

Berechnungen zur Einwohnerzahlentwicklung und zum Wohnbaubedarf Deggendorfs

*Autorin: Dr. Sylvia Schroll
(Stand: Juli 2025)*

Abstract:

*Weil die Bebauung des Klosterbergs mit Wohnbaubedarf begründet wird, wirft das vorliegende Papier sein Augenmerk auf die Personengruppe, die dafür als Zielgruppe in Frage kommt: die Bürger, die in Deggendorf dauerhaft ihren Lebensmittelpunkt haben. Es analysiert daher die Einwohnerzahlentwicklung Deggendorfs als sog. Nullvariante, d.h. es betrachtet die **dauerhaften Einwohner Deggendorfs** (= die „eigentlichen Deggendorfer“) ohne die beiden für Deggendorf bedeutsamen Wanderungsgruppen „Studenten“ und „ukrainische Geflüchtete“. Das Ergebnis lautet, dass Deggendorf hinsichtlich der angestammten einheimischen Bewohner einen **Bevölkerungsverlust** zu verzeichnen hat.*

*Durch den seit vielen Jahren existierenden Todesfallüberschuss (mehr Todesfälle als Geburten) und die bislang bereits rege Bautätigkeit besteht ein **Wohnungsangebot**, das den **Wohnbedarf weit übersteigt**.*

Wenn diese Wohnungen tatsächlich zum Wohnen genutzt werden sollten, müsste in Deggendorf ein enormes (nicht-studentisches) Bevölkerungswachstum der Dauerbevölkerung erfolgen. Weitere Neubauten zum Zweck des Wohnens erübrigen sich.

*Die Notwendigkeit für ein zusätzliches Neubaugebiet „**Am Klosterberg**“ ist aus den Zahlen der Bevölkerungsentwicklung der Nullvariante und deren Wohnbedarf **nicht ableitbar**.*

Einführung	S. 3
1. Die Einwohnerzahl Deggendorfs in der Nullvariante	S. 3
1.1. Studenten mit Hauptwohnsitz in Deggendorf	S. 4
1.2. Ukrainische Geflüchtete	S. 5
1.3. Der Zensus	S. 5
1.4. Berechnung der Nullvariante („reale“ um Studenten, Ukrainer und Karteileichen bereinigte Einwohnerzahl Deggendorfs)	S. 6
1.5. Ergebnis der Berechnungen zur Einwohnerzahl	S. 7
2. Der Bedarf an Wohnungen	S. 8
2.1. Berechnung des jährlichen Sterbefallüberschusses	S. 9
2.2. Berechnung der Zahl der durch Todesfälle frei werdenden Wohnungen	S. 9
2.3. Berechnung des für Zuzügler nötigen Wohnungsbedarfs	S. 10
3. Der Wohnbaubedarf	S. 12
3.1. Wohnungsangebot	S. 12
3.2. Benötigtes Bevölkerungswachstum	S. 14
3.3. Konsequenzen für die Bebauung am Klosterberg	S. 15

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis:

Tab.1: Studenten mit Hauptwohnsitz in Deggendorf	S. 4
Tab. 2: Ukrainische Geflüchtete	S. 5
Tab.3: „Reale“ (=um Studenten, ukrainische Geflüchtete und Karteileichen bereinigte) Einwohnerzahl Deggendorfs	S. 6
Tab.4: Sterbefallüberschuss	S. 9
Tab.5: Durch Todesfall frei werdende Wohnungen	S. 10
Tab.6: Anzahl der für Zuzügler (einschl. Ukrainer) benötigten Wohnungen	S. 11
Tab.7: Wohnungsangebot versus Wohnungsbedarf	S. 12
Tab.8: Prozentuale Bevölkerungs- und Wohnbedarfsentwicklung	S. 14
Tab.9: Benötigtes Bevölkerungsmindestwachstums zur Auffüllung des Wohnungsangebots	S. 14
Abb.1: Einwohnerentwicklung (Gesamtzahl) // Einwohnerentwicklung (Nullvariante)	S. 8
Abb.2: Wohnungsangebot versus Wohnungsbedarf in dieser Dekade	S. 13

Einführung:

Ziel der Ausführungen und Berechnungen in diesem Papier ist es, den propagierten Wohnbaubedarf in Deggendorf nachzuvollziehen. Denn für eine Bebauung des Klosterbergs wird damit argumentiert, dass es nötig war und ist, auch diese Fläche als Bauland auszuweisen.

Deggendorf hat nicht nur eine angestammte, dauerhaft hier lebende Bevölkerung, sondern auch eine in enormem Wachstum begriffene Hochschule sowie eine erkleckliche Zahl an ukrainischen Geflüchteten. Diese beide Wanderungsgruppen – sie werden so genannt, weil sie kommen und gehen – stellen einen erheblichen Teil der Gesamtbevölkerung dar. Sie werden jedoch nicht die Käufer und Mieter der absehbar teuren Wohnbebauung am Klosterberg sein. Dafür kommen nur die dauerhaft hier lebenden Bürger (einschließlich der Zuzügler mit Bleibeabsicht) in Betracht.

So besteht der erste Schritt des Vorhabens in der zahlenmäßigen Erfassung der Dauerbevölkerung. Eine derartige Bevölkerungsberechnung unter Ausschluss der Wanderbewegungen wird im Fachbegriff als „Nullvariante“ bezeichnet, denn es sind die Wanderungsgruppen, die die Bevölkerungszahl nach oben und unten schwanken lassen. Sie erfolgt unter Punkt 1.

Der zweite Schritt besteht in der Berechnung des Wohnbedarfs für die Dauerbevölkerung. Das geschieht in Punkt 2.

Im dritten Schritt wird der Wohn**ba**ubedarf abgeleitet. Und es wird geschlussfolgert, in wie weit eine Bebauung des Klosterbergs zur Wohnbaubedarfsdeckung nötig sein könnte.

1. Die Einwohnerzahl Deggendorfs in der Nullvariante

Um die Dauerbevölkerung (Nullvariante)¹ berechnen zu können, müssen sowohl Studenten wie auch die ukrainischen Geflüchteten von der Gesamtzahl abgezogen werden.

Das geschieht mit folgenden „Formeln“:

,reale' Einwohnerzahl = dauerhaft in Deggendorf Ansässige (und somit potenzielle Käufer und Mieter von Eigentumswohnungen)	=	Erstwohnsitze	minus	Studenten + Ukrainer (seit 2022) (mit Erstwohnsitz in DEG)
---	---	----------------------	-------	--

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

Eine Differenzierung dieser beiden Gruppen innerhalb der Gesamtbevölkerung nimmt auch die Bertelsmann Stiftung² vor, wenn sie hervorhebt, dass sich die Wanderungssalden in den vergangenen zwanzig Jahren zu einem bedeutenden Faktor für die Bevölkerungszahl entwickelt haben. Dabei

¹ Sämtliche Berechnungen beziehen sich auf die Jahre 2015 bis 2024.

² Bertelsmann Stiftung (Hrsg.), Wer, wo wie viele? – Bevölkerungsentwicklung in deutschen Kommunen bis 2040.

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** 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 darstellt (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 **einigen Jahren** gibt es „Filialen“ der THD in **Pfarrkirchen** sowie in **Cham** mit einer massiven Überzahl ausländischer Studierender. Diese ausländischen, in Pfarrkirchen bzw. Cham 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.⁴
- 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

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

⁴ Quelle: Statistik der THD, unveröffentlicht, und für 2023, 2024 Deggendorfer Zeitung, 17.5.2025

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

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	3145
2024	9122	3180

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 fast 50% der Studenten aus über 100 anderen Ländern stammen.

1.2. Ukrainische Geflüchtete

Seit 2022 haben wir es zudem mit einer Verzerrung der Einwohnerzahl dahingehend zu tun, dass Hunderte von **ukrainischen Geflüchteten** ⁶ in Deggendorf gemeldet waren/sind. (Diese sind EU-Bürgern hinsichtlich eines Leistungsbezugs gleichgestellt, WENN sie ihren Wohnsitz anmelden.) Somit sind diese 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 bis 2024 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 – angesichts ihres vorübergehenden Fluchtstatus wohl eher **nicht Käufer oder Mieter teurer Eigentumswohnungen** sein werden.

Im Überblick die relevanten Zahlen, denn bereits vor dem Krieg lebten bereits ca. 100 Personen ukrainischer Staatsbürgerschaft in Deggendorf:

Jahr	Zahl der Geflüchteten	benötigte Wohnungen
2022	400	200
2023	500	250
2024	640	320
Durchschnitt	513	256

Tabelle 2: ukrainische Geflüchtete in Deggendorf

1.3. Der Zensus

Im Mai 2022 gab es darüber hinaus den letzten Zensus. Somit ist für das Jahr 2022 von der (zum Stichtag korrigierten) Einwohnerzahl auszugehen, die der Zensus⁷ erbrachte. Denn

⁶ Im Dezember 2024 waren es über 700 gemeldete Ukrainer, davon ca. 640 Geflüchtete.

⁷ <https://www.zensus2022.de>

„der Zensus kann als ‚Inventur‘ der amtlichen Bevölkerungszahlen verstanden werden“⁸

und justiert u.a. die Bevölkerungsfortschreibung. Das bedeutet für Deggendorf, dass die **Einwohnerzahl um 1609 Personen nach unten korrigiert wurde**, d.h. dass die Bevölkerungszahl durch den Zensus erheblich vermindert wurde. Der Grund: Die 1609 Personen sind internationale Studenten, die sich bei ihrem Weggang aus Deggendorf nicht abgemeldet haben. Es existiert leider kein verpflichtendes Abmeldeverfahren und keine Statistik der Hochschule oder des Einwohnermeldeamts, die derartige Karteileichen erfassen könnte. Somit handelt es sich um eine praktisch unvermeidbare Fehlerquelle, die leider auch fortan wirksam sein wird. Denn:

„Nach dieser Justierung ... basiert die Bevölkerungsfortschreibung ... jedoch wieder auf den Meldungen der Gemeinden. Dabei wird es im Laufe der Zeit wieder zu Abweichungen kommen, die dann im nächsten Zensus erneut korrigiert werden müssen“⁹.

Im Wissen um diese Fehlerquotendynamik wird, um die Nullvariante der Bevölkerungsentwicklung möglichst realistisch berechnen zu können, in Tabelle 3 dieselbe Differenz, wie sie der Zensus für 2022 erbrachte (1609 Personen), auch in den Folgejahren in entsprechender Relation angesetzt. Denn der systematische Fehler (Studenten melden sich bei ihrem Fortzug nicht ab) bleibt erhalten¹⁰. Die durch ihn verursachte Verzerrung kann also nur in gewisser Näherung „herausgerechnet“ werden.

Methodisch bedingt dabei ist, dass dieser Fehler zunehmend größer werden wird: Denn möglicherweise wird jeder internationale Student in dem Jahr seiner Ankunft in Deggendorf erstmals erfasst und bleibt dann, selbst wenn er Deggendorf bereits verlassen hat und nicht aus einem EU-Land stammt, der Statistik viele Jahre, nämlich bis zu einer Änderung im Meldesystem (der Stadt bzw. der Hochschule) erhalten. Und jedes Jahr kommen mehr dieser Studenten hinzu...

1.4. Berechnung der Nullvariante („reale“ um Studenten, Ukrainer, Karteileichen bereinigte Einwohnerzahl Deggendorfs)

Jahr	Einwohner mit Hauptwohnsitz in DEG Stichtag: jeweils 31.12.	vermeintliches Bevölkerungswachstum zum Vorjahr	Stud. mit Hauptwohnsitz DEG	„reale“ Einwohnerzahl (= um Studenten, UA, Karteileichen bereinigt)	„reales“ Bevölkerungswachstum zum Vorjahr
2009	31 536		895	30 641	
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

⁸ Auskunftsdienst Zensus des Bayerischen Landesamt für Statistik, Korrespondenz vom 1.7.2025

⁹ ebda.

¹⁰ Anders ist der ab 2023 wieder einsetzende sprunghafte Anstieg der Bevölkerungszahl nicht zu erklären.

2020	33 750	29	2542	31 208	-228
2021	34 454	704	2607	31 847	639
2022	33 563 (Zensus)	-891	2898	30 665 30 265 (o. 400 UA)	-1182 -1582 (o. 400 UA)
2023	33 002 (statt 34 584)	-561	3145	29.857 29.357 (o. 500 UA)	-808 -908 (o. 100 weitere UA)
2024	33 441 (statt 35.044)	439	3181	30 260 29 620 (o. 640 UA)	403 263 (o. 140 weitere UA)
gesamt (2015-2024)		1555 (2015-2024)			- 264 - 904 (o. 640 UA)
Durchschnitt jährl. (2015-2024)		155			-26 -90 (o. UA)

Tabelle 3: „Reale“ (= um Studenten, ukrainische Geflüchtete und Karteileichen bereinigte) Einwohnerzahl Deggendorfs

1.5. Ergebnis der Berechnungen zur Einwohnerzahl:

Grundsätzlich wird die Entwicklung der Bevölkerung statistisch anhand von vier Faktoren berechnet: Geburten und Sterbezahlen sowie Zuzügen und Fortzügen¹¹. In der Nullvariante erfolgt dabei – wie hier geschehen – die Betrachtung der Bevölkerung der Stadt unter Ausschluss der Wanderungen. Der Graph „**Einwohnerentwicklung bereinigt um Studenten, Ukrainer und Karteileichen**“ (Abb. 1) stellt das Ergebnis dieser Berechnung dar, d.h. Studenten (Anwesende wie Karteileichen) und Ukrainer, die für Deggendorf entscheidenden Wanderungsgruppen, sind aus der Bevölkerungsentwicklung „herausgerechnet“. Eben diese „Nullvariante“ würde für Deggendorf sogar seit 2011 noch verlustreicher ausfallen als dargestellt, da, wie bereits erwähnt, gemäß der Erläuterungen zur Zensus-Korrektur des Landesamts für Statistik¹² die Reduzierung der Einwohnerzahl um 1609 Personen auf Studenten zurückzuführen ist, die sich bei ihrem Fortzug aus Deggendorf nicht abgemeldet haben. Und das seit langem: Der Zensus 2011 machte nämlich ebenfalls eine Nachjustierung nötig (nicht ganz 200 Personen, da auch die Hochschule noch deutlich kleiner war); und diese ist schon ein Jahr darauf nicht mehr ersichtlich (s. Abb. 1).

Konsequenz: Die Tatsache, dass die „reale“ Zahl der dauerhaft hier wohnenden Deggendorfer/innen zwischen **2011 (30.509)** und **2022 (30.265) gesunken** ist, dürfte die Realität nicht nur abbilden, sondern die Einwohnerzahl sogar noch durch einen kumulierenden Verzerrungseffekt (jedes Jahr kamen mehr studentische Karteileichen hinzu) überschätzen.

Auch das Landesamt für Statistik geht davon aus, dass
„der Bevölkerungszuwachs der Stadt Deggendorf wohl auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen ist“¹³

Ohne Berücksichtigung von Wanderungen sinkt die Bevölkerungszahl übrigens nicht nur in Deggendorf, sondern überhaupt, in Bayern wie in ganz Deutschland¹⁴.

Konkret: Der **durchschnittliche „reale“ Bevölkerungsverlust** Deggendorfs beträgt in den letzten 10 Jahren (2015 bis einschl. 2024) unter Einbeziehung des Zensusergebnisses **pro Jahr ca. minus 26 Personen**, sogar **minus 90** Personen bereinigt man die Bevölkerungszahl auch anteilig um die

¹¹ Bertelsmann Stiftung (Hrsg.), Wer, wo, wie viele? – Bevölkerungsentwicklung in deutschen Kommunen bis 2040.

¹² Zensus 2022, Datenblatt zur Ermittlung der amtlichen Einwohnerzahl, Bundesland Bayern, Gemeinde Deggendorf GKSt.

¹³ Auskunftsdienst Zensus, Bayerisches Landesamt für Statistik, **Korrespondenz vom 2.7.2025**

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

ukrainischen Geflüchteten. Der absolute Bevölkerungsverlust für die Jahre 2015 bis 2024 beläuft sich unter Einbeziehung des Zensusergebnisses auf **minus 264** Personen bzw. auf **minus 904** Personen, subtrahiert man auch die ukrainischen Geflüchteten (640 in 2024).

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.

Die Angaben zur Bevölkerungsentwicklung Deggendorfs im Rahmenklimaschutzkonzept der Stadt, wie es 2025 fortgeschrieben wurde, berücksichtigt leider die Korrektur des Zensus (1609 Personen weniger!) und die durch sie entstehenden Verzerrungen nicht, sondern erwähnt lediglich „Unstimmigkeiten in den Melderegistern“¹⁵. So sind in Abbildung 1 ab 2022 zwei Kurven für die Gesamteinwohnerzahl eingetragen: diejenige entsprechend der **Angaben des Einwohnermeldeamts** und die **zensus-analog bereinigte**. Das illustriert den sich wieder einstellenden systematischen Fehler (Mitzählen von nicht mehr anwesenden Studenten = Karteileichen) eindrucksvoll.¹⁶

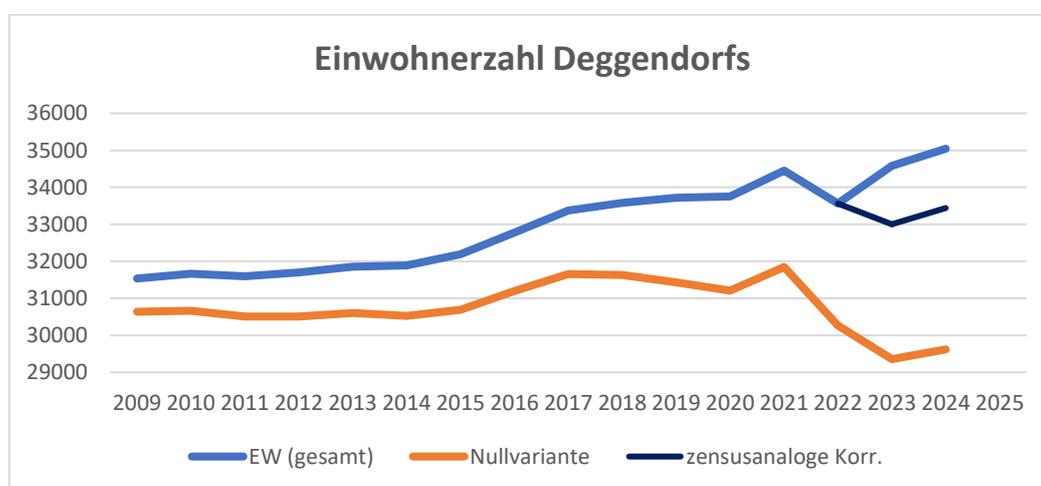


Abb. 1: **Einwohnerentwicklung (Gesamtzahl)**¹⁷
Einwohnerentwicklung (Nullvariante = bereinigt um Studenten, Ukrainer, Karteileichen)

Es ist beim Vergleich der beiden Kurven ‚Gesamtzahl‘ versus ‚Nullvariante‘ deutlich sichtbar, wie sehr sich (a) die Zahl von Studenten und ab 2022 zusätzlich die der **ukrainischen Geflüchteten** in einer Kleinstadt sowie (b) ferner die massive Korrektur der Bevölkerungszahl durch den **Zensus** (für 2022 um 1609 Personen!) auswirkt.

Dabei mag es sein, dass die zensus-analoge Korrektur in den Jahren kurz nach 2022 etwas zu stark ausfällt, da der Fehler 2022 ja bereinigt wurde und mit den Jahren erst wieder kumuliert. Doch die Tendenz stimmt, gerade für den 10-Jahres-Durchschnitt, auf den es ankommt, da sich in den Jahren seit dem Zensus 2011 der Fehler ja jährlich ansteigend aufgebaut (jedes Jahr gab es mehr Karteileichen) und somit die Einwohnerzahl in jedem Jahr zunehmend mehr noch oben verfälscht hatte. - Und seit 2022 passiert das gerade wieder.

¹⁵ Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Deggendorf, 2025, S. 17

¹⁶ Bereits für 31.12. 2022 waren schon wieder 35.172 Einwohner gemeldet.

¹⁷ Die graue Linie entspricht der Bevölkerungsfortschreibung der Stadt inklusive der sich wieder anbahnenden Abweichungen nach dem Zensus.

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.

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

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
2024	414	266	148
gesamt	4210 (2015-2024)	2890 (2015-2024)	1320 (2015-2024)

Tabelle 4: Sterbefallüberschuss

In den letzten 10 Jahren (2015 bis einschl. 2024) hatten wir einen Sterbefallüberschuss von 1320 Personen. **Im Schnitt** verzeichnen wir somit einen **jährlichen Sterbefallüberschuss von ca. 132 Personen**.

Damit würde die Bevölkerung Deggendorfs jährlich (um ca. 132 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 ihres Alters stirbt. Damit werden jährlich viele Wohnungen frei, wie Tabelle 5 (unten) zeigt.

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.¹⁸ 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).

Die Berechnungsformel ist simpel:

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

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
2024	414	207
Summe	4210 (2015-2024)	2105 (2015-2024)

Tabelle 5: Durch Todesfall frei werdende Wohnungen

Ergebnis:

In den letzten 10 Jahren (2015 bis einschl. 2024) dürften nach dieser Berechnung 2105 Wohnungen frei geworden sein, d.h. durchschnittlich **210 Wohnungen jährlich** stünden dem Wohnungsmarkt aufgrund der Sterbequote prinzipiell **zur Verfügung**.

2.3. Berechnung des für Zuzügler nötigen Wohnungsbedarfs

¹⁸ Dem Zensus zufolge 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.

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 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 Buche¹⁹. Diese Zahl ist Tabelle 5 zu entnehmen²⁰.

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**²¹ dem **Bedarf an Wohnungen** für die Zuzügler **gegenüber**, ergibt sich ein Bild, wie es der folgenden Tabelle (vgl. Tabelle 5) zu entnehmen ist:

Jahr	Sterbefallüberschuss	„reales“ Bev. wachst. z. Vorjahr (= bereinigt)	Summe der Zuzügler (absol.)	für sie 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. 400 UA)	-1004 (inkl. UA) -1404 (o. 400 UA)	-502 (inkl. UA) -702 (o. 400 UA)	234
2023	143	-808 (inkl. UA) -908 (o. zus. 100 UA)	-665 (inkl. UA) -765 (o.w.100 UA)	-332 (inkl. UA) -382 (o. w. 100 UA)	209
2024	148	403 (inkl. UA) 263 (o. zus. 140 UA)	551 (inkl. UA) 411 (o.w. 140 UA)	275 (inkl. UA) 205 (o. w. 140 UA)	207
Summe (2015-24)	1320	-264 (inkl. UA) - 904 (o. 640 UA)	1056 (inkl. UA) 414 (o.UA)	531 (inkl. UA) 211 (o. 320 für UA)	2102
Durchschnitt (2015-24)		-26 (inkl. UA) -90 o. UA	106 (inkl. UA) 41 (o. UA)	53 (inkl. UA) 21 o. UA)	210

¹⁹ Für die Berechnung der *Zuzügler* (und ihres Wohnbedarfs) ist neben dem Bevölkerungswachstum der *Sterbefallüberschuss* relevant. Denn die absolute Bevölkerungszahl beinhaltet Geburten (als Plus) und Sterbefälle (als Minus). Im Fall eines Sterbefallüberschusses reißen die Verstorbenen eine Lücke in die absolute Einwohnerzahl, die um die Zahl der Geburten zwar verringert, aber dann durch Zuzügler „aufgefüllt“ werden muss, bis diese ein Bevölkerungswachstum bewirken können.

²⁰ 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).

²¹ Für die Berechnung des *Wohnungsangebots* ist die *Sterbefallzahl* relevant, da die Wohnungen der Verstorbenen frei werden, die Neugeborenen aber bei ihren Eltern leben und keine eigene Wohnung benötigen.

Tabelle 6: Anzahl der für Zuzügler (einschl. Ukrainer) benötigten Wohnungen

Die Berechnung zeigt, dass in Deggendorf aufgrund des demographischen Faktors und der Zahl der geflüchteten Ukrainer im Schnitt jährlich **mehr Wohnungen frei werden**, als für Zuzügler **benötigt** werden.

- Im 10-Jahresschnitt (2015-2024) werden lediglich (ungefähr) **53** Wohnungen pro Jahr **benötigt**. Dem gegenüber steht ein **Wohnungsangebot** aufgrund von Sterbefällen von etwa **210** Wohnungen pro Jahr.
- Rein zahlenmäßig verbliebe also **jährlich ein Wohnungsüberhang** von durchschnittlich **157 Wohnungen** aus dem **Wohnungsbestand** in Deggendorf, der nicht durch Zuzügler aufgefüllt wird.
- Die **Berechnungen** für den **Wohnungsbedarf 2022, 2023 und 2024** beinhalten auch die Zahl der **ukrainischen Flüchtlinge**, denn diese benötigen selbstverständlich Wohnungen. Mit ihrer **Rückkehr** in die Heimat gibt es für sie aber keinen **Wohnbedarf** mehr! Das wird sich dann auch statistisch auswirken und das Zehnjahresmittel deutlich senken: Ohne Ukrainer wären im Zehnjahresschnitt lediglich 21 Wohnungen pro Jahr nötig.

3. Wohnbabedarf

3.1. Wohnungsangebot

Bislang wurde lediglich die Anzahl an Wohnungen erfasst, die durch die hohe **Sterbequote** frei werden: Das sind im Schnitt pro Jahr **210 Wohnungen** und sie stehen dem Wohnungsmarkt prinzipiell zur Verfügung.

Betrachtet man zusätzlich die Analyse der Wohnungsangebote im Internet sowie die Zusammenstellung der der Öffentlichkeit schon bekannten Neubauvorhaben ²², ergibt sich für die laufende Dekade²³ folgendes Bild:

Wohnungsangebot in dieser Dekade (2020-2029)		Wohnungsbedarf (Dekade)²⁴
210	jährlich frei werdend durch Todesfall (2015-2024)	53 (jährlich für Zuzügler einschl. Ukrainer)
ca. 261	durchschnittlich im Internet angeboten für Innenstadt (2021-2025)	
X	nicht im Internet angeboten	
Ca. 800 1000	geplante weitere Wohneinheiten im Innenstadtbereich bzw. im gesamten Stadtgebiet	
Y	in nicht-öffentlichen Sitzungen beschlossene sowie auf dem Verwaltungsweg genehmigte Vorhaben	21 (ohne Ukrainer) ²⁵

Tabelle 7: Wohnungsangebot versus Wohnungsbedarf

Die Zahl der Internet-Angebote bedarf folgender Hinweise:

²² Saugspier, Internetanalyse der Immobilienangebote für das **Stadtzentrum** (also ohne Eingemeindungen!)

²³ berechnet auf Basis der letzten 10 Jahre [2015-2024] unter (a) Hinzunahme der Internetrecherche zu Wohnungsangeboten im Stadtzentrum [verfügbar 2021/2022/2023/2024/2025], (b) der öffentlich bekannten Wohnbaubeschlüsse, die zur Realisierung anstehen und sich in Bau oder Planung befinden (ohne Einzimmerappartements), sowie (c) der ukrainischen Geflüchteten [2022/2023/2024]

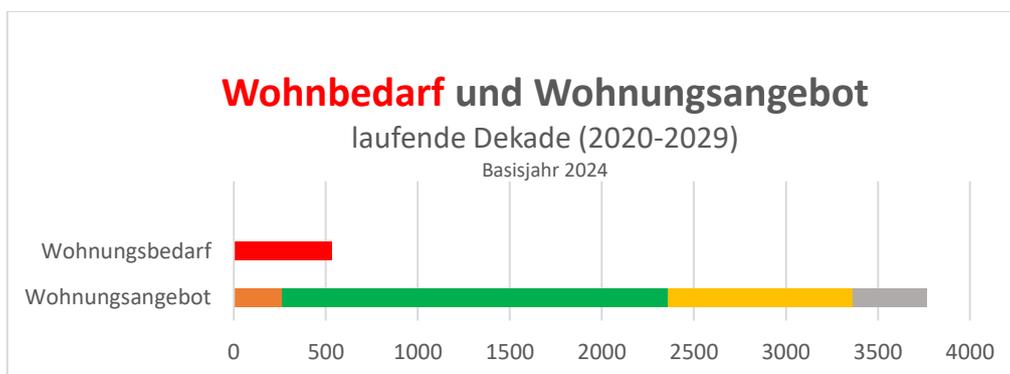
^{24 /18} Unter Hinzunahme der Einwohnerzahlkorrektur durch den Zensus

- 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 ist deshalb von besonderer Relevanz, da für die Klosterbergbebauung stets mit der zentralen Lage argumentiert wird, obwohl es hier bereits erheblichen Leerstand gibt.
- 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 nicht unerhebliche Zahl von Immobilieneigentümer, 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.

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 über die Gesamtbevölkerung (Dauerbürger, Studenten, ukrainische Geflüchtete) gerechnet. Das entspricht mehr als einer **Verdoppelung** der hier (pro Jahr) **ausgewiesenen Wohnungen** ²⁶ und bestätigt die Dunkelziffer bestehend aus Neubauwohnungen und unvermieteten Altbeständen der Vorjahre.

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 (2015- 2024) seien typisch für die ganze Dekade, und (c) die Anzahl der durchschnittlich im Internet für das Stadtzentrum (!) angebotenen Wohnungen der letzten Jahre ebenso.



Bedarf an Wohnungen	Wohnungsangebot
--------------------------------	------------------------

²⁶ Studentenappartements waren es nicht!

531 (2015-2024) <i>(inkl. des Bedarfs für UA)</i>	261	stets im Internet angeboten (Schnitt aus 2021-2025)
	2102	Bestandswohnungen durch Sterbefall (2015-24)
	1000	weitere gepl. Neubauwohnungen (bekannt)
	X	der Öffentlichkeit nicht bekannte + künftig genehmigte Neubauwohn. (Schätzung)

Abb.2: Wohnungsangebot versus Wohnungsbedarf in dieser Dekade

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Wohnungsangebot im Bestand bereits den Wohnbedarf der dauerhaft in Deggendorf lebenden Einwohnerschaft bei Weitem übertrifft. Und dass mit dem noch zu erwartenden Bauvolumen der Bedarf sogar um ein Mehrfaches überstiegen sein wird.

3.2. Benötigtes Bevölkerungswachstum

Solche Zahlen 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 Dauerbevölkerung Deggendorfs nötig sind. Im Gegenteil: **Rein numerisch**, also von den absoluten Zahlen ausgehend, besteht in Deggendorf für die dauerhaft hier lebende Einwohnerschaft sogar **kein Bedarf für Neubauten**.

Folgende Berechnung zur prozentualen Bevölkerungsentwicklung verdeutlicht noch einmal das eben Gesagte beispielhaft an zwei Dekaden: Welches reale Bevölkerungswachstum (Nullvariante) hatte Deggendorf studentenbereinigt in der letzten Dekade zwischen 2011 und 2020 (wenn das unter 1.5. Gesagte einmal völlig außer Acht gelassen wird)? Welches reale Bevölkerungswachstum bestand zensusanalog- und studentenbereinigt zwischen 2015 und 2024?

Zeitabschnitt	Bevölkerungswachstum (real)	reales Bevölkerungswachstum = reales Wohnbedarfswachs. in %
2011-2020	31208 – 30509 = 699	2,29 %
2015-2024	30694 – 30260 = - 424 (30694 – 29620 = - 1074 o. UA)	-1,38 % (- 3,5 % o. UA)

Tabelle 8: 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?

2020-2029		verfügbarer Wohnraum	benötigte Wohnungen	Überflüssige Wohnungen	benötigtes Wachstum
	Basisjahr 2024	2102 + 261 + 1000 = 3363	531 (inkl. UA) 211 (o.UA)	2832 (inkl. UA) 3152 (o.UA)	18,7 % 20,8 %

Tab.9: benötigtes Bevölkerungsmindstwachstums zur Auffüllung des Wohnungsangebots

Im Jahr 2024 bewohnen 30260 Einwohner 15130 Wohnungen bzw. 29620 Einwohner (ohne ukrainische Geflüchtete) 14810 Wohnungen. Um weitere 2832 Wohnungen füllen zu können, wäre ein Bevölkerungswachstum von gut 18,7 % nötig; um weitere 3152 Wohnungen zu füllen, eines von mehr als 20,8% (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 wegen des kumulativen Karteileicheneffekts geringer sein als in den Berechnungen angenommen (vgl. 1.3.). **Es ist, wie erwähnt, davon auszugehen, dass sich die enorme Zahl von den 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 18,7 % wachsen, um die Zahl der 2029 zur Verfügung stehenden Wohnungen füllen zu können.

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 eine Menge leer, sogar ohne Vermietungsabsicht. Sie scheinen nur der Kapitalanlage, aber nicht einem Wohnzweck zu dienen. – Wieso? Wer sind die Besitzer? Stellt hierzu jemand Fragen? ²⁷

Ist das Erbauen von Leerstand 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?

3.2. Konsequenzen für die Bebauung am Klosterberg

Der hier angestellten Analyse (in Form einer Nullvarianten-Berechnung) zufolge besteht **kein Bedarf an weiteren Wohnungen:**

- Deggendorf weist hinsichtlich seiner dauerhaften Einwohner einen Bevölkerungsverlust auf.
- Für diese Einwohner (einschließlich der Zuzügler mit Bleibeabsicht) gibt es bereits mehr als genug Wohnungen: durch den Sterbefallüberschuss und durch die bereits entstandenen Neubauten.
- Die immer wieder zitierte größer werdende Gruppe der über 60-Jährigen, 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.
- Es bestehen bereits Planungen und Baugenehmigungen für eine Vielzahl weiterer Wohnungen: Bis Ende des Quartals können noch weitere 800 in Bau bzw. Planung befindliche Wohnungen alleine in Deggendorf Mitte und Schaching realisiert werden. ²⁸
- Der Zensus (2022) weist ebenfalls bereits eine **Leerstandsquote von 4,73%** , in absoluten Zahlen **934 Wohnungen** auf.

²⁷ Der schwierige Kampf gegen Geldwäsche; Wie funktioniert Geldwäsche eigentlich?, Donau-Anzeiger, 4.1.2025

²⁸ Saugspier (31.12.2024), Internet-Analyse der Immobilienangebote

Weiterer Wohnbauflächenbedarf ist von einem solchen Befund nicht ableitbar: Denn kein Bedarf an zusätzlichen Wohnungen erbringt auch keinen Bedarf an weiterem Bauland.

Eine Bebauung des Klosterbergs **würde 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 – selbst als „Teilzeit-Sozialwohnungen“ der Einkommensorientierten Förderung (= EOF) - in einer nennenswerten Größenordnung ist angesichts der Kosten praktisch ausgeschlossen. (Sie wäre übrigens andernorts leicht möglich!)

Am Klosterberg ist insgesamt mit einem **gewaltigen Bauvolumen** zu rechnen. Dass die in den Vordergrund gestellte Bebauung entlang der Kolpingstraße (EOF) lediglich der erste Bauabschnitt sein würde, ist dem Aufstellungsbeschluss (2017) für den Bebauungsplan Nr. 152 „Am Klosterberg“ eindeutig zu entnehmen. Er umfasst folgende Grundstücke in städtischer Hand: Klosterberghänge, Kuppe, Klosterhofareal, Grillenhang, Quellgebiet, Nasswiesen (zusammen nahezu 11 ha).

Für eine Überbauung Deggendorfs existieren inzwischen auch klare Anzeichen am **Immobilienmarkt**²⁹: Dass sich nämlich das renditeorientierte, ortskundige Sparkassen-Konsortium im Westlichen Stadtgraben statt einer Wohnbebauung für ein Gewerbeobjekt entschied³⁰, kann nicht nur als Beleg für den Nicht-Bedarf weiterer Wohnungen, sondern sogar als Anzeichen für bereits vorhandene Vermietungsprobleme³¹ interpretiert werden. Auch das Vorhaben „Neue Post“ wird statt 50 Wohnungen nun 240 Studentenappartements erhalten und die Bräugassenlücke bleibt zunächst mal unbebaut. Selbst die Höhe einer Mietgarantie richtet sich inzwischen nach der Zahl der 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 Klosterbergs festhalten lässt.

²⁹ Kein Ende der Wohnungsbau-Krise, Donau-Anzeiger, 5./6. Januar 2024

³⁰ Donau-Anzeiger vom 18./19. Mai 2023

³¹ Vgl. Saugspier, Internet-Analyse der Immobilienangebote