

Berechnungen zur Einwohnerzahl und zum Wohnungsbedarf Deggendorfs

*Autorin: Dr. Sylvia Schroll
(Stand März 2024)*

Abstract:

Das Bevölkerungswachstum Deggendorfs beruht auf dem Wachstum der hiesigen Hochschule (THD). Das ist das Ergebnis der Berechnung auf Basis der bestimmenden Faktoren: dem alljährlichen Sterbefallüberschuss für die einheimische, dauerhafte Bevölkerung, sowie der Erstwohnsitzpflicht für Studenten, wenn sie nicht aus der näheren Umgebung stammen und keine Wochenendheimfahrer sein können (v.a. internationale Studenten). Das um Studenten bereinigte Bevölkerungswachstum ist gering.

Diese Tatsache hat für den Wohnungsmarkt zur Konsequenz, dass der Neubaubedarf an Wohnungen für die dauerhaft hier lebende Bevölkerung ebenfalls gering ist. Denn der studentische Wohnungsmarkt besteht v.a. aus Studentenappartements und Studentenzimmern, und für sich dauerhaft hier ansiedelnde Zuzügler werden durch Sterbefall durchschnittlich mehr Wohnungen frei, als für sie benötigt werden.

Die dennoch vorhandene rege Bautätigkeit zusammen mit den durch Todesfall frei werdenden Wohnungen erklärt die hohe und weiter ansteigende Leerstandsquote, die nur durch ein Bevölkerungswachstum von ca. 20 % (studentenbereinigt) abzuwenden wäre. Die Notwendigkeit für ein weiteres Neubaugebiet „Am Klosterberg“ ist aus den Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnbedarf nicht ableitbar.

Einführung	S. 2
1. Die Einwohnerzahl Deggendorfs	S. 3
1.1. Studenten mit Hauptwohnsitz in Deggendorf	S. 3
1.2. „Reale“ (= um Studenten bereinigte) Einwohnerzahl Deggendorfs	S. 4
1.3. Ergebnis der Berechnungen zur Einwohnerzahl	S. 5
2. Der Bedarf an Wohnungen	S. 6
2.1. Berechnung des jährlichen Sterbefallüberschusses	S. 6
2.2. Berechnung der Zahl der durch Todesfälle frei werdenden Wohnungen	S. 7
2.3. Berechnung des für die Zuzügler nötigen Wohnungsbedarfs	S. 8
2.4. Prognosen zur Bevölkerungsvorausberechnung	S. 9
3. Zusammenfassung, Fazit, Schlussfolgerungen	S. 10
3.1. Zusammenfassung	S. 10
3.2. Fazit	S. 10
3.2.1. Übersicht	S. 11
3.2.2. Bedarfsorientierte Baupolitik?	S. 12
3.2.3. Benötigtes Bevölkerungsmindestwachstum	S. 12
3.2.4. Realer Baubedarf	S. 14
3.3. Konsequenzen für die Bebauung am Klosterberg	S. 14

Einführung:

Für die Berechnungen zur Einwohnerzahl Deggendorfs und dem daraus resultierenden Wohnbedarf wird mit folgenden „Formeln“ gearbeitet:

(1) Zur Einwohnerzahl Deggendorfs:

,reale' Einwohnerzahl = dauerhaft in Deggendorf Ansässige (und somit potenzielle Käufer und Mieter von Eigentumswohnungen)	=	Erstwohnsitze (lt. Landesamt für Statistik)	minus	Studenten (mit Erstwohnsitz in DEG)
--	---	--	-------	--

jährliches Bevölkerungswachstum	=	Differenz der ,realen Einwohnerzahl' von jeweils zwei Jahren hintereinander
--	---	--

(2) Zum jährlichen Wohnbedarf:

Bedarf an Wohnungen	=	Zuzügler („positiver Bevölkerungssaldo“) Sterbefallüberschuss + Bevölkerungswachstum (Sterbefälle minus Geburten)	dividiert durch	zwei
--------------------------------	---	---	--------------------	-------------

freie Bestandswohnungen	=	Todesfälle	dividiert durch	zwei
--------------------------------	---	-------------------	--------------------	-------------

(3) Ergebnis der Berechnungen bezogen auf die letzten 10 Jahre [2013-2022] ¹ unter Hinzunahme der Internetrecherche zu Wohnungsangeboten [verfügbar 2021/2022], der öffentlich bekannten Wohnbaubeschlüsse sowie der ukrainischen Geflüchteten [2022]:

Wohnungsangebot		Wohnungsbedarf
205	jährlich frei werdend durch Todesfall	151 (jährlich für Zuzügler einschl. Ukrainer)
ca. 242 X	im Internet angeboten nicht im Internet angeboten	
1100 - 1300 1800 - 2000 Y	geplante weitere Wohneinheiten im Innenstadtbereich bzw. im gesamten Stadtgebiet in nicht-öffentlichen Sitzungen beschlossene sowie auf dem Verwaltungsweg genehmigte Vorhaben	131 (ohne Ukrainer)

Das Wohnungsangebot ist für ein **Bevölkerungswachstum** von **ca. 20 %** in der laufenden Dekade ausgelegt.

¹ Achtung: Die Zahlen des Landesamts für Statistik liegen jeweils ab Jahresmitte des Folgejahres vor. Daher bezieht sich diese Tabelle noch auf 2022.

1. Die Einwohnerzahl Deggendorfs

Um den Bedarf an Wohnungen berechnen zu können, ist es nötig, die Einwohnerzahl und die Bevölkerungsentwicklung Deggendorfs zu erfassen.² Da Deggendorf an der THD eine prosperierende Hochschule hat mit bislang stetigem Wachstum der Studentenzahl, muss diese für die Berechnungen unbedingt berücksichtigt werden. Das geschieht in Punkt (1) und daraus lassen sich dann genauere Angaben zur Einwohnerzahl und -entwicklung errechnen (Punkt 2).

Für 2022 haben wir es zudem mit einer Verzerrung der Einwohnerzahl dahingehend zu tun, dass ca. 400 **ukrainische Flüchtende** in Deggendorf gemeldet waren. Diese sind EU-Bürgern hinsichtlich eines Leistungsbezugs gleichgestellt, WENN sie ihren Wohnsitz anmelden. Somit sind diese 400 Personen für die Berechnung der realen **Einwohnerentwicklung** mit dauerhaftem Wohnsitz **irrelevant** und müssen statistisch wie Studenten behandelt werden. Für die Berechnung des **Wohnbedarfs** in 2022 dagegen spielen sie sehr wohl eine Rolle, da sie ja unbestreitbar eine Wohnung **benötigen**.

1.1. Studenten mit Hauptwohnsitz in Deggendorf

Die unten stehende Tabelle gibt die **Berechnung der Studenten wider, die in DEG ihren Hauptwohnsitz anmelden müssen und deshalb in der offiziellen Einwohnerzahl** des Landesamts für Statistik wie permanent in DEG ansässige Einwohner **erscheinen**. Ihre Zahl verfälscht aber das Bild, weil Studenten nur kurze Zeit in DEG wohnen, sowie insbesondere - und das ist in unserem Zusammenhang wichtig - **ihr Wohnbedarf, nämlich Studentenzimmer, einen anderen, eigenen Wohnungsmarkt darstellen (Studentenheime, Privatzimmer).**

Wann müssen Studenten ihren Hauptwohnsitz in DEG anmelden?

- Wenn sie keine Wochenendpendler sind. Das sind also ...
 - ... alle **ausländischen** Studenten
 - ... sowie diejenigen **deutschen** Studenten, die **von weiter weg** stammen.

Die restlichen (deutschen) Studenten melden lediglich, wenn sie nicht täglich pendeln, sondern hier ein Zimmer haben, ihren Zweitwohnsitz in Deggendorf³ an und bleiben im Hauptwohnsitz bei ihren Eltern gemeldet. (Daher die vielen Zweitwohnsitze.)

- Seit **2015** gibt es eine „Filiale“ der THD in **Pfarrkirchen**, den sog. „European Campus“, der deutlich mehr ausländische als deutsche Studenten (mind. 75 %) hat. Diese ausländischen, in Pfarrkirchen studierenden Studenten, sind bei der THD als Studenten gemeldet und erscheinen somit in der Statistik der Studenten der THD, sie leben aber in Pfarrkirchen und haben daher ihren Hauptwohnsitz in Pfarrkirchen. Ihre Zahl muss also von der Zahl der ausländischen Studenten an der THD abgezogen werden, wenn die in Deggendorf wohnhaften erfasst werden sollen.⁴ Dasselbe gilt für den deutlich jüngeren Campus **Cham**.

² Sämtliche Berechnungen beziehen sich auf die Jahre 2013 bis 2022.

³ So kommt die hohe Zahl der Zweitwohnsitze in Deggendorf zustande.

⁴ Quelle: Statistik der THD, unveröffentlicht

- Die **20 % der deutschen Studenten**, die ihren **Hauptwohnsitz** in DEG anmelden müssen, beruhen auf einer hochschulinternen Schätzung (eine Statistik dazu gibt es nicht). Diese Gruppe setzt sich zusammen aus Studenten, die aus anderen Bundesländern nach Deggendorf kommen, aber auch aus Studenten, die aus dem Bayerischen Wald (v. a. Landkreis Regen, Freyung-Grafenau)⁵ stammen, und sich an ihrem hiesigen Studienort fest niederlassen.
- In manchen Studiengängen ist ihre Zahl wesentlich höher (bis über 90 %), in manchen jedoch gering. Zudem existieren berufs begleitende Studiengänge, die überwiegend Studierende aus der Region wahrnehmen. Damit dürfte die über alle Studiengänge hinweg gerechnete Zahl von 20 % deutscher Studenten mit Hauptwohnsitz in DEG realistisch, eher sogar immer noch zu gering ausfallen. Ihre Zahl **könnte** also demzufolge sogar **höher** liegen.

Jahr	Gesamtzahl der Studenten in DEG (Stichtag: variabel, aber immer im WS vor Weihnachten)	Summe der Studenten mit Hauptwohnsitz DEG
2009	3435	895
2010	3878	998
2011	4052	1088
2012	4640	1190
2013	4666	1248
2014	4898	1362
2015	5061	1495
2016	5607	1582
2017	5836	1719
2018	6283	1955
2019	7059	2285
2020	7041	2542
2021	7646	2607
2022	8429	2898

Tabelle 1: Studenten mit Hauptwohnsitz in Deggendorf

Die Anzahl der Studenten mit Hauptwohnsitz in Deggendorf steigt seit Jahren kontinuierlich mit dem Wachstum der Hochschule. Hochschule und Stadt brüsten sich geradezu mit der THD als der internationalsten und der schnellst wachsenden Hochschule Bayerns, bei der 35% der Studenten aus über 100 Ländern stammen.⁶

1.2. „Reale“ (= um Studenten bereinigte) Einwohnerzahl Deggendorfs

Um die Einwohnerzahl Deggendorfs zu erfassen, die die **dauerhaft hier ansässigen Bürger** wiedergibt, muss die Zahl der Studenten mit hiesigem Hauptwohnsitz von der Zahl aller Bürger mit Hauptwohnsitz

⁵ Das könnte auch einen Großteil der Zuzugszahlen aus dem Bayerischen Wald erklären.

⁶ Die Technische Hochschule wächst weiter“, Deggendorfer Zeitung, 2.10.2023

in Deggendorf ⁷ abgezogen werden. Die Zahl der dauerhaft ansässigen Bürger wird im folgenden „reale“ Einwohnerzahl bzw. „reales“ Bevölkerungswachstum genannt.

Das ist in unten stehender Tabelle erfolgt:

Jahr	Einwohner mit Hauptwohnsitz in DEG <i>Stichtag: jeweils 31.12.</i>	vermeintliches Bevölkerungswachstum zum Vorjahr (= einschließlich Studenten)	Studenten mit Hauptwohnsitz DEG	„reale“ Einwohnerzahl (= um Studenten bereinigt)	„reales“ Bevölkerungswachstum zum Vorjahr (= um Studenten bereinigt)
2009	31 536		895	30641	
2010	31 661	125	998	30 663	22
2011	31 597	-64	1088	30 509	-154
2012	31 699	102	1190	30 509	0
2013	31 853	154	1248	30 605	96
2014	31 886	33	1362	30 524	-81
2015	32 189	303	1495	30 694	170
2016	32 782	593	1582	31 200	506
2017	33 373	591	1719	31 654	454
2018	33 585	212	1955	31 630	-24
2019	33 721	136	2285	31 436	-194
2020	33 750	29	2542	31 208	-228
2021	34 454	704	2607	31 847	639
2022	35 172	718	2898	32 274 31 874 (o.UA)	427 27 (o.UA)
gesamt (2013-2022)		3473 (2013-2022)			1765 (2013-2022) 1365 (o. UA)
Durchschnitt		347			177 137 (o.UA)

Tabelle 2: „Reale“ (=um Studenten bereinigte) Einwohnerzahl Deggendorfs

1.3. Ergebnis der Berechnungen zur Einwohnerzahl:

Das **durchschnittliche „reale“ Bevölkerungswachstum** Deggendorfs beträgt in den letzten 10 Jahren (2013 bis einschl. 2022) pro Jahr ca. **137 Personen** ohne ukrainische Flüchtlinge (bzw. 176,5 inklusive) statt 347. Das absolute Bevölkerungswachstum für die Jahre 2013 bis 2022 beläuft sich auf 1365 Personen ohne ukrainische Flüchtlinge bzw. auf 1765 mit ukrainischen Flüchtlingen.

Dass die Zahlen der einzelnen Jahre derart **variieren**, dürfte **Dynamiken der Hochschule** geschuldet sein, beispielsweise dem Start sehr attraktiver Studiengänge (was Auswärtige nach DEG lockt) oder der Fertigstellung von Studentenheimen. Dadurch zeigt sich, dass die pauschal angenommene Zahl von 20% auswärtigen deutschen Studenten mit Hauptwohnsitz in Deggendorf tatsächlich zu niedrig angesetzt ist.

D.h. die **Realität der Bevölkerungsentwicklung** Deggendorfs ist mit hoher Wahrscheinlichkeit **noch deutlicher von der Entwicklung der Hochschule abhängig** als in den Berechnungen angenommen. Und **damit ist die Zahl der in Deggendorf dauerhaft Ansässigen noch niedriger anzusetzen!** Wohl sogar so sehr, dass man sagen kann: **Ohne Studenten hätten wir in etlichen Jahren** (nicht nur in den fünf

⁷ Quelle: Landesamt für Statistik (**Achtung: Zahlen liegen jeweils ab Jahresmitte des Folgejahres vor !**)

von 14 ausgewiesenen) sogar einen **Bevölkerungsverlust**, weil es Leute gibt, die aus Deggendorf wegziehen und weil wir aufgrund des demographischen Faktors eine hohe Sterbequote haben.

Eine genauere statistische Analyse ist uns Bürgern aber (u.a. aus Datenschutzgründen) nicht möglich. Sie könnte nur durch das Einwohnermeldeamt erfolgen.

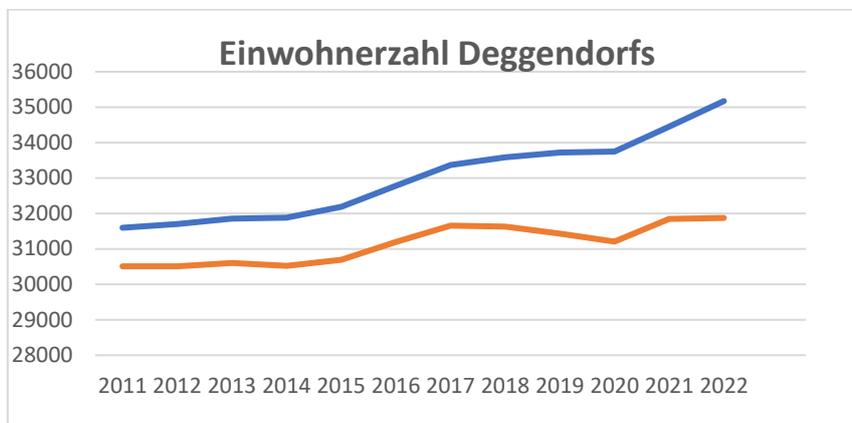


Abb. 1: **Einwohnerentwicklung mit Studenten und Ukrainern** // **Einwohnerentwicklung ohne Studenten und Ukrainer**

2. Der Bedarf an Wohnungen

Ausschlaggebend für den Bedarf an zusätzlichen (also zu bauenden) Wohnungen sind die **Zuzügler**, d.h. die **Neubürger**, die dauerhaft in Deggendorf ansässig werden.

Zur Ermittlung ihrer Anzahl sind zwei Variablen zu berücksichtigen:

- Der **Sterbefallüberschuss**, den es seit vielen Jahren gibt. D.h. wir haben mehr Sterbefälle als Geburten. (vgl. Tabelle 3)
- Das **Bevölkerungswachstum**. (vgl. Tabelle 2)

Beide Variablen werden bzw. wurden detailliert ermittelt und anschließend der Anzahl der durch Todesfall frei werdenden Wohnungen gegenübergestellt (vgl. Tabelle 5), um abschätzen zu können, in welcher Höhe Baubedarf für Neubauwohnungen in Deggendorf besteht.

2.1. Berechnung des jährlichen Sterbefallüberschusses

Seit Jahren gibt es in Deggendorf mehr Todesfälle als Geburten, wie hier zu sehen ist:

Jahr	Sterbefälle	Geburten	Sterbefallüberschuss
2009	399	263	136
2010	353	245	108
2011	360	253	107
2012	340	250	90
2013	371	261	110
2014	359	252	107
2015	411	294	117
2016	397	256	141

2017	389	268	121
2018	413	302	111
2019	396	334	62
2020	431	284	147
2021	473	321	152
2022	468	290	178
gesamt	4108 (2013-2022)	2862 (2013-2022)	1246 (2013-2022)

Tabelle 3: Sterbefallüberschuss

In den letzten 10 Jahren (2013 bis einschl. 2022) hatten wir einen Sterbefallüberschuss von 1246 Personen. **Im Schnitt** verzeichnen wir somit einen **jährlichen Sterbefallüberschuss von ca. 125 Personen**.

Damit würde die Bevölkerung Deggendorfs jährlich (um ca. 125 Personen) schrumpfen – WENN es keine Zuzügler gäbe.

2.2. Berechnung der Zahl der durch Todesfälle frei werdenden Wohnungen

Der demographische Faktor macht sich auch in Deggendorf bemerkbar. Und das bedeutet u.a., dass pro Jahr eine durchaus nennenswerte Anzahl von Bewohnern aufgrund seines Alters stirbt. Damit werden jährlich viele Wohnungen frei, wie die nachfolgende Tabelle zeigt.

Jahr	Anzahl der Verstorbenen	frei gewordene Wohnungen
2009	399	199
2010	353	176
2011	360	180
2012	340	170
2013	371	185
2014	359	179
2015	411	205
2016	397	198
2017	389	194
2018	413	206
2019	396	198
2020	431	215
2021	473	236
2022	468	234
Summe	4108 (2013-2022)	2050 (2012-2021)

Tabelle 4: Durch Todesfall frei werdende Wohnungen

Geht man davon aus, dass die meisten Menschen paarweise wohnen, ist anzunehmen, dass die Hälfte der Todesfälle erstverstorbene Partner sind und der Überlebende weiter in der Wohnung verbleibt. Erst mit dessen Tod wird diese frei. So muss die **Zahl der Todesfälle halbiert** werden, um die Zahl der frei gewordenen Wohnungen zu berechnen.

Vernachlässigt sind in dieser Schätzung die Menschen, die überhaupt alleine lebten (ihre Berücksichtigung würde den Schnitt erhöhen) sowie die, die in ein Heim verzogen sind (das würde den Schnitt im Todesjahr mindern).

Ergebnis:

In den letzten 10 Jahren (2013 bis einschl. 2022) dürften nach dieser Berechnung 2050 Wohnungen frei geworden sein, d.h. durchschnittlich **205 Wohnungen jährlich stünden dem Wohnungsmarkt** aufgrund der Sterbequote prinzipiell **zur Verfügung**.

2.3. Berechnung des für die Zuzügler nötigen Wohnungsbedarfs

Da Ortsansässige eine Wohnung haben, allerhöchstens einmal ihre Wohnung wechseln (sie beziehen eine Wohnung und machen gleichzeitig eine andere frei), sind die zur Berechnung des neu anfallenden Wohnungsbedarfs relevante Gruppe die **Zuzügler**.

Die **Zahl der Zuzügler** errechnet sich nun aus dem eventuellen absoluten **Bevölkerungsplus** (vgl. die um Studenten bereinigte Einwohnerzahl Deggendorfs, Tabelle 2) PLUS dem **Sterbefallüberschuss**. (vgl. Tabelle 3). Meint: Die Zuzügler „füllen“ zuerst den durch Todesfall entstandenen Bevölkerungsverlust auf, und dann erst schlagen sie als Bevölkerungsplus zu Buche. Diese Zahl ist Tabelle 5 zu entnehmen.

[Hinweis 1: Für die Berechnung des *Wohnungsbedarfs der Zuzügler* ist der *Sterbefallüberschuss*, nicht die Sterbefallzahl relevant. Denn die absolute Bevölkerungszahl beinhaltet auch die Geburten, weil jeder Bürger jeden Alters gezählt wird. Geburten verringern sozusagen die Lücke, die die Verstorbenen in die (für die Statistik relevante) absolute Einwohnerzahl reißen und die durch Zuzügler „aufgefüllt“ werden muss.]

[Hinweis 2: Die Zahl der Wegzügler bleibt in den Berechnungen unberücksichtigt, weil sie in der absoluten Bevölkerungszahl bereits durch weitere Zuzügler kompensiert ist. Genaugenommen sind somit mit „Zuzügler“ nur die Personen gemeint, die die absolute, studentenbereinigte Bevölkerungszahl positiv beeinflussen (= positiver Wanderungssaldo).]

Da die **Zuzügler** Paare und Familien, nicht nur Singles sind, ist ihre absolute **Zahl** vermutlich ebenfalls zu **halbieren**, um auf die für sie **benötigte Anzahl von Wohnungen** zu kommen.

Stellt man nun die Zahl der durch Todesfälle **frei werdenden Wohnungen** dem **Bedarf an Wohnungen** für die Zuzügler **gegenüber**, ergibt sich ein Bild, wie es der folgenden Tabelle (vgl. Tabelle 5) zu entnehmen ist:

[Hinweis: Für die Berechnung des *Wohnungsangebots* ist die *Sterbefallzahl* relevant, da die Wohnungen der Verstorbenen frei werden, die Neugeborenen aber bei ihren Eltern leben und für die Zahl benötigter Wohnungen deshalb keine Rolle spielen.]

Jahr	Sterbefall- überschuss	„reales“ Bevölkerungs- wachstum zum Vorjahr (= um Studenten bereinigt)	Summe der Zuzügler	benötigte Wohnungen	Aufgrund von Todesfall freie Wohnungen
2009	136				199
2010	108	22	130	65	176
2011	107	-154	-47	-23	180
2012	90	0	90	45	170
2013	110	96	206	103	185
2014	107	-81	26	13	179
2015	117	170	287	144	205
2016	141	506	647	324	198
2017	121	454	575	288	194

2018	111	-24	87	44	206
2019	62	-194	-132	-66	198
2020	147	-228	-81	-40	215
2021	152	639	791	396	236
2022	178	427 (inkl. UA)	605 (inkl. UA)	303 (inkl. UA)	234
Summe	1246 (2013-2022)	1765 (2013-2022)	3011	1509 (2013-2022)	2050 (2013-2022)
Durchschnitt		177		151 131 (o. Ukrainer)	205

Tabelle 5: Anzahl der für Zuzügler (einschl. Ukrainer) benötigten Wohnungen

Der Berechnung ist zu entnehmen, dass in Deggendorf aufgrund des demographischen Faktors im Schnitt jährlich **mehr Wohnungen frei werden**, als für Zuzügler **benötigt** werden.

- Im 10-Jahresschnitt (2013-2022) werden lediglich (ungefähr) **151** Wohnungen pro Jahr **benötigt**. (Ohne Ukrainer würden 131 Wohnungen benötigt.) Dem gegenüber steht ein **Wohnungsangebot** aufgrund von Sterbefällen von etwa **205** Wohnungen pro Jahr.
- Rein zahlenmäßig verbliebe also **jährlich** ein **Wohnungsüberhang** von durchschnittlich **54 Wohnungen** aus dem **Wohnungsbestand** in Deggendorf, der nicht durch Zuzügler aufgefüllt wird.

ACHTUNG: Die Berechnung für den Wohnungsbedarf 2022 beinhaltet auch die Zahl der ukrainischen Flüchtlinge, denn diese benötigen selbstverständlich Wohnungen. Mit ihrer **Rückkehr** in die Heimat wird der **Wohnbedarf** aber wieder **sinken**! Das wird sich dann auch statistisch auswirken und das Zehnjahresmittel wieder senken.

2.4. Prognosen zur Bevölkerungsvorausberechnung

Die offiziellen Prognosen der Bevölkerungsentwicklung nennen zwar verschiedene Werte, sprechen aber ausnahmslos von einem zu erwartenden **Bevölkerungsrückgang**. Dabei geben diese Zahlen Hochrechnungen **aller Erstwohnsitze** wider, d.h. die Bevölkerungsentwicklung **einschließlich** der **Studenten**!

- Die Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahre 2039 des Bayerischen Landesamts für Statistik geht für den *Landkreis* Deggendorf von einem leichten **Bevölkerungsrückgang** von **0,1 Prozent** aus⁸.
- In der Prognose bis 2041 sogar von **bis zu 2,5 %**⁹.
- Nach der Bevölkerungsprognose von 2021¹⁰ ist für weite Teile des *Landkreises* Deggendorf mit einem Rückgang der Bevölkerung von **bis zu 10 %** zu rechnen.
- Selbst im Klimaanpassungskonzept der Stadt Deggendorf (beschlossen 2023) wird den „Demographie-Spiegel für Bayern“ zitierend (Bayerisches Landesamt für Statistik, Große Kreisstadt Deggendorf, Berechnungen bis 2039, August 2021) davon ausgegangen, dass die Bevölkerung *Deggendorfs* bis zum Jahr 2039 um **ca. 4 %** abnehmen wird.

Im Übrigen wird sich sogar das Wachstum der THD seinem Ende zuneigen, da (a) die Geburtenzahlen

⁸ Donau-Anzeiger vom 18./19. Mai 2023

⁹ Donau-Anzeiger vom 13. 1. 2023

¹⁰ Donau-Anzeiger vom 26.8.2021, Randflucht

der deutschen Studenten bei den kommenden Jahrgängen geringer ausfallen und (b) die Hochschule ihr Wachstumsziel mit einer finalen Studentenzahl von 10.000 erreicht haben will, wobei sicher (c) ein Teil dieses Wachstums im Campus Pfarrkirchen und ein anderer im Campus Cham stattfinden wird.

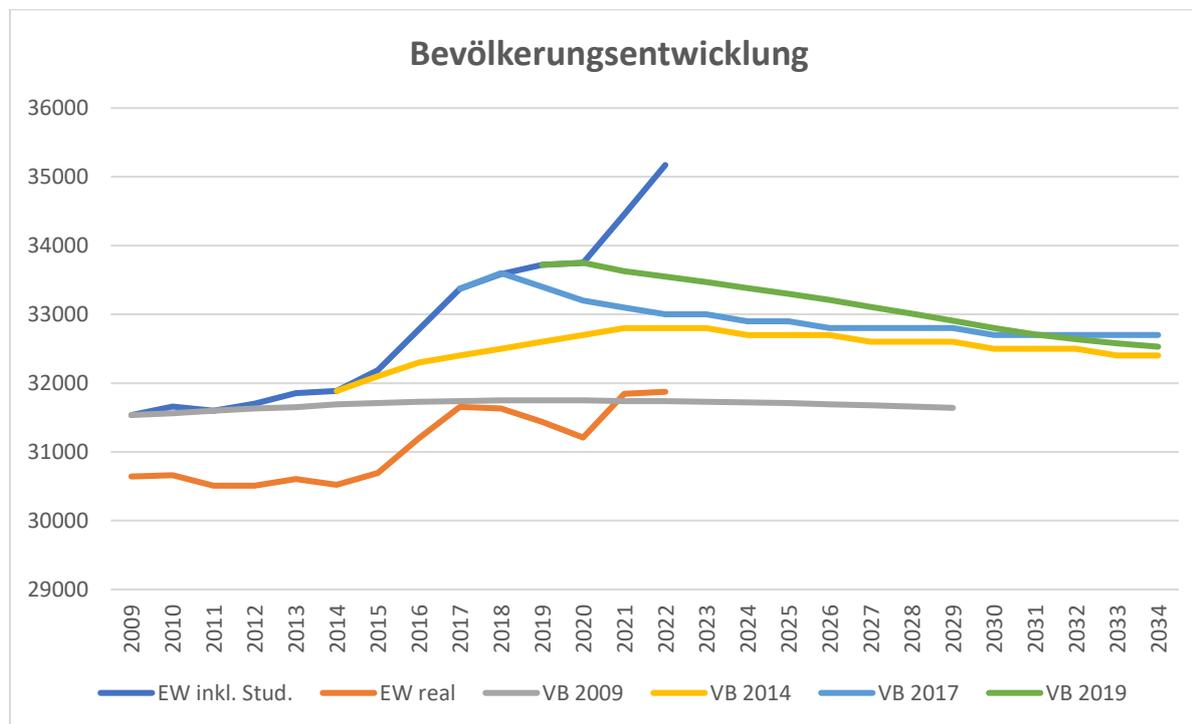


Abb. 2: Diese Grafen geben die Bevölkerungsentwicklung **Deggendorfs mit Studenten** (und für 2022 auch **mit Ukrainern**) an sowie die **reale**, d.h. die für die dauerhaft hier lebenden Einwohner. Eingezeichnet sind ebenso die Zahlen der Bevölkerungsvorausberechnungen (inkl. Stud.) des statischen Landesamts der Jahre **2009**, **2014**, **2017** und **2019**.

Dass die Stadt eine all diesen Prognosen extrem widersprechende Entwicklung aufweisen wird, nämlich ein Plus von ca. 20 %, um die bislang bereits geplanten und bis zu deren angenommener Fertigstellung im Jahr 2029 noch frei werdenden Wohnungen füllen zu können, ist unwahrscheinlich. Schließlich beläuft sich das absolute Bevölkerungswachstum der letzten 10 Jahre (2013-2022) gerade einmal auf 1365 Personen (bzw. 1765 Personen mit Ukrainern).

3. Zusammenfassung, Fazit, Schlussfolgerungen

3.1. Zusammenfassung

- Um sich ein realistisches Bild von der Einwohnerentwicklung Deggendorfs machen zu können, müssen die Studenten mit Hauptwohnsitz in Deggendorf von der offiziellen Einwohnerzahl abgezogen werden. Es ergibt sich dann ein durchschnittliches jährliches **Bevölkerungswachstum** von etwa **136 Personen** (bzw. 177 mit Ukrainern).
- Der Bedarf an beziehbaren Wohnungen wird durch die **Zuzügler** bestimmt, also die Personen, die dauerhaft nach Deggendorf umziehen **plus** - im Moment - die Personen, die aus der

Ukraine zu uns geflohen sind. Für sie werden im Schnitt (inkl. Ukrainer) **151 Wohnungen** (bzw. 131 ohne Ukrainer) pro Jahr **benötigt**.

- Durch die hohe **Sterbequote** werden im Schnitt pro Jahr **mehr**, nämlich **205 Wohnungen frei** und stehen dem Wohnungsmarkt prinzipiell zur Verfügung.
- Es ist offensichtlich, dass allein die Zahl der durch Todesfall **frei** werdenden Wohnungen die Zahl der für Zuzügler **benötigten** Wohnungen **übersteigt**, und zwar um durchschnittlich **54** (bzw. 74 ohne Ukrainer) Stück pro Jahr. (Vgl. Punkt 5)

3.2. Fazit:

3.2.1. Übersicht

Betrachtet man zusätzlich die Analyse der Wohnungsangebote im Internet sowie die Zusammenstellung der Neubauvorhaben ¹¹, ergibt sich folgendes Bild:

Wohnungsangebot		Wohnungsbedarf¹²
205	jährlich frei werdend durch Todesfall	151 (jährlich für Zuzügler einschl. Ukrainer)
ca. 242	im Internet angeboten [im Schnitt 2021/2022]	
X	nicht im Internet angeboten	131 (ohne Ukrainer)
mind. 1000	geplante weitere Wohneinheiten im Innenstadtbereich bzw.	
1800 - 2000	im gesamten Stadtgebiet	
Y	in nicht-öffentlichen Sitzungen beschlossene sowie auf dem Verwaltungsweg genehmigte Vorhaben	

Tabelle 6: Wohnungsangebot versus Wohnungsbedarf

Erläuterungen:

- Die Internet-Analyse gibt das Angebot der Immobilien wider, die im Internet zu finden sind.
- Das **tatsächliche Angebot bzw. der tatsächliche Leerstand** dürfte noch um einiges **höher** liegen. Dafür steht in der Tabelle die Position **X** als Platzhalter. Denn ...
 - ... etliche Immobilien werden für eine gewisse Zeit aus **verkaufsstrategischen** Gründen von den Internet-Plattformen genommen und wurden zum Stichtag nicht erfasst.
 - ... eine Menge Immobilien werden überhaupt nie via Internet, sondern von **privat zu privat** weitervermietet und erscheinen somit zu keinem Zeitpunkt im Internet.

¹¹ Saugspier, Internetanalyse der Immobilienangebote

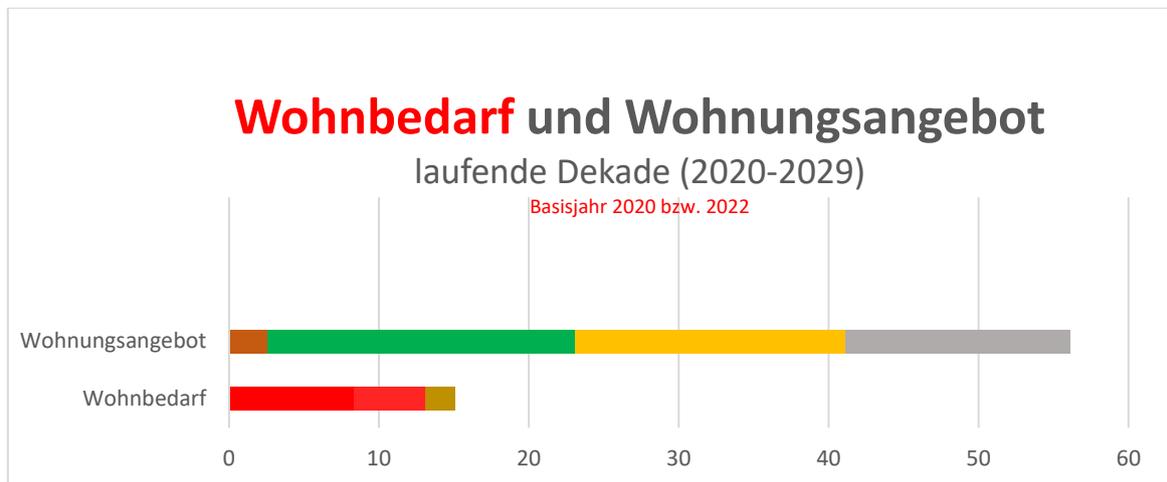
¹² Berechnungsbasis 2013-2022

- ... es existiert eine erkleckliche Zahl von Immobilienbesitzern, die aus den unterschiedlichsten Gründen **nicht vermieten wollen** (etwa aus Gründen der Bodenspekulation oder der reinen Kapitalanlage).
- **Doppelzählungen** sind allerdings auch **nicht ganz auszuschließen**, denn manche durch Todesfall frei werdende Bestandsbau-Wohnung mag auch in Internet angeboten werden. Typischer ist dieser Vermarktungskanal allerdings für Neubauten.

Dennoch ist festzuhalten: Das Wohnungsangebot übersteigt erheblich den Wohnbedarf!

Und das Wohnungsangebot wird sich nochmals massiv erhöhen, wenn die künftigen, bereits beschlossenen Bauvorhaben realisiert sind. Der tatsächliche Umfang dieser Vorhaben bleibt der **Öffentlichkeit allerdings zunächst vorenthalten**, da eine Menge auch größerer Baumaßnahmen (s. Hindenburgstr.) in nicht-öffentlicher Beschlussfassung sowie alleine auf dem Verwaltungsweg ermöglicht werden.

Die folgenden Darstellungen verdeutlichen das Verhältnis von Wohnungsbedarf und dem Wohnungsangebot in Deggendorf in der laufenden Dekade:



Bedarf an Wohnungen	Wohnungsangebot
<p>830 - 1310 (für Zuzügler) <i>(plus 200 für Ukrainer)</i></p>	<p>242 im Internet angeboten 2050 Bestandswohnungen durch Sterbefall 1800 - 2000 geplante Neubauten</p> <p>X der Öffentlichkeit nicht bekannte + künftig genehmigte Neubauten (Schätzung)</p>

Tabelle 7: Wohnungsangebot versus Wohnungsbedarf in dieser Dekade

3.2.2. Bedarfsorientierte Baupolitik?

Die Zahlen dieser Berechnungen bieten **keine Grundlage für eine Baupolitik**, die **derart viele neue Wohnungen** schafft. Es gibt keinerlei Anhaltspunkt, dass sie in dieser Stückzahl zur Deckung des **Wohnbedarfs** der Bevölkerung Deggendorfs nötig sind.

Im Gegenteil: **Rein numerisch**, also von den absoluten Zahlen ausgehend, besteht in Deggendorf sogar **kein Bedarf für Neubauten**. Alle Zuzügler könnten problemlos eine Wohnung finden. Und dann blieben sogar noch Wohnungen über. - Das scheint inzwischen sogar das Sparkassen-Konsortium so zu sehen für sein Bauvorhaben am Westlichen Stadtgraben: ein Gewerbeobjekt hat „...sich in den Überlegungen über die Verwendung des 1300-Quadratmeter-Grundstücks gegen Wohnbebauung durchgesetzt“. ¹³

Benötigtes Bevölkerungsmindestwachstum

Folgende Berechnung zur prozentualen Bevölkerungsentwicklung verdeutlicht noch einmal das eben Gesagte: Welches Bevölkerungswachstum hatte Deggendorf jeweils in den vergangenen 10 Jahren?

Zeitabschnitt	Bevölkerungswachstum	tatsächlich zusätzlicher Wohnbedarf	reales Bevölkerungswachstum = reales Wohnbedarfswachs. in %
2011-2020	31778 – 30880 = 898	449	2,9 %
2012-2021	32337 - 30941 = 1396	698	4,5 %
2013-2022	32274 – 31039 = 1275 (inklusive ca. 400 Geflüchtete aus der Ukraine)	617,5	5,69 % ¹⁴ 2,8 % (ohne ukrainische Flüchtlinge)

Tabelle 8: prozentuale Bevölkerungs- und Wohnbedarfsentwicklung

Welches Bevölkerungswachstum wäre aber in der laufenden Dekade (2020 – 2029) mindestens nötig, wenn die dann zur Verfügung stehenden Wohnungen auch zum Wohnen genutzt werden sollen, oder anders gesagt: wenn Wohnbedarf und Baupolitik einander entsprechen sollen?

2020-2029		verfügbarer Wohnraum	benötigte Wohnungen	benötigtes Wachstum
	Basisjahr 2020 ¹⁵	1933 + I + X + 1800 + Y = 3733 +I + X+Y	832	>18,84 %
	Basisjahr 2021	1986 + 250 + X + 1800 + Y = 4036 +X+Y	1251	>17,96 %
	Basisjahr 2022	2050 + 259 + X+ 1800 + Y = 4109 +X +Y	1510 1310 (o.UA)	>15,89 % >21 % (o.UA)

Tabelle 9: Prognose des *benötigten* Bevölkerungswachstums zur Auffüllung des Wohnungsangebots

¹³ Donau-Anzeiger vom 18./19. Mai 2023

¹⁴ In diese Zahl sind auch die ca. 400 ukrainischen Flüchtenden eingerechnet, die in Deggendorf gemeldet sind. Sie seien hier erwähnt, weil sie ja, solange sie hier sind, zweifellos Wohnungen benötigen.

¹⁵ Keine Internetanalyse vorhanden (daher Platzhalter I)

Zur Berechnung des **verfügbaren Wohnraums** werden nur die jetzt schon **bekannt harten Zahlen** eingerechnet. **Nicht einbezogen** sind...

- (a) die Wohnungen, die heute schon frei, aber nicht im Internet angeboten sind,
- (b) die der Öffentlichkeit unbekannt, da in nicht-öffentlichen Sitzungen beschlossenen oder auf dem Verwaltungsweg genehmigten Vorhaben (**Platzhalter X**)
- (c) die Wohnungen, die künftig noch geplant werden (**Platzhalter Y**)

Zuzügler kompensieren zunächst die Sterbefälle und schlagen dann erst als Bevölkerungswachstum zu Buche. Die für die Zuzügler benötigten Wohnungen müssen daher vom Gesamtwohnungsangebot abgezogen werden, um die überflüssigen Wohnungen zu erhalten. Um auch diese **überflüssigen, für die Zuzügler nicht benötigten Wohnungen zu füllen, wäre ein bedeutend größeres Bevölkerungswachstum nötig.**

Das so errechnete notwendige höhere Wachstum wäre freilich lediglich das **benötigte MINDESTwachstum**. Denn tatsächlich sind ja viel mehr (aber nicht erfassbare! – s. Platzhalter X und Y) Wohnungen im Angebot UND die reale Bevölkerungszahl der dauerhaft in Deggendorf lebenden Bürger dürfte noch etwas geringer sein als in den Berechnungen angenommen aufgrund der Schwankungen der Studentenzahlen (vgl. 1.1.) und der Anwesenheit ukrainischer Flüchtlinge (vgl. 1.)

Die Bevölkerung müsste demzufolge in der laufenden Dekade (2020 - 2029) um etwa 20 % wachsen, um die Zahl der 2029 zur Verfügung stehenden Wohnungen füllen zu können – und nicht lediglich um 2,9 % oder 4,5 % oder 5,69 % (bzw. 2,8 % ohne Ukrainer). Welcher Zehnjahresschnitt der Realität am ehesten entsprechen wird, wird man erst 2029 sehen. **Klar ist jedoch, das Bevölkerungswachstum, das benötigt würde, um alle vorhandenen Wohnungen zu füllen, liegt immer erheblich höher, als das reale.** Egal, welchen 10-Jahreszeitraum man als repräsentativ für die Bevölkerungs- und Wohnbedarfsentwicklung in der laufenden Dekade nimmt.

3.2.3. Realer Baubedarf

Hinsichtlich eines notwendigen **Neubauaufkommens** wäre lediglich damit zu rechnen, dass manche Bestandsbauten ersetzt werden müssen oder manche Bürger in ein neues Heim umziehen möchten. Das dafür **notwendige** Neubauvolumen würde damit nur einen **Bruchteil** der in letzter Zeit realisierten und noch geplanten Neubauten ausmachen. Denn es gibt ja genügend Wohnraum. - Deggendorf steht freilich hier nicht alleine. Der Deutsche Städte- und Gemeindebund spricht davon, dass in Kleinstädten und ländlichen Regionen knapp 2 Millionen Gebäude leer stehen.¹⁶

Interessant sind in diesem Zusammenhang folgende Beobachtungen von Selbstnutzern in und Anwohnern von neu entstandenen teuren Wohnanlagen:

- Obwohl nach Aussage des Bauträgers alle Wohnungen verkauft seien, stehen dennoch etliche leer, sogar ohne Vermietungsabsicht. Sie scheinen nur der Kapitalanlage, aber nicht einem Wohnzweck zu dienen. Wer sind die Besitzer?
- Ein Teil der Wohnungen werden lediglich als Wochenendwohnungen genutzt.
- Auswärtige (im Plauderton „Münchener“ genannt) haben das Geld, sich in den teuren Neubauten einzukaufen, Einheimische größtenteils nicht. Bzw. sie nur dann, wenn sie stattdessen ihr bisheriges Haus verkaufen (und frei machen).

¹⁶ Deggendorfer Zeitung vom 24.2.2020

Ist das Erbauen von „Leerstandverkäufen“ bzw. von Immobilien v.a. für betuchte Auswärtige ein für die Stadtentwicklung anzustrebendes Ziel?

Wäre nicht nur ein Mietspiegel, sondern gerade auch eine faktenbasierte Leerstandanalyse für Deggendorf dringend erforderlich?

Nochmals sei betont: **Der für Studenten benötigte Wohnraum stellt einen eigenen Markt dar, der durch Privatzimmer und Studentenwohnheime zu charakterisieren ist. Studenten sind keine Immobilieninvestoren im (Geschoss)Wohnungsbau.**

3.3. Konsequenzen für die Bebauung am Klosterberg

- Es besteht **kein Bedarf an weiteren Wohnungen** in Deggendorf.

Selbst die Stadt begründete 2016 die Herausnahme des Klosterbergs aus dem Landschaftsschutzgebiet nicht mit einem Mangel an Wohnungen, sondern u.a. mit „steigenden allgemeinen Wohnraumsprüchen“ der Bevölkerung und rechnete diese dann sogleich in die entsprechende Hektarfläche an „nötigem“ Bauland um. Diese statistisch errechneten „steigenden Wohnraumsprüche“ beruhen zum größten Teil darauf, dass Paare und Verwitwete oft bis zu ihrem Tod alleine ein Haus bewohnen, in dem einst die ganze Familie Platz fand. Das erhöht die durchschnittliche Anzahl der (scheinbar „üblichen“ und somit „benötigten“) **Quadratmeter pro Person**, schließlich stellen ältere Einwohner einen erheblichen Anteil der Bevölkerung dar. In der lokalen Presse liest sich dieser Zusammenhang eine Studie des Immobiliendienstleisters Empirica Regio zitierend so: „In peripheren Räumen führen aber auch zunehmende Alterung, der Wegzug der jungen Menschen und damit steigende Leerstände zu einer erhöhten Pro-Kopf-Wohnfläche.“¹⁷

Auch entspricht obiger Wohnflächenbedarf in keinsten Weise der Wohnungsgröße in den Neubauten, insbesondere der Appartementsgröße der Heim-Neubauten (Senioren und Studenten) und begründet daher mitnichten den für *Neubauten* errechneten *Wohnbauflächenbedarf*.

Dass die in der Abwägungstabelle des neuen Flächennutzungsplans zitierte Gruppe der **über 60-Jährigen** zunimmt, ist **nicht** mit einem **Bevölkerungszuwachs** gleichzusetzen. Denn jede/r Deggendorfer, der nicht vorher verstirbt, wird einmal zu dieser Altersgruppe gehören. Aber er/sie hat bereits eine Wohnung und wird in seiner Wohnung bzw. ihrem Haus wohnen bleiben (siehe Kohlberg). Nur wenige werden in eine andere Wohnung umziehen, machen dann aber ihre bisherige frei.

- **Eine Bebauung des Klosterbergs würde sogar die Zahl der Leerstände weiter erhöhen.** Denn aufgrund der hohen Hangbaukosten würde wieder teurer **Geschosswohnungsbau** oder **luxuriöse** lockerere Bebauung entstehen, was nachweislich **nicht benötigt** wird. Die Errichtung von Sozialwohnungen (EOF) ist angesichts der Kosten äußerst unwahrscheinlich.
- Zudem ist mit einem **gewaltigen Bauvolumen** zu rechnen. Dass die in den Vordergrund gestellte Bebauung entlang der Kolpingstraße (EOF) lediglich der erste Bauabschnitt sein wird, ist dem Aufstellungsbeschluss (2017) für den Bebauungsplan Nr. 152 „Am Klosterberg“ klar zu entnehmen. Er umfasst folgende Grundstücke in städtischer Hand: Klosterberghänge, Kuppe, Klosterhofareal, Grillenhang, Quellgebiet, Nasswiesen.

Der hier angestellten Analyse zufolge besteht **kein Bedarf an weiteren Wohnungen** – gemäß der **offiziellen Bevölkerungsprognosen** sogar auf **längere Sicht** (vgl. 2.4.)!

Überdies scheint sich auch der **Markt verändert** zu haben¹⁸: Dass sich nämlich das renditeorientierte Sparkassen-Konsortium im Westlichen Stadtgraben statt einer Wohnbebauung für ein Gewerbeobjekt

¹⁷ Deggendorfer Zeitung vom 10.2.2022

¹⁸ Kein Ende der Wohnungsbau-Krise, Donau-Anzeiger, 5./6. Januar 2024

entschied¹⁹, kann nicht nur als Beleg für den Nicht-Bedarf weiterer Wohnungen, sondern sogar als Anzeichen für bereits vorhandene Verkaufs- und Vermietungsprobleme²⁰ interpretiert werden. Noch mehr die Tatsache, dass sich Bauträger bemühen, ihre offensichtliche Fehlinvestition in den Geschoßwohnungsbau durch die Übernahme eines Großteils dieser Wohnungen durch andere Investoren zu kompensieren. - Es kann somit nur die Stadt die Frage beantworten, was sie partout an der Absicht der Bebauung des Klosterbergareals festhalten lässt.

¹⁹ Donau-Anzeiger vom 18./19. Mai 2023

²⁰ Vgl. Saugspier, Internet-Analyse der Immobilienangebote