Berechnungen zur Einwohnerzahl und zum Wohnungsbedarf Deggendorfs

Autorin: Dr. Sylvia Schroll
(Stand: März 2025)

Abstract:

Die Bevölkerungsentwicklung Deggendorfs beruht maßgeblich auf folgenden Faktoren:

*(1) dem alljährlichen **Sterbefallüberschuss** für die einheimische, dauerhafte Bevölkerung,*
*(2) der **Erstwohnsitzpflicht für Studenten**, wenn sie nicht aus der näheren Umgebung stammen und keine Wochenendheimfahrer sein können (v.a. internationale Studenten),*
*(3) der Zahl der **ukrainischen Geflüchteten**, die in einer Kleinstadt durchaus zu Buche schlägt,*
*(4) dem Ergebnis des **Zensus 2022**, der für Deggendorf eine erheblich verringerte Einwohnerzahl erbrachte.*

*Das um diese Faktoren bereinigte **Bevölkerungswachstum** ist **negativ**, d.h. die einheimische, angestammte Bevölkerung **schrumpft**.*

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

*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 über 23% (bereinigt um Studenten und Ukrainer) 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 und Ukrainer bereinigte) Einwohnerzahl Deggendorfs S. 4
1.3. Ergebnis der Berechnungen zur Einwohnerzahl S. 5

2. Der Bedarf an Wohnungen S. 7

2.1. Berechnung des jährlichen Sterbefallüberschusses S. 7
2.2. Berechnung der Zahl der durch Todesfälle frei werdenden Wohnungen S. 8
2.3. Berechnung des für die Zuzügler nötigen Wohnungsbedarfs S. 8
2.4. Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung S. 10

3. **Zusammenfassung, Fazit, Schlussfolgerungen** S. 11

3.1. Zusammenfassung S. 11
3.2. Fazit S. 12
3.2.1. Übersicht S. 12
3.2.2. Bedarfsorientierte Baupolitik? S. 13
3.2.3. Benötigtes Bevölkerungsmindestwachstum S. 13
3.2.4. Realer Baubedarf S. 15

3.3. Konsequenzen für die Bebauung am Klosterberg S. 16

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis:

Tab.1: Studenten mit Hauptwohnsitz in Deggendorf	S. 4
Tab.2: „Reale“ (=um Studenten und ukrainische Geflüchtete bereinigte) Einwohnerzahl Deggendorfs	S. 5
Tab.3: Sterbefallüberschuss	S. 7
Tab.4: Durch Todesfall frei werdende Wohnungen	S. 8
Tab.5: Anzahl der für Zuzügler (einschl. Ukrainer) benötigten Wohnungen	S. 9
Tab.6: Wohnungsangebot versus Wohnungsbedarf	S. 12 + S. 14
Tab.7: Prozentuale Bevölkerungs- und Wohnbedarfsentwicklung	S. 14
Tab.8: Benötigtes Bevölkerungsmindestwachstums zur Auffüllung des Wohnungsangebots	S. 14
Abb.1: Einwohnerentwicklung mit Studenten und Ukrainern // Einwohnerentwicklung bereinigt um Studenten und Ukrainer	S. 6
Abb.2: Bevölkerungsentwicklung	S. 11
Abb.3: Wohnungsangebot versus Wohnungsbedarf in dieser Dekade	S. 13

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**[1] **Ukrainer** (seit 2022) *(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 (Sterbefälle minus Geburten)* + *Bevölkerungswachstum*	**dividiert** durch	**zwei**

freie Bestandswohnungen	**=**	**Todesfälle**	**dividiert** durch	**zwei**

(3) Ergebnis der Berechnungen für diese Dekade[2]

Wohnungsangebot in dieser Dekade (2020-2029)		**Wohnungsbedarf (Dekade)**
205	jährlich frei werdend durch Todesfall (2014-2023)	**82** jährlich für Zuzügler (einschl. Ukrainer) **57** (ohne Ukrainer)
ca. 260	durchschnittlich im Internet angeboten (2021-2025)	
X	nicht im Internet angeboten	
950	geplante weitere Wohneinheiten im Innenstadtbereich bzw.	
1500 – 1800	im gesamten Stadtgebiet	
Y	in nicht-öffentlichen Sitzungen beschlossene sowie auf dem Verwaltungsweg genehmigte Vorhaben	

Das Wohnungsangebot ist für ein Bevölkerungswachstum von über 23 % in der laufenden Dekade ausgelegt.

[1] für 2022 und 2023 auch Ukrainer

[2] berechnet auf Basis der letzten 10 Jahre [2014-2023] unter Hinzunahme der Internetrecherche zu Wohnungsangeboten alleine im Stadtzentrum [verfügbar 2021/2022/2023/2024], der öffentlich bekannten Wohnbaubeschlüsse (ohne Einzimmerappartements), die zur Realisierung anstehen, sowie der ukrainischen Geflüchteten [2022/2023]

1. Die Einwohnerzahl Deggendorfs

Um den Bedarf an Wohnungen berechnen zu können, ist es nötig, die Einwohnerzahl und die Bevölkerungsentwicklung Deggendorfs zu erfassen.[3] Da Deggendorf an der TDH eine prosperierende Hochschule hat mit bislang stetigem Wachstum der **Studenten**zahl, 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 und 2023 haben wir es zudem mit einer Verzerrung der Einwohnerzahl dahingehend zu tun, dass gut 400 bzw. 500 **ukrainische Flüchtende**[4] in Deggendorf gemeldet waren. (Diese sind EU-Bürgern hinsichtlich eines Leistungsbezugs gleichgestellt, WENN sie ihren Wohnsitz anmelden.) Somit sind diese 400 bzw. 500 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 und 2023 dagegen spielen sie sehr wohl eine Rolle, da sie ja unbestreitbar eine Wohnung **benötigen**, wenngleich sie – und das ist im Hinblick auf die Baupolitik entscheidend – wohl eher **nicht Käufer oder Mieter teurer Eigentumswohnungen** sein werden.

Eine Differenzierung dieser beiden Gruppen innerhalb der Gesamtbevölkerung nimmt auch die Bertelsmann Stiftung [5] vor, wenn sie hervorhebt, dass sich die Wanderungssalden in den vergangenen zwanzig Jahren zu einem bedeutenden Faktor für die Bevölkerungszahl entwickelt haben. Dabei benennt sie sowohl die Flüchtlingsmigration (insbesondere aus der Ukraine), wie die der Studenten in Hochschulstandorten.

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 Deggendorf [6] an und bleiben im Hauptwohnsitz bei ihren Eltern gemeldet. (Daher die vielen Zweitwohnsitze.)
- Seit **einigen Jahren** gibt es „Filialen“ der THD in **Pfarrkirchen** sowie in **Cham** mit einer massiven Überzahl ausländischer Studierender. Diese ausländischen, in Pfarrkirchen bzw. Cham

[3] Sämtliche Berechnungen beziehen sich auf die Jahre 2014 bis 2023.
[4] Im Juli 2024 waren es über 600 gemeldete Ukrainer.
[5] Bertelsmann Stiftung (Hrsg.), Wer, wo wie viele? – Bevölkerungsentwicklung in deutschen Kommunen bis 2040.
[6] So kommt die hohe Zahl der Zweitwohnsitze in Deggendorf zustande.

studierenden Studenten sind bei der THD als Studenten gemeldet und erscheinen somit in der Statistik der Studenten der THD, sie leben aber in Pfarrkirchen bzw. Cham. Ihre Zahl muss also von der Zahl der ausländischen Studenten an der THD abgezogen werden, wenn die in Deggendorf wohnhaften erfasst werden sollen. [7]

- 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)[8] 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 berufsbegleitende 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**
2023	8871	**3170**

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 mehr als 46% der Studenten aus über 100 Ländern stammen. [1.]

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

Um die Einwohnerzahl Deggendorfs zu erfassen, die die **dauerhaft hier ansässigen Bürger** widergibt, muss die Zahl der Studenten mit hiesigem Hauptwohnsitz sowie die Zahl der ukrainischen Geflüchteten von der Zahl aller Bürger mit Hauptwohnsitz abgezogen werden.

[7] Quelle: Statistik der THD, unveröffentlicht
[8] Das könnte auch einen Großteil der Zuzugszahlen aus dem Bayerischen Wald erklären.

Außerdem wird für das Jahr 2022 von der Einwohnerzahl ausgegangen, die der Zensus erbrachte; und für 2023 wird dieselbe Differenz in entsprechender Relation angesetzt. [9]

Die Zahl der dauerhaft ansässigen Bürger wird in der folgenden Tabelle „reale“ Einwohnerzahl bzw. „reales“ Bevölkerungswachstum genannt.

Jahr	Einwohner mit Hauptwohn-sitz in DEG *Stichtag: jeweils 31.12.*	vermeintliches Bevölkerungs-wachstum zum Vorjahr *(= einschließlich Studenten)*	Studen-ten mit Haupt-wohn-sitz DEG	„reale“ Einwohnerzahl (= um Studenten und z.T. UA bereinigt)	„reales“ Bevölkerungs-wachstum zum Vorjahr *(= um Studenten bereinigt und z.T. UA)*
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	33 563 (statt 35 172)	*-891* (statt +718)	2898	30 665 30 265 (o. UA)	**-1182** **-1582 (o. UA)**
2023	34 121 (statt 35 757)	558	3170	30 951 30 451 (o. UA)	**286** **-214 (o. UA)**
gesamt (2014-2023)		2268 (2014-2023)			**346** **-154 (o. UA)**
Durch-schnitt (2014-2023)		227			**35** **-15 (o.UA)**

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

1.3. Ergebnis der Berechnungen zur Einwohnerzahl:

Die Entwicklung der Bevölkerung wird statistisch anhand von vier Faktoren berechnet: Geburten und Sterbezahlen sowie Zuzügen und Fortzügen [10]. Das erfolgt in diesem Papier für Deggendorf mit dem Ziel, belastbare Aussagen zum Wohnungsbedarf zu erhalten.

Aufschlussreich hierfür ist u.a. die Berechnung einer sog. **Nullvariante**: Dabei erfolgt die Betrachtung der Bevölkerung der Stadt unter Ausschluss der Wanderungen. Der Graph „Einwohnerentwicklung bereinigt um Studenten und Ukrainer“ (Abb. 1) stellt nun eine Art „rückblickende Nullvariante“ dar, weil Studenten und Ukrainer aus der Bevölkerungsentwicklung „herausgerechnet“ sind. Eben diese „Nullvariante“ der Bevölkerungsentwicklung würde für Deggendorf sogar seit 2011 noch geringer

[9] https://www.zensus2022.de
[10] Bertelsmann Stiftung (Hrsg.), Wer, wo wie viele? – Bevölkerungsentwicklung in deutschen Kommunen bis 2040.

ausfallen als dargestellt, da gemäß der Erläuterungen zur Zensus-Korrektur des Landesamts für Statistik[11] die Verringerung der Einwohnerzahl um 1609 Personen auf Studenten zurückzuführen ist, die sich bei ihrem Fortzug aus Deggendorf nicht abgemeldet haben [12] [13].

Konsequenz: Die Tatsache, dass die „**reale**“ Zahl der dauerhaft hier wohnenden Deggendorfer/innen von **30.509** in 2011 **auf 30.265** in 2022 **abgesunken** ist, dürfte die Realität nicht nur abbilden, sondern die Einwohnerzahl sogar noch durch einen kumulierenden Verzerrungseffekt (jedes Jahr kamen mehr studentische Karteileichen hinzu) überschätzen. - Ohne Berücksichtigung von Wanderungen sinkt die Bevölkerungszahl übrigens nicht nur in Deggendorf, sondern überhaupt - in Bayern wie in ganz Deutschland [14].

Konkret: Das **durchschnittliche „reale“ Bevölkerungs*wachstum*** Deggendorfs beträgt in den letzten 10 Jahren (2014 bis einschl. 2023) unter Einbeziehung des Zensusergebnisses **pro Jahr** ca. **35 Personen** mit ukrainischen bzw. **-15** Personen ohne ukrainische Geflüchtete. Das absolute Bevölkerungswachstum für die Jahre 2014 bis 2023 beläuft sich unter Einbeziehung des Zensusergebnisses auf plus 346 Personen inklusive bzw. auf minus 154 Personen ohne der ukrainischen Geflüchteten.

Dass die Zahlen bis ins Jahr 2021 derart variieren, dürfte überwiegend Dynamiken der **Hochschule** geschuldet sein, beispielsweise dem Start sehr attraktiver Studiengänge (was Auswärtige nach DEG lockt) oder der Fertigstellung von Studentenheimen.

Für die Jahre 2022 und 2023 ist deutlich sichtbar, wie sehr sich (a) die Zahl **ukrainischer Geflüchteter** in einer Kleinstadt sowie (b) ferner die massive Korrektur der Bevölkerungszahl durch den **Zensus** (für 2022 um 1609 Personen!) auswirkt.

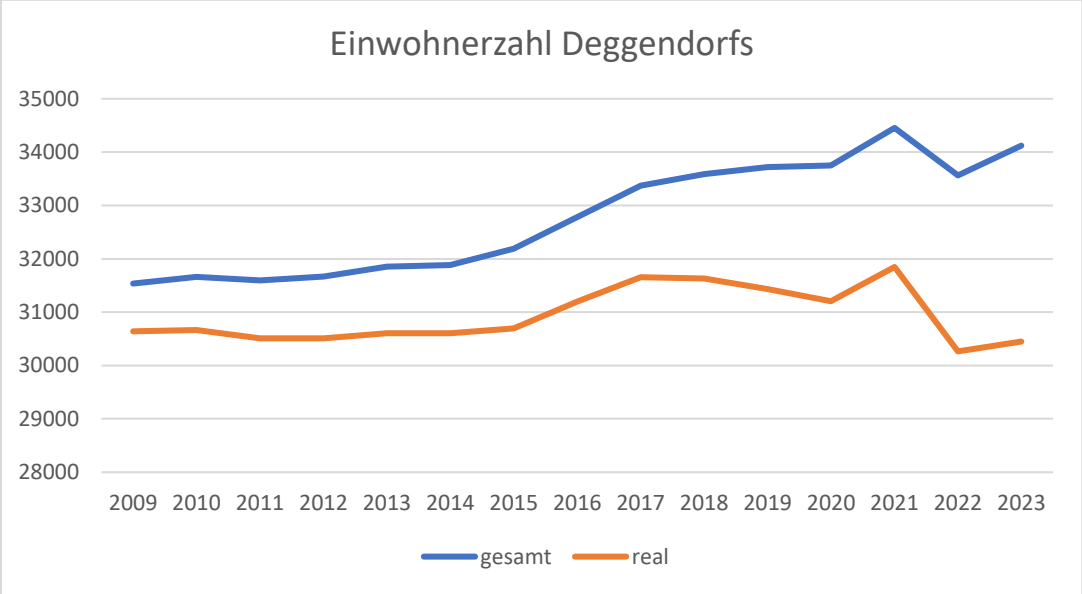


Abb. 1: **Einwohnerentwicklung mit Studenten und Ukrainern** //
Einwohnerentwicklung bereinigt um Studenten und Ukrainer

[11] Zensus 2022, Datenblatt zur Ermittlung der amtlichen Einwohnerzahl, Bundesland Bayern, Gemeinde Deggendorf GKSt.

[12] Eine Meldung dieser Studenten seitens der Hochschule an das Einwohnermeldeamt gibt es nicht.

[13] Schließlich belief sich die nötige Nachjustierung beim letzten Zensus 2011 auf nicht einmal 200 Personen (ebenfalls in Abb 1. ersichtlich); aber da war auch die Hochschule noch deutlich kleiner.

[14] Bertelsmann Stiftung (Hrsg.), Wer, wo, wie viele? – Bevölkerungsentwicklung in deutschen Kommunen bis 2040.

2. Der Bedarf an Wohnungen

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

Zur Ermittlung ihrer Anzahl sind zwei Variablen zu berücksichtigen:

(1) Der **Sterbefallüberschuss**, den es seit vielen Jahren gibt. D.h. wir haben mehr Sterbefälle als Geburten. (vgl. Tabelle 3)
(2) 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
2023	418	275	143
gesamt	4155 (2014-2023)	2876 (2014-2023)	1279 (2014-2023)

Tabelle 3: Sterbefallüberschuss

In den letzten 10 Jahren (2014 bis einschl. 2023) hatten wir einen Sterbefallüberschuss von 1279 Personen. **Im Schnitt** verzeichnen wir somit einen **jährlichen Sterbefallüberschuss von ca. 128 Personen**.

Damit würde die Bevölkerung Deggendorfs jährlich (um ca. 128 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
2023	418	209
Summe	4155 (2014-2023)	2074 (2014-2023)

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.[15] 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 (2014 bis einschl. 2023) dürften nach dieser Berechnung 2074 Wohnungen frei geworden sein, d.h. durchschnittlich **207 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.

[15] Dem Zensus nach hat Deggendorf eine Belegung von 1,83 Personen pro Haushalt, *weil* die Single-Haushalte der Studenten einbezogen sind; lässt man sie weg, dann ergibt sich für die einheimische Bevölkerung eine Belegung von 2,03 Personen pro Haushalt.

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. Neugeborene benötigen aber keine eigene Wohnung. Geburten verringern somit quasi die Lücke, die die Verstorbenen in die 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. Genaugenomen 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 3: 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	-1182 (inkl. UA) -1582 (o.UA)	-1004 (inkl. UA) - 1404 (o. UA)	-502 (inkl. UA) -702 (o. UA)	234
2023	143	286 (inkl. UA) -214 (o. UA)	429 (inkl. UA) -71 (o. UA)	215 (inkl. UA) -35 (o. UA)	209
Summe	1279 (2014-2023)	**346** (2014-2023)	**1625** (2014-2023)	**816** (2014-2023) 566 (o.UA)	2074 (2014-2023)
Durchschnitt		**35**		***82*** *57 (o. UA)*	207

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 (2014-2023) werden lediglich (ungefähr) **82** Wohnungen pro Jahr **benötigt**. Dem gegenüber steht ein **Wohnungsangebot** aufgrund von Sterbefällen von etwa **207** Wohnungen pro Jahr.
- Rein zahlenmäßig verbliebe also **jährlich** ein **Wohnungsüberhang** von durchschnittlich **125 Wohnungen** aus dem **Wohnungsbestand** in Deggendorf, der nicht durch Zuzügler aufgefüllt wird.
- Die **Berechnungen** für den **Wohnungsbedarf 2022 und 2023** basieren auf der Einwohnerzahlkorrektur durch den **Zensus** und beinhalten 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 Bevölkerungsentwicklung

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 leichte **Bevölkerungsrückgang** von **0,1 Prozent** aus [16].
- In der Prognose bis 2041 sogar von **bis zu 2,5 %** [17].
- Nach der Bevölkerungsprognose von 2021 [18] 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 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 des Wachstums im Campus Pfarrkirchen und ein anderer im Campus Cham, nicht in Deggendorf stattfinden wird.

Die folgende **Grafik** zeigt eine Zusammenschau der existierenden Bevölkerungsvorausentwicklungen des Landesamts für Statistik (allesamt einschl. Studenten) aus den Jahren 2009, 2014, 2017 und 2019 (die nächste wird auf Basis der Zensusergebnisse von 2022 erstellt werden) UND der Berechnungen zur Bevölkerungsentwicklung **Deggendorfs mit Studenten** (für 2022 sowie 2023 auch **mit Ukrainern**) sowie der **realen**, d.h. die für die **dauerhaft hier lebenden Einwohner (Nullvariante).**

[16] Donau-Anzeiger vom 18./19. Mai 2023
[17] Donau-Anzeiger vom 13. 1. 2023
[18] Donau-Anzeiger vom 26.8.2021, Randflucht

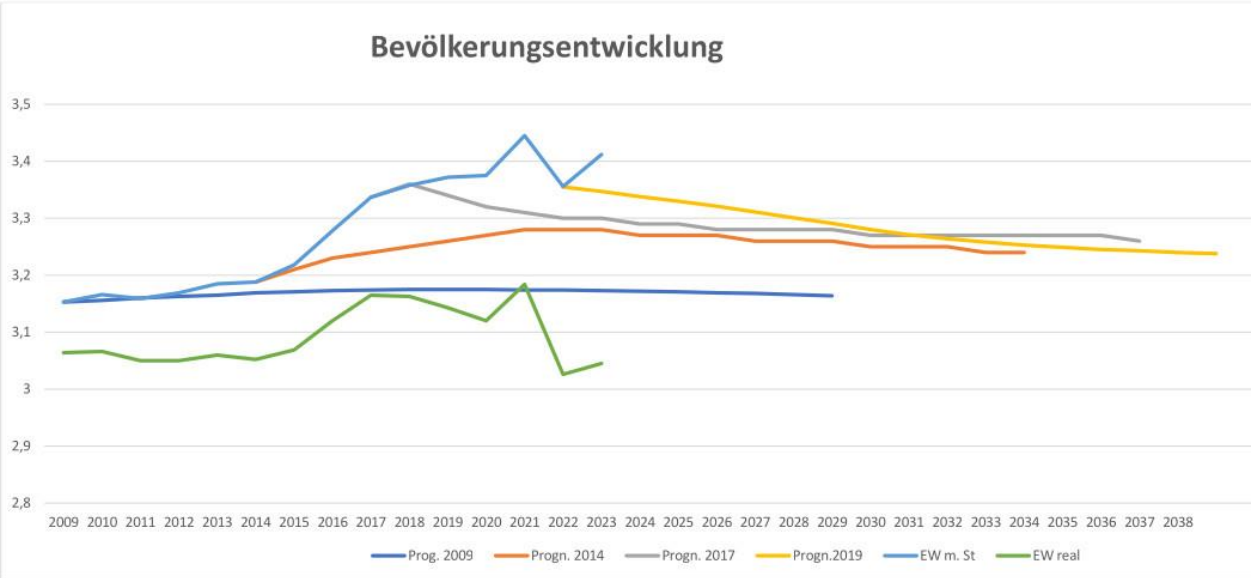


Abb.2: Bevölkerungsentwicklung
Blau: Prognose 2009 / Ocker: Prognose 2014 / Grau: Prognose 2017 / Gelb: Prognose 2019
Hellblau: Einwohnerzahl mit Studenten und ukrainischen Geflüchteten
Grün: Einwohner ohne Studenten und ukrainische Geflüchtete

Dass die Stadt eine all den dargestellten Prognosen extrem **widersprechende Entwicklung aufweisen wird, nämlich ein Plus von ca. 23 %,** um all die verfügbaren Wohnungen im Bestand sowie die zusätzlichen Neubauwohnungen, die bislang bereits geplant und bis zu deren angenommener Fertigstellung im Jahr 2029 auf dem Markt sein werden (s. Abb. 3), füllen zu können (vgl. Tab. 6 und Tab. 8), **ist mehr als unwahrscheinlich.** Schließlich beläuft sich das **absolute Bevölkerungswachstum in den letzten 10 Jahren** (2014-2023) **zensusbasiert** gerade einmal **346 Personen inkl. Ukrainer** bzw. weist ein **Minus von 154 Personen ohne Ukrainer**.

3. Zusammenfassung, Fazit, Schlussfolgerungen

3.1. Zusammenfassung

- Um sich ein realistisches Bild von der Einwohnerentwicklung Deggendorfs machen zu können, gilt es die Zensusergebnisse zu berücksichtigen und müssen die Studenten mit Hauptwohnsitz in Deggendorf von der offiziellen Einwohnerzahl abgezogen werden. Es ergibt sich dann ein durchschnittliches jährliches **Bevölkerungswachstum** von etwa **35 Personen** (bzw. **ohne Ukrainer** ein jährlicher **Bevölkerungsverlust von 15 Personen**).
- 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 alle werden im Schnitt **82 Wohnungen** pro Jahr **benötigt**; selbst mit Ukrainern ist der Baubestand Deggendorfs also mehr als ausreichend.
- Denn durch die hohe **Sterbequote** werden im Schnitt pro Jahr **mehr**, nämlich **207 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 einschl. der ukrainischen Flüchtlinge **benötigten** Wohnungen **übersteigt**, und zwar um durchschnittlich **125** Stück pro Jahr. (vgl. Tab. 5)

Dass diese Berechnungen nicht aus der Luft gegriffen sind, unterstützt der Zensus 2022: Dessen Angaben zufolge standen in Deggendorf zum Stichtag (2022) **934 Wohnungen leer**, was einer **Leerstandsquote** von **4,73 %** entspricht. Und zwar über die Gesamtbevölkerung (Dauerbürger, Studenten, ukrainische Geflüchtete) gerechnet.

3.2. Fazit:

3.2.1. Übersicht

Betrachtet man zusätzlich die Analyse der Wohnungsangebote im Internet sowie die Zusammenstellung der Neubauvorhaben [19], ergibt sich für die laufende Dekade[20] folgendes Bild:

Wohnungsangebot in dieser Dekade (2020-2029)		Wohnungsbedarf (Dekade)[21]
205	jährlich frei werdend durch Todesfall (2014-2023)	**82** (jährlich für Zuzügler einschl. Ukrainer)
ca. 260	durchschnittlich im Internet angeboten (2021-2025)	
X	nicht im Internet angeboten	
950	geplante weitere Wohneinheiten im Innenstadtbereich bzw.	**57** (ohne Ukrainer) [22]
1500- 1800	im gesamten Stadtgebiet	
Y	in nicht-öffentlichen Sitzungen beschlossene sowie auf dem Verwaltungsweg genehmigte Vorhaben	

Tabelle 6: Wohnungsangebot versus Wohnungsbedarf

Erläuterungen zur Zahl der Internet-Angebote:

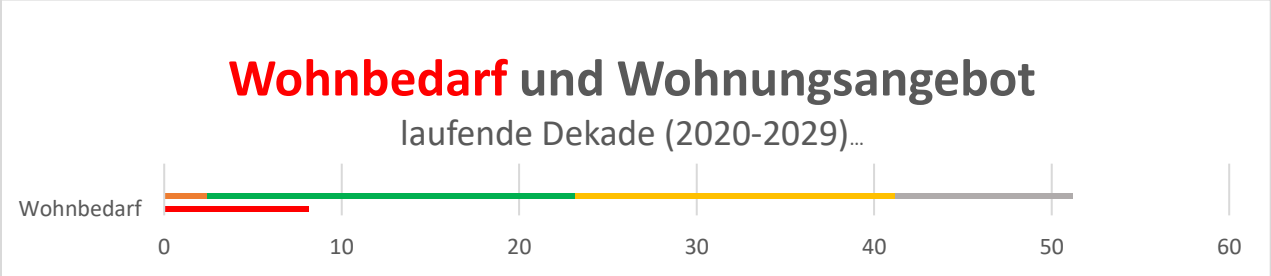
- Die **Internet-Analyse** erfasst ausschließlich das (steigende) Angebot der Immobilien im **Stadtzentrum**, d.h. DEG Mitte und den größten Teil Schachings, das in den Eingemeindungen dagegen nicht.
- Das **tatsächliche Angebot bzw. der tatsächliche Leerstand** dürfte um einiges **höher** liegen. Dafür 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.
  - … es existiert eine erkleckliche Zahl von Immobilienbesitzern, die aus den unterschiedlichsten Gründen **nicht vermieten wollen** (etwa aus Gründen der reinen Kapitalanlage oder der Bodenspekulation).
- **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.

Der **Zensus** spricht für 2022 von 934 leerstehenden Wohnungen, was mehr als einer **Verdoppelung** der hier (pro Jahr) **ausgewiesenen Wohnungen** entspricht und die Dunkelziffer bestehend aus Neubauwohnungen und unvermieteten Altbeständen der Vorjahre bestätigt.

[19] Saugspier, Internetanalyse der Immobilienangebote für das **Stadtzentrum** (also ohne Eingemeindungen!)
[20] berechnet auf Basis der letzten 10 Jahre [2014-2023] unter (a) Hinzunahme der Internetrecherche zu Wohnungsangeboten im Stadtzentrum [verfügbar 2021/2022/2023/2024], (b) der öffentlich bekannten Wohnbaubeschlüsse, die zur Realisierung anstehen und sich in Bau oder Planung befinden (ohne Einzimmerappartements), sowie (c) der ukrainischen Geflüchteten [2022/2023]
[21] /[18] Unter Hinzunahme der Einwohnerzahlkorrektur durch den Zensus

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. Hindenburgstraße) in nicht-öffentlicher Beschlussfassung und alleine auf dem Verwaltungsweg ermöglicht werden.

Die folgende Abbildung verdeutlicht das Verhältnis von Wohnbedarf und Wohnungsangebot in Deggendorf in der laufenden Dekade (2020-2029) unter folgenden drei Annahmen: (a) Der Wohnbedarf sowie (b) die Zahl der durch Sterbefall frei werdenden Bestandswohnungen der letzten 10 Jahre (2014- 2023) seien typisch für diese Dekade, und (c) die Anzahl der durchschnittlich im Internet für das Stadtzentrum (!) angebotenen Wohnungen der letzten Jahre ebenso.



Bedarf an Wohnungen	Wohnungsangebot
816 (2014-2023) *(inklusive des Bedarfs für UA)*	**260** **stets im Internet angeboten** (Schnitt aus 2021-2025) **2074** **Bestandswohnungen durch Sterbefall** (2014-23) **1500 - 1800** **weitere geplante Neubauwohnungen (soweit bekannt)** **X** **der Öffentlichkeit nicht bekannte** **+ künftig genehmigte Neubauwohn.** (*Schätzung)*

Abb.3: 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.

3.2.3. Benötigtes Bevölkerungsmindestwachstum

Folgende Berechnung zur prozentualen Bevölkerungsentwicklung verdeutlicht noch einmal das eben Gesagte beispielhaft an zwei Dekaden: Welches reale Bevölkerungswachstum hatte Deggendorf studentenbereinigt zwischen 2011 und 2020? Welches reale Bevölkerungswachstum bestand zensus- und studentenbereinigt zwischen 2014 und 2023?

Zeitabschnitt	Bevölkerungswachstum (real)	reales Bevölkerungswachstum = reales Wohnbedarfswachs. in %
2011-2020	31208 – 30509 = 699	2,29 %
2014-2023	30951 – 30524 = 427 (30451 – 30524 = - 73 o. UA)	1,4 % (- 0,24 % o. UA)

Tabelle 7: prozentuale Bevölkerungs- und Wohnbedarfsentwicklung

Welches (reale) 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 (vgl. Tab. 6) einander entsprechen sollen?

Wohnungsangebot in dieser Dekade (2020-2029)		Wohnungsbedarf (Dekade)
205	jährlich frei werdend durch Todesfall (2014-2023)	
		82 (jährlich für Zuzügler einschl. Ukrainer)
ca. 260	durchschnittlich im Internet angeboten (2021-2025)	
X	nicht im Internet angeboten	
950	geplante weitere Wohneinheiten im Innenstadtbereich bzw.	57 (ohne Ukrainer)
1500 – 1800	im gesamten Stadtgebiet	
Y	in nicht-öffentlichen Sitzungen beschlossene sowie auf dem Verwaltungsweg genehmigte Vorhaben	

erneut Tab. 6 : Wohnungsangebot versus Wohnungsbedarf

Die Zahlen dieser Tabelle sind berechnet auf Basis der letzten 10 Jahre [2014-2023] unter Hinzunahme (a) der Internetrecherche zu Wohnungsangeboten alleine im Stadtzentrum (!) [verfügbar 2021/2022/2023/2024/2025], (b) der öffentlich bekannten Wohnbaubeschlüsse, die zur Realisierung anstehen (ohne Einzimmerappartements), (c) sowie der ukrainischen Geflüchteten [2022/2023]. Geht man davon aus, dass diese Annahmen für die gesamte laufende Dekade 2020-2029 typisch wären und legt sie einer Hochrechnung für diese Dekade zugrunde, so lassen sich folgende Zahlen ermitteln[23]:

2020-2029		verfügbarer Wohnraum	benötigte Wohnungen	Überflüssige Wohnungen	benötigtes Wachstum
	Basisjahr 2023	2074 + 260 + 1800 = 4130	816 (inkl. UA) 566 (o.UA)	**3314** **3564 (o.UA)**	**>21 %** **>23 %**

Tab.8: benötigtes Bevölkerungsmindestwachstums zur Auffüllung des Wohnungsangebots

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. Diese überflüssigen, für die Zuzügler nicht benötigten Wohnungen wären dann in Prozent ausgedrückt diejenigen, die durch Bevölkerungswachstum „aufgefüllt“ werden müssten.

Im Jahr 2023 bewohnen 30951 Einwohner 15476 Wohnungen bzw. 30451 Einwohner (ohne ukrainische Geflüchtete) 15226 Wohnungen. Um weitere 3314 Wohnungen füllen zu können, wäre ein

[23] „Wohnraum-Formel“: durch Todesfall freiwerdend (2014-2023) **+** durchschnittliches Internet-Angebot **+** bereits in Planung befindliche Bauvorhaben für diese Dekade

Bevölkerungswachstum von gut 21 % nötig; um weitere 3564 Wohnungen zu füllen, eines von mehr als 23% (ohne Ukrainer).

Damit ist freilich erst das benötigte MINDESTwachstum angegeben, denn tatsächlich sind ja viel mehr Wohnungen im Angebot (vgl. Platzhalter X und Y in Tabelle 6) UND die reale Bevölkerungszahl der dauerhaft in Deggendorf lebenden Bürger dürfte geringer sein als in den Berechnungen angenommen (vgl. 1.3.). **Es ist davon auszugehen, dass sich die enorme Zahl von 1609 Einwohnern zuviel, die der Zensus aufzeigte, über all die Jahre vor 2022 bereits aufgebaut hat und somit stets eine geringere Einwohnerzahl anzusetzen gewesen wäre.**

Die **Bevölkerung müsste** demzufolge in der laufenden Dekade (2020 - 2029) **um mindestens** 23 **%** wachsen, um die Zahl der 2029 zur Verfügung stehenden Wohnungen füllen zu können.

3.2.4. 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. - Degendorf steht freilich hier nicht alleine. Der Deutsche Städte- und Gemeindebund spricht davon, dass in Kleinstädten und ländlichen Regionen knapp 2 Millionen Gebäude leer stehen, [24] der Zensus nennt 1,9 Millionen.

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

- Auswärtige (vereinfacht „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 !).
- Ein Teil der Wohnungen werden lediglich als Wochenendwohnungen genutzt.
- 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. – Wieso? Wer sind die Besitzer? Stellt hierzu jemand Fragen? [25]

Ist das Erbauen von „Leerstandverkäufen“ bzw. von Immobilien für betuchte Auswärtige, wer immer sie sind, ein für die Stadtentwicklung anzustrebendes Ziel? Wäre nicht 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.

Auch **ukrainische Geflüchtete** werden **kaum** Käufer bzw. Mieter teurer **Eigentumswohnungen** sein. Und wenn sie in ihr Heimatland wieder **zurückkehren,** werden auch die von ihnen momentan genutzten Wohnungen **Leerstände** sein!

[24] Deggendorfer Zeitung vom 24.2.2020

[25] Der schwierige Kampf gegen Geldwäsche; Wie funktioniert Geldwäsche eigentlich?, Donau-Anzeiger, 4.1.2025

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 Wohnraumansprüchen" der Bevölkerung und rechnete diese dann sogleich in die entsprechende Hektarfläche an „nötigem" Bauland um. Diese statistisch errechneten „steigenden Wohnraumansprüche" beruhen vor allem 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." [26]

  Auch entspricht obiger Wohnflächenbedarf in keinster Weise der Wohnungsgröße in den Neubauten, insbesondere der Appartementgröße der Heim-Neubauten (Senioren und Studenten) und begründet daher mitnichten den für *Neubauten* errechneten Wohnbau*flächenbedarf*.

  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.

  Nochmals sei die vom Zensus (2022) ausgewiesene **Leerstandsquote von 4,73%** erwähnt bzw. in absoluten Zahlen **934 Wohnungen**. Weiterer Wohnbauflächenbedarf ist von einem solchen Befund nicht ableitbar.

  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 (Einkommensorientierte Förderung, EOF) ist angesichts der Kosten mehr als unwahrscheinlich.

- Es 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 (zusammen nahezu 11 ha).

Der hier angestellten Analyse zufolge besteht **kein Bedarf an weiteren Wohnungen** – gemäß der **offiziellen Bevölkerungsprognosen** sogar auf **lange Sicht** (vgl. 2.4.)**!** Zusätzlich werden bis Ende des Quartals noch weitere 950 in Bau bzw. Planung befindliche Wohnungen alleine in Deggendorf Mitte und Schaching realisiert werden. [27]

Für eine Überbauung Deggendorfs existieren inzwischen auch erste Anzeichen am **Immobilienmarkt**[28]: Dass sich nämlich das renditeorientierte Sparkassen-Konsortium im Westlichen Stadtgraben statt einer Wohnbebauung für ein Gewerbeobjekt entschied [29], kann nicht nur als Beleg für den Nicht-Bedarf weiterer Wohnungen, sondern sogar als Anzeichen für bereits vorhandene Vermietungsprobleme[30] interpretiert werden. Und selbst die Höhe einer Mietgarantie richtet sich inzwischen nach der Zahl der

[26] Deggendorfer Zeitung vom 10.2.2022
[27] Saugspier (31.12.2024), Internet-Analyse der Immobilienangebote
[28] Kein Ende der Wohnungsbau-Krise, Donau-Anzeiger, 5./6. Januar 2024
[29] Donau-Anzeiger vom 18./19. Mai 2023
[30] Vgl. Saugspier, Internet-Analyse der Immobilienangebote

in einem Geschoßbau tatsächlich vermieteten Wohneinheiten, d.h. mit Leerstand wird von vorne herein gerechnet.

Es kann nur die Stadt die Frage beantworten, was sie partout an der Absicht der Bebauung des Klosterbergareals festhalten lässt.

Für die Bürger und das Erscheinungsbild Deggendorfs wird dagegen die Herausforderung einer Leerstandaktivierung, also einer Weiternutzung und Sanierung von Bestandsbauten von Jahr zu Jahr dringlicher. Statt weiterer Neubauten wären nötig: eine Leerstanderhebung, eine Aktivierungsstrategie für Leerstände, eine diesbezüglich begleitende Öffentlichkeitsarbeit („Nutzung statt Abriss“) und vor allem Informationen zu Sanierungsmöglichkeiten und -zuschüssen für ältere Bestandsbauten - sie existieren sehr wohl. Das Klimaschutzkonzept hätte das bereits 2021 erkannt und formuliert: „*Die städtischen Liegenschaften sollten dabei nachhaltig modernisiert werden und so auch als positives Beispiel für Wirtschaft und Privatpersonen dienen*…“ (KSK, S. 46) [31]

[31] Stadt Deggendorf, Vision Deggendorf 2035, Rahmenklimaschutzkonzept für die Stadt Deggendorf, 21.12.2021