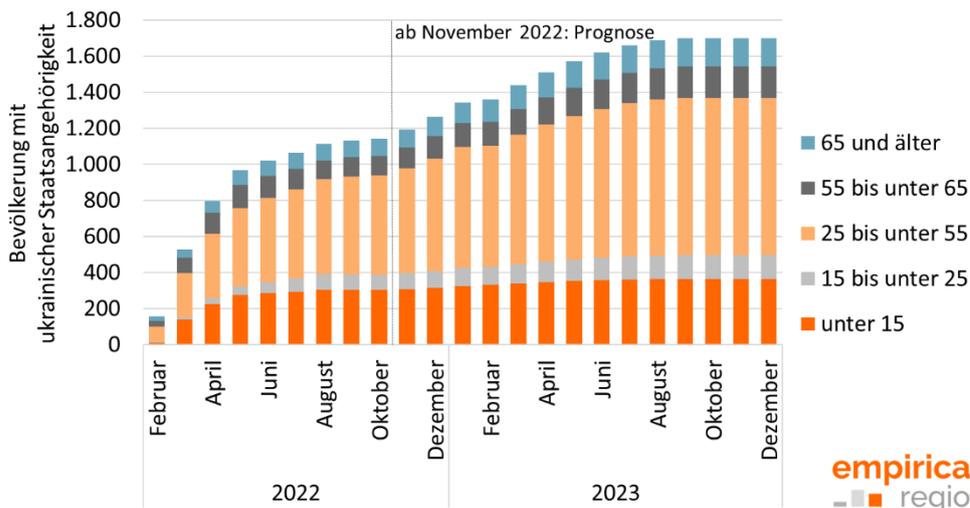
Eine kürzlich veröffentlichte Befragung von über 11.000 geflüchteten Ukrainerinnen und Ukrainern⁴ zeigt hinsichtlich der Bleibeabsichten, dass 26 % der Geflüchteten dauerhaft, 11 % mindestens für mehrere Jahre und 34 % bis zum Kriegsende in Deutschland bleiben möchten. Weitere 27 % sind noch unentschieden und nur 2 % planen in den nächsten 12 Monaten Deutschland wieder zu verlassen. Die Autoren der Studie gehen davon aus, dass mit Dauer des Krieges auch der Anteil der Geflüchteten steigen wird, die zumindest länger in Deutschland bleiben möchten.

Zuletzt hat sich die Zuwanderung aus der Ukraine deutlich abgeschwächt und belief sich im September und Oktober auf nur noch 20.000 bzw. 10.000 Personen (siehe Abbildung 7). Auf Grund der gezielten Zerstörung der Energieinfrastruktur und dem kalten Klima im Winter gehen wir jedoch im Modell von einem erneuten Anstieg der Zuwanderungszahlen in den kommenden Monaten aus mit 50.000 bis 80.000 Personen pro Monat. Für den Sommer 2023 wird eine erneute Abschwächung der Zuwanderung und ab Herbst 2023 ein ausgeglichener Saldo erwartet.

³ Bundesagentur für Arbeit (Hg.) (2022): Berichterstattung zu den Auswirkungen der Fluchtmigration aus der Ukraine auf den deutschen Arbeitsmarkt und die Grundsicherung für Arbeitsuchende. November 2022. Online verfügbar unter <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Statischer-Content/Statistiken/Themen-im-Fokus/Ukraine-Krieg/Generische-Publikationen/AM-kompakt-Auswirkungen-Fluchtmigration-Ukraine-Arbeitsmarkt.pdf>, zuletzt geprüft am 01.12.2022.

⁴ Brückner, Herbert; Ette, Andreas; Grabka, Markus M. et al. (2022): Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland. Flucht, Ankunft und Leben. Hg. v. Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB), Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB), Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) und DIW Berlin. Online verfügbar unter <https://www.bib.bund.de/Publikation/2022/pdf/Gefluechtete-aus-der-Ukraine-in-Deutschland-Flucht-Ankunft-und-Leben.pdf>, zuletzt geprüft am 15.12.2022.

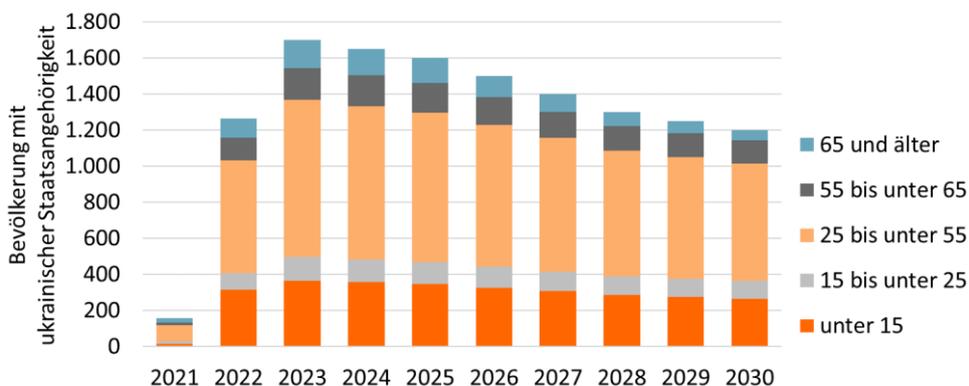
Abbildung 7: Ausmaß und Altersverteilung der Bevölkerung mit ukrainischer Staatsangehörigkeit in Deutschland – 2/22 bis 12/23



Quelle: eigene Berechnung; Datenbasis für Verteilung der Altersklassen: Ausländerzentralregister (Statistisches Bundesamt, 2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) und Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Ab 2024 ist im Szenario festgelegt, dass Ukrainerinnen und Ukrainer mehrheitlich im Saldo wieder in die Ukraine zurückkehren, so dass die Gesamtzahl in Deutschland langsam abnimmt. Hierbei wird aber nur eine moderate Rückwanderung angenommen. Natürlich wird es auch Bewegungen in beide Richtungen geben, weil z.B. Familienmitglieder oder Verwandte nach Deutschland nachziehen. Alterung, Geburten und Sterbefälle sind im Modell ebenfalls berücksichtigt und basieren, als vereinfachte Annahme, auf der Bevölkerungsstatistik in Deutschland. Das Modell geht im Maximum im Dezember 2023 von 1,7 Mio. ukrainischen Staatsangehörigen in Deutschland aus und im Jahr 2030 von noch rund 1,2 Mio. Sollte es zu einer verstärkten Rückwanderung kommen, kann sich die Zahl natürlich deutlich schneller reduzieren.

Abbildung 8: Ausmaß und Altersverteilung der Bevölkerung mit ukrainischer Staatsangehörigkeit in Deutschland 2021-2030 (ab November 2022: Prognose)



Quelle: eigene Berechnung; Datenbasis für Verteilung der Altersklassen: Ausländerzentralregister (Statistisches Bundesamt, 2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) und Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Die Altersverteilung innerhalb der fünf Altersklassen wurde ebenfalls modelliert, um auf Basis der Daten eigene Altersklassen bilden zu können⁵. Die Verteilung innerhalb der Altersklassen basiert auf der Altersstruktur der Bevölkerung in der Ukraine 2021 (Basis: Eurostat). Ende 2021 war der Anteil der 20- bis unter 50-jährigen Ukrainerinnen und Ukrainer in Deutschland im Vergleich zur Bevölkerung in der Ukraine überdurchschnittlich vertreten, der Anteil Minderjähriger und älterer Personen dagegen unterdurchschnittlich. Die Daten des Ausländerzentralregisters zeigen, dass insbesondere der Anteil der Minderjährigen nun deutlich gestiegen ist. Für die unter 15-Jährigen wurden zuletzt für September ein Anteil von rund 27 % ausgewiesen (Februar: 8 %).⁶

3.2 Räumliche Verteilung auf der Kreisebene – nur „Ukraine“

Für die Integration des Zusatzszenarios in die regionale Prognose muss neben der Altersverteilung auch die regionale Verteilung berücksichtigt werden. Hierfür wurden verschiedene Datengrundlagen geprüft, die Rückschlüsse über die räumliche Verteilung der Ukrainerinnen und Ukrainer in Deutschland ermöglichen. Eine Alternative zur Modellierung der räumlichen Verteilung der Ukrainerinnen und Ukrainer in Deutschland ist der Facebook Social Connectedness Index (FSCI). Sehr aufschlussreich ist hierzu die Analyse zur möglichen Verteilung ukrainischer Flüchtlinge in Europa und Deutschland von Best und Menkhoff (2022)⁷. Anfang des Jahres, als es mit Ausnahme der Vorjahreszahlen des Ausländerzentralregisters noch keine Daten zur räumlichen Verteilung in Deutschland gab, viele Ukrainerinnen und Ukrainer zunächst auch über persönliche Kontakte Zuflucht in Deutschland gesucht haben und noch nicht registriert waren, stellte dies eine gute Möglichkeit dar, anhand der Online-Vernetzung erste Prognosen zur räumlichen Verteilung zu erstellen. Mit den nun vorliegenden Daten aus der Statistik der Bundesagentur für Arbeit können hier nun aber präzisere Aussagen zu den Verteilungsmustern getroffen werden, die den gemeldeten Wohnsitz der Personen abbilden.

Ende 2021 waren rund 155.000 Ukrainerinnen und Ukrainer in Deutschland gemeldet, wie Daten aus dem Ausländerzentralregister zeigen. Vor dem Krieg gab es die größten Gruppen auf der Kreisebene in Berlin (rund 13.770) und München (7.805). Relativ zur Bevölkerung der jeweiligen Kreise lagen die Anteile der ukrainischen Staatsangehörigen am höchsten in Frankfurt/Oder (1,3 % der Bevölkerung), Baden-Baden, im Landkreis Görlitz, (jeweils 0,9 %), Nürnberg (0,8 %) und Schwerin (0,7 %). Die Ukrainerinnen und Ukrainer waren Ende 2021 in Deutschland stärker konzentriert. Die Verteilung gleicht sich aber zunehmend der Verteilung der Bevölkerung in Deutschland an und ist weniger stark auf Städte oder die ostdeutschen Bundesländer konzentriert, wie erste Zahlen Anfang und Mitte 2022 das angedeutet hatten.

Die folgende Abbildung 9 veranschaulicht dies vereinfacht anhand der Kreistypen und dem jeweiligen Anteil an Deutschland insgesamt. Die Verteilung der ukrainischen Erwerbspersonen weicht im November 2022 deutlich von der Verteilung der Ukrainerinnen

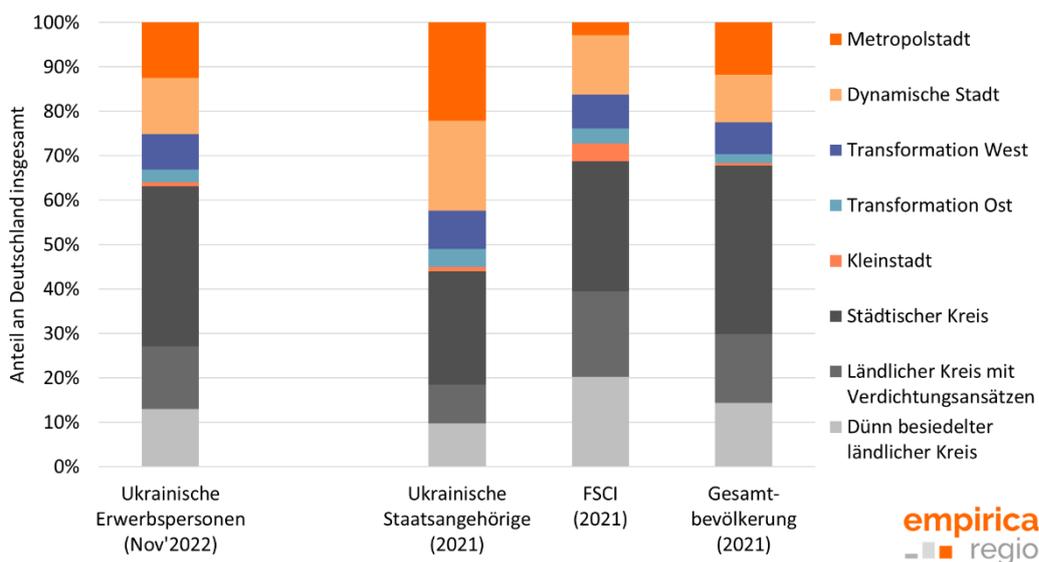
⁵ Die empirica Bevölkerungsprognose liegt für fünfer Altersklassen (0 bis unter 5 Jahre, 5 bis unter 10 Jahre, ... 80 bis unter 85 Jahre, 85 Jahre und älter) sowie für sechs Standardaltersklassen (0 bis unter 18 Jahre, 18 bis unter 25 Jahre, 25 bis unter 30 Jahre, 30 bis unter 50 Jahre, 50 bis unter 65 Jahre, 65 Jahre und älter) vor.

⁶ Bundesagentur für Arbeit (Hg.) (2022), a.a.O., S. 5.

⁷ Best, Lea; Menkhoff, Manuel (2022): Flüchtlingsströme infolge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine: Ihre Verteilung unter Berücksichtigung sozialer Kontakte. In: ifo Schnelldienst (75), S. 23–28. Online verfügbar unter <https://www.ifo.de/DocDL/sd-2022-sonderausgabe-april-menkhoff-best-verteilung-kriegsfluechtlinge.pdf>, zuletzt geprüft am 10.08.2022.

und Ukrainer Ende 2021 in Deutschland ab. Ein viel höherer Anteil von fast zwei Dritteln ist derzeit in Landkreisen gemeldet, davon überwiegend städtische Landkreise mit 36 %. In diesem Kreistypen lebten Ende 2021 rund 38 % der Bevölkerung in Deutschland, aber nur 26 % der ukrainischen Staatsangehörigen. Auch in anderen Kreistypen hat sich die Verteilung der Ukrainerinnen und Ukrainer stärker der Bevölkerungsverteilung in Deutschland angeglichen, in allen dargestellten Kreistypen liegen die Anteile nur ein bis zwei Prozentpunkte auseinander. Ende 2021 waren die Ukrainerinnen und Ukrainer noch stärker auf die kreisfreien Städte konzentriert (rund 56 %) als die Gesamtbevölkerung (32 %) oder auch alle Ausländer (46 %). Der FSCI ergibt dagegen eine niedrigere Gewichtung auf die Städte (rund 31 % kreisfreie Städte) und gewichtet ländliche Regionen stärker.

Abbildung 9: Räumliche Gewichtungen zur regionalen Verteilung ukrainischer Staatsangehöriger im Vergleich differenziert nach Kreistypen



Quelle: eigene Berechnung; empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), Ausländerzentralregister (Statistisches Bundesamt, 2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), Statistik der Bundesagentur für Arbeit und Data for Good at Meta (FSCI)

Ende 2021 war der Anteil der Ukrainerinnen und Ukrainer in den ostdeutschen Bundesländern einschließlich Berlin auch noch höher (rund 25 %) als bei der Gesamtbevölkerung (19 %). Auch hier zeigt die Verteilung der Erwerbspersonen eine Angleichung, im November 2022 lag der Anteil in Ostdeutschland bei etwa 20 % und damit nur noch geringfügig über dem Bevölkerungsanteil.

3.3 Auslandszuwanderung aus anderen Regionen

In eine Pressemitteilung vom 29.11.2022 stellte das Statistische Bundesamt fest, dass im ersten Halbjahr 2022 die höchste Nettozuwanderung innerhalb eines Halbjahres nach

Deutschland seit der Wiedervereinigung zu verzeichnen war.⁸ Rund 1,05 Mio. Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit sind in diesem Zeitraum im Saldo nach Deutschland gekommen. Selbst im 2. Halbjahr 2015 lag die Nettozuwanderung mit 756.000 Menschen deutlich niedriger als in diesem Jahr. Neben den Ukrainerinnen und Ukrainern (rund 740.000 bzw. 71 % im ersten Halbjahr 2022) stieg auch die Zuwanderung von Menschen anderer Nationalitäten. Die Zuwanderung, die nicht aus der Ukraine kommt, liegt dennoch noch in einer Größenordnung, die sich bereits über die angenommene Zuwanderung der koordinierten Prognose abbildet. Wenn von einer weiterhin hohen Auslandszuwanderung in der Nach-Corona-Zeit ausgegangen wird, dann bildet sich das somit im oberen Szenario der jetzigen Prognose bereits ab.

⁸ Statistisches Bundesamt (Destatis): Fluchtmigration trägt seit Ende 2014 zu Bevölkerungswachstum in Deutschland bei. Pressemitteilung Nr. N 069 vom 29. November 2022. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/11/PD22_N069_12_13.html (letzte Abruf: 06.12.2022).

EMPIRICA WORKING PAPERS

Die working paper sind zu finden unter
<https://www.empirica-institut.de/publikationen/>.

Nr.	Autor, Titel
270	GRADE, J. (2023), Bevölkerungsprognose 2023.
269	SIMONS, H. UND SALLA, A. (2022), Wohnungsfertigstellungsprognose für Berlin 2022.
268	HEISING, P. UND DUNKEL, M. (2022), Energiepreissteigerungen und angemessene Heizkosten – Zeitversetzte Folgen der drastischen Energiepreissteigerungen für die Angemessenheit von Heizkosten bei KdU-Beziehern.
267	HEISING, P. (2022), Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter – Eine Gedankenskizze.
266	BRAUN, R. (2022), Dem Schweinezyklus geht das Futter aus – Teil 2: Was machen jetzt die Mieten?
265	BRAUN, R. (2022), Dem Schweinezyklus geht das Futter aus – Teil 1: Fallen die Kaufpreise jetzt?
264	SIMONS, H. UND WEIDEN, L. (2022), Mit zweierlei Maß messen! – Zur Notwendigkeit unterschiedlicher Definitionen angespannter Wohnungsmärkte.
263	BRAUN, R. UND FUCHS, L. (2022), Wohnungsmarktprognose 2022/23 - Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2035.
262	WEIDEN, L. UND HEISING, P. (2021), Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit.
261	HEYN, T. (2021), Kommentar zu 50 Jahren Städtebauförderung.
260	BRAUN, R. (2021), Eigenheim und die Nebelkerzen – Ein Kommentar.
259	HEISING, P., WEIDEN, L. UND NOSTADT, M. (2020), Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten - Diskussion über die Sinnhaftigkeit ihrer Deckelung.
258	HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2020), Die Bezahlbarkeit von Wohnraum – Was sich Niedrigeinkommensbezieher (nicht) leisten können.
257	HEISING, P. (2020), Wer kauft mir meine fertigen Kinder ab? - Eine Glosse zum demographischen Wandel in Deutschland.
256	BRAUN, R. (2020), Wohnungsmarktprognose 2021/22 - Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2030.
255	BRAUN, R. und Simons, H. (2020), Corona und die Immobilienpreise – War das nun die Nadel, die den gut gefüllten Preisballon zum Platzen bringt?
254	SIMONS, H., BRAUN, R., BABA, L. (2020), Mieterschutz in Zeiten von Corona.
253	BRAUN, R. (2020), Wir haben ein gemeinsames Ziel - Worin unterscheiden sich #Marktwirtschaftler und Freunde des #Mietendeckels im Kern?

-
- [252](#) Heising, P. und Weiden, L. (2019), Wie sozial sind Sozialgerichte? - Widersprüche in der Rechtsprechung erzeugen Ungleichbehandlung: Ein Appell an Sozialrichter, die über Konzepte zu Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft entscheiden müssen.
- [251](#) Baba, L. (2019), Hört endlich auf, euch wie kleine Kinder zu benehmen! - Kommentar zum „Referentenentwurf“ des Berliner Mietendeckels.
- [250](#) HEYN, T. UND GRADE, J. (2019), Die stadt-regionale Wirkung von Wohn- und Mobilitätskosten in der S.U.N.-Region.
- [249](#) BRAUN, R. (2019), Reform der Grundsteuer: Zoniertes Bodenwertmodell statt eierlegender Wollmilchsau.
- [248](#) BRAUN, R. (2019), Don't Panic: Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende.
- [247](#) BRAUN, R. (2019), Filterkaffee statt Coffee-to-go: Eine reformierte Wohnungsbauprämie hilft mehr als Baukindergeld.
- [246](#) HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2019), Wachsende Ungleichheit durch Wohnraum in Deutschland – Zwischen Wohnraumnot und Wohnraumfülle.
- [245](#) HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2018), Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, doch schlecht gemacht? Warum der Gesetzgeber eher für Verwirrung als für Klärung sorgt
- [244](#) BRAUN, R. (2018), Regionalisierte Wohnungsmarktprognose (3 Varianten) - 2019 bis 2022 und Ausblick bis 2030
- [243](#) BABA, L. (2018), Ein Appell für eine wirksame Wohnungsmarktpolitik
- [242](#) BRAUN, R. (2018), Sonder-AfA á la 2018 – was bedeutet das?
- [241](#) BABA, L. (2017), Wie sozial ist die Wohnungspolitik? Von einer heuchlerischen Debatte zulasten wirklich bedürftiger Haushalte
- [240](#) HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2017), Notizen zur Mietpreisbremse.
- [239](#) BRAUN, R. (2017), Die Marktsituation ist entscheidend! Auswirkung einer „hohen“ Sozialwohnungsquote auf Neubau, Mieten und Kaufpreise.
- [238](#) BRAUN, R. (2017), Lohnt sich eine Immobilie als Kapitalanlage (noch)?
- [237](#) HEYN, T. (2016), Wohnungsmarktintegration von Flüchtlingen - mittel- bis langfristige Aufgaben und Anforderungen für Kommunen.
- [236](#) KAUEMANN, G., THOMSCHKE, L. UND BRAUN, R. (2016), Scheinargumente bei Mietpiegeldebatte – Was definiert „moderne Mietspiegel“?
- [235](#) HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2016), Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen – Über zielführende, überflüssige und sozialpolitisch relevante Herleitungsvorschläge von Sozialgerichten.
- [234](#) KEMPER, J. (2016), Lieber beenzt als verdrängt – Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen?
- [233](#) BRAUN, R. (2016), Sonder-AfA – was bedeutet das?
- [232](#) HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2016), Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten.
-

-
- [231](#) BRAUN, R. UND BABA, L. (2016), Wohnungsmarktprognose 2016-20 – Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge.
- [230](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 2: Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen.
- [229](#) HEISING, P. (2015), Umdenken angesichts der Flüchtlingswelle! Neue Standards und mehr soziale Effizienz – auch bei der Angemessenheit von Unterkunftskosten.
- [228](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H (2015), Familien aufs Land! – Teil 1: Warum wir die Flüchtlinge im Leerstand unterbringen sollten und wie das funktionieren könnte.
- [227](#) BABA, L (2015), Bauen verbilligen und Horten verteuern - Widersprüche der Wohnungs- und Baulandpolitik.
- [226](#) THOMSCHKE, L. UND HEIN, S. (2015), So schnell schießen die Preußen nicht - Effekte der Mietpreisbremse in Berlin.
- [225](#) BRAUN, R. (2015), Das Riester-Märchen - Warum Geringverdiener seltener riestern und Besserverdiener eben nicht subventioniert werden.
- [224](#) HEISING, P. (2015), Kosten der Unterkunft (KdU): Vorschläge zur Vereinfachung.
- [223](#) BRAUN, R. (2015), Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende - Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre.
- [222](#) BRAUN, R. (2015), Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte.
- [221](#) BRAUN, R. (2014), Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik.
- [220](#) HEISING, P. (2014), Unterkunftskosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat?
- [219](#) BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“.
- [218](#) BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft!
- [217](#) BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die Mietpreisbremse wird Milliarden kosten.
- [216](#) BRAUN, R. (2013), Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012: Neubau immer dringlicher!
- [215](#) BRAUN, R. (2013), Das Märchen vom König in Monismanien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
- [214](#) HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunftskosten – Eine Überforderung des Sozialstaats?
- [213](#) BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig.
- [212](#) BRAUN, R. (2013), Noch lebt Schrödingers Katze - Droht eine Immobilienblase?
-

EMPIRICA REGIO

a. Wohnungsmarktreports direkt online kaufen

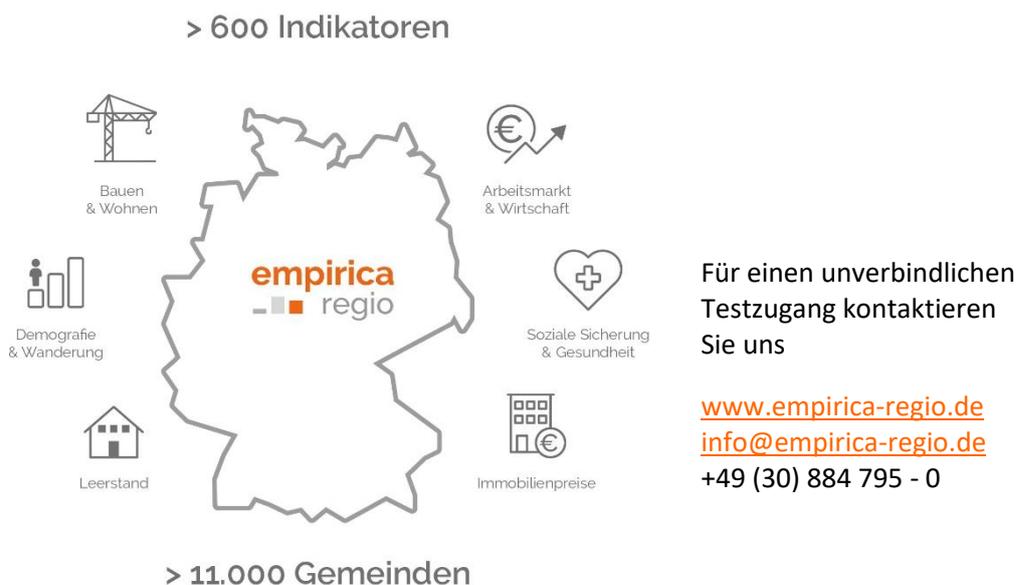
Erhältlich für alle Kreise und kreisfreien Städte unter empirica-regio.de/report/

b. empirica regio Marktstudio

Ein Zugang: Mit dem browserbasierten Marktstudio von empirica regio erhalten Sie einen direkten Zugang zur Regionaldatenbank von empirica regio.

Alle Daten: Sie haben damit rund um die Uhr Zugriff auf über 600 Indikatoren in rund 11.000 Gemeinden, 400 Kreisen und zahlreichen Vergleichsregionen.

Keine Recherche: Mit nur wenigen Klicks können Sie bequem Karten, Abbildungen, Tabellen oder Marktreports erstellen – ohne aufwendige Recherche.



c. Gebündelte Wohnungsmarktexpertise

empirica regio vereint Recherche, Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmen-daten für die Immobilienwirtschaft. Wir bündeln moderne Informationssysteme, Qualität und Know-how.

Die empirica regio GmbH ist ein Tochterunternehmen der empirica ag und auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisiert.