

# ***Wohnbaubedarf in Deggendorf und der Klosterberg***

*Dr. Sylvia Schroll*

## **Einführung:**

Die Herausnahme des Klosterbergs aus dem Landschaftsschutzgebiet sowie der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 152 „Am Klosterberg“ wurde mit Wohnbaubedarf begründet. Dieser sei so groß, dass die Stadt die Bebauung der umwelt- und naturschutzfachlich wertvollen Wiesen des Klosterbergs als gerechtfertigt betrachtet.

Ziel der Ausführungen und Berechnungen in diesem Papier ist es, den propagierten Wohnbaubedarf in Deggendorf nachzuvollziehen und einer Prüfung zu unterziehen. Das geschieht auf drei Wegen mit folgenden Ergebnissen:

1. **Nullvariante:** Deggendorf hat neben einer angestammten, dauerhaft hier lebenden Bevölkerung 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 und damit die Bevölkerungszahl schwanken /variieren lassen – stellen einen erheblichen Teil der Gesamtbevölkerung dar. Werden diese Wanderungsbewegungen ausgeschlossen und wird zahlenmäßig ausschließlich die Dauerbevölkerung erfasst, berechnet man die sog. „**Nullvariante**“.  
Resultat: In Deggendorf herrscht ein Bevölkerungsverlust hinsichtlich der angestammten, einheimischen Einwohner. Für sie gibt es wegen des jährlichen Sterbefallüberschusses und der bereits erfolgten Bautätigkeit viel mehr Wohnungen, als gebraucht werden. Weitere Neubauten erhöhen die Zahl der Leerstände.
2. **Stadteigene Bedarfsprognose:** Der Wohnbaubedarf im Spiegel der stadteigenen Prognose und **stadteigener Berechnungen** und **Zahlen**, der sowohl die hier dauerhaft lebende Bevölkerung wie auch die **Studenten** miteinbezieht und die Begründung der Stadt für die Bebauung des Klosterbergs darstellt, erbringt, dass bereits heute der bis 2035 prognostizierte Bedarf an Wohneinheiten weit übererfüllt ist, wie den erteilten Baugenehmigungen zu entnehmen ist.
3. **Zensus 2022:** Bei Anwendung dieser Prognosemethode der Stadt auf die amtlichen **Zahlen des Zensus von 2022** ist festzustellen, dass es bis über das Jahr 2041 hinaus keinen Wohn(bau)bedarf mehr gibt.

Welche Herangehensweise also immer gewählt wird, das Resultat bleibt dasselbe: Die Bautätigkeit in Deggendorf übererfüllt jeden Bedarf für Wohnen. Es wird bereits Leerstand in erheblichem Ausmaß produziert. In dieser Hinsicht **besteht nicht im Geringsten die Notwendigkeit für eine Bebauung des Klosterbergs.**

Diese Behauptung stützt sich auf die nun darzulegenden Berechnungen und die sich daraus ergebenden Schlussfolgerungen.

<b><u>Einführung</u></b>	S. 0
<b>I. <u>Die Nullvariante</u></b>	S. 3
1. <b>Die Einwohnerzahl Deggendorfs in der Nullvariante</b>	S. 3
1.1. Studenten mit Hauptwohnsitz in Deggendorf	S. 3
1.2. Ukrainische Geflüchtete	S. 4
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. 6
2. <b>Der Bedarf an Wohnungen</b>	S. 4
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. <b>Der Wohnbaubedarf</b>	S. 12
3.1. Wohnungsangebot	S. 12
3.2. Benötigtes Bevölkerungswachstum	S. 13
<b>II. <u>Die Wohnbaubedarfsprognose der Stadt (als Begründung für die Klosterbergbebauung)</u></b>	S. 15
1. Die Berechnung von 2016 – Prognoseergebnis bis zum Jahr 2035	S. 15
2. Erteilte Baugenehmigungen	S. 16
3. Fazit	S. 18
<b>III. <u>Berechnung der Wohnbaubedarfsprognose auf Basis des Zensus 2022</u></b>	S. 18
<b><u>Diskussion der Ergebnisse</u></b>	S. 19
1. Zusammenfassung der Ergebnisse	S. 19
2. Ergebnisdiskussion	S. 21
<b><u>Konsequenzen für die Klosterbergbebauung</u></b>	S. 23
1. Zum Bedarf	S. 23
2. Bedarfsorientierte Baupolitik?	S. 23
3. Mögliche Sozialwohnungen	S. 24

**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
Tab.10: Vergleich Bedarfsprognose (2016-2035) – erteilte Baugenehmigungen	S. 19
Tab.11: Vergleich Bedarfsprognose – analoge Hochrechnung auf Basis der erteilten Baugenehmigungen	S. 17
Tab. 11: Vergleich Bedarfsprognose – analoge Hochrechnung auf Basis der erteilten Baugenehmigungen	S. 17
Abb.1: Einwohnerentwicklung (Gesamtzahl) // Einwohnerentwicklung (Nullvariante)	S. 8
Abb.2: Wohnungsangebot versus Wohnungsbedarf in dieser Dekade	S. 13 / 20
Abb.3: Prognose Wohnbaubedarf 2016-2035	S. 20
Abb. 4: Zensus-basierte Wohnbaubedarfsprognose	S. 21

## I. Die Nullvariante

### 1. Die Einwohnerzahl Deggendorfs in der Nullvariante

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

Das geschieht mit folgenden „Formeln“:

<b>,reale' Einwohnerzahl</b>	<b>= Erstwohnsitze</b>	<b>minus</b>	<b>Studenten + Ukrainer (seit 2022)</b>
= dauerhaft in Deggendorf Ansässige (und somit potenzielle Käufer und Mieter von Eigentumswohnungen)			(mit Erstwohnsitz in DEG)
<b>jährliches</b>			<b>Differenz der ‚realen Einwohnerzahl‘ von</b>
<b>Bevölkerungswachstum</b>			<b>jeweils zwei Jahren hintereinander</b>

Eine Differenzierung dieser beiden Gruppen innerhalb der Gesamtbevölkerung nimmt auch die Bertelsmann Stiftung<sup>2</sup> 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** 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 Deggendorf<sup>3</sup> 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

<sup>1</sup> Sämtliche Berechnungen beziehen sich auf die Jahre 2015 bis 2024.

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

<sup>3</sup> So kommt die hohe Zahl der Zweitwohnsitze in Deggendorf zustande.

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.<sup>4</sup>

- 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)<sup>5</sup> 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	<b>895</b>
2010	3878	<b>998</b>
2011	4052	<b>1088</b>
2012	4640	<b>1190</b>
2013	4666	<b>1248</b>
2014	4898	<b>1362</b>
2015	5061	<b>1495</b>
2016	5607	<b>1582</b>
2017	5836	<b>1719</b>
2018	6283	<b>1955</b>
2019	7059	<b>2285</b>
2020	7041	<b>2542</b>
2021	7646	<b>2607</b>
2022	8429	<b>2898</b>
2023	8871	<b>3145</b>
2024	9122	<b>3180</b>

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 etwa 50 % der Studenten aus ungefähr 100 Ländern stammen.<sup>6</sup>

## 1.2. Ukrainische Geflüchtete

Seit 2022 haben wir es zudem mit einer Verzerrung der Einwohnerzahl dahingehend zu tun, dass Hunderte von **ukrainischen Geflüchteten**<sup>7</sup> in Deggendorf gemeldet waren/sind. (Diese sind EU-

<sup>4</sup> Quelle: Statistik der THD, unveröffentlicht, und für 2023, 2024 Deggendorfer Zeitung, 17.5.2025

<sup>5</sup> Das könnte auch einen Großteil der Zuzugszahlen aus dem Bayerischen Wald erklären.

<sup>6</sup> Im WS 2026 sind es alleine am Standort Deggendorf 33 % Internationale. vgl. Deggendorfer Zeitung, 9.1.2026

<sup>7</sup> Im Dezember 2024 waren es über 700 gemeldete Ukrainer, davon ca. 640 Geflüchtete.

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 Baopolitik 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 Zensus<sup>8</sup> erbrachte. Denn

*„der Zensus kann als ‚Inventur‘ der amtlichen Bevölkerungszahlen verstanden werden“<sup>9</sup>*

und justiert u.a. die Bevölkerungsforschreibung. 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<sup>10</sup>. 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 Bevölkerungsforschreibung ... 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“<sup>11</sup>.*

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 erhalten<sup>12</sup>. Die durch ihn verursachte Verzerrung kann also nur in gewisser Näherung „herausgerechnet“ werden.

<sup>8</sup> <https://www.zensus2022.de>

<sup>9</sup> Auskunftsdiest Zensus des Bayerischen Landesamt für Statistik, Korrespondenz vom 1.7.2025

<sup>10</sup> Zensus 2022, Datenblatt zur Ermittlung der amtlichen Einwohnerzahl, Bundesland Bayern, Gemeinde Deggendorf GKSt.

<sup>11</sup> Auskunftsdiest Zensus des Bayerischen Landesamt für Statistik, Korrespondenz vom 1.7.2025

<sup>12</sup> Anders ist der ab 2023 wieder einsetzende sprunghafte Anstieg der Bevölkerungszahl nicht zu erklären.

Systematisch 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“, d.h. um Studenten, Ukrainer, Karteileichen bereinigte Einwohnerzahl Deggendorfs)

Jahr	Einwohner mit Hauptwohnsitz in DEG <i>Stichtag: jeweils 31.12.</i>	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
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 Fortzügen<sup>13</sup>. 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

<sup>13</sup> Bertelsmann Stiftung (Hrsg.), Wer, wo wie viele? – Bevölkerungsentwicklung in deutschen Kommunen bis 2040.

verlustreicher ausfallen als dargestellt, da, wie bereits erwähnt, gemäß der Erläuterungen zur Zensus-Korrektur des Landesamts für Statistik<sup>14</sup> 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 ein 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 abilden, 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“**<sup>15</sup>

**Ohne Berücksichtigung von Wanderungen sinkt die Bevölkerungszahl übrigens nicht nur in Deggendorf, sondern überhaupt, in Bayern wie in ganz Deutschland<sup>16</sup>.**

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 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**“<sup>17</sup>. 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.<sup>18</sup>

<sup>14</sup> Zensus 2022, Datenblatt zur Ermittlung der amtlichen Einwohnerzahl, Bundesland Bayern, Gemeinde Deggendorf GKSt.

<sup>15</sup> Auskunftsdiest Zensus, Bayerisches Landesamt für Statistik, Korrespondenz vom 2.7.2025

<sup>16</sup> Bertelsmann Stiftung (Hrsg.), Wer, wo, wie viele? – Bevölkerungsentwicklung in deutschen Kommunen bis 2040.

<sup>17</sup> Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Deggendorf, 2025, S. 17

<sup>18</sup> Bereits für 31.12. 2022 waren schon wieder 35.172 Einwohner gemeldet.

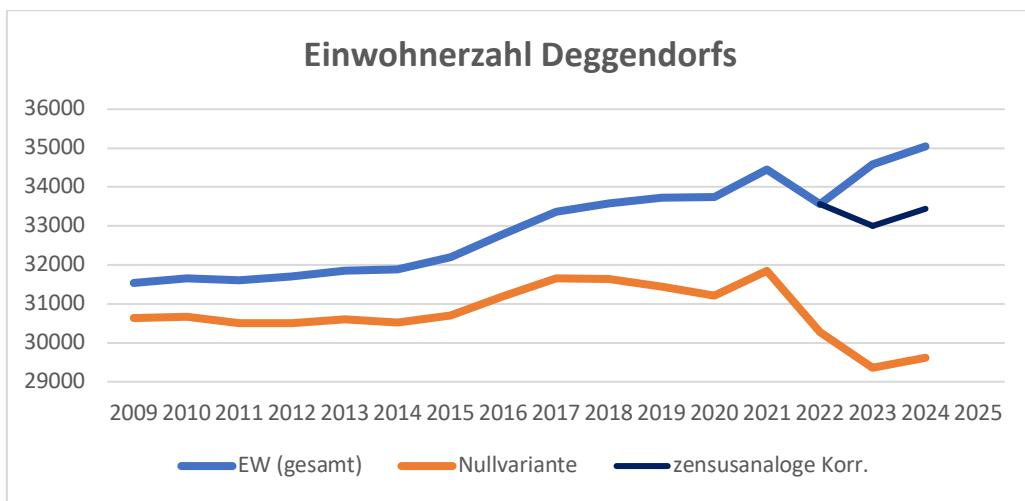


Abb. 1: **Einwohnerentwicklung (Gesamtzahl)**<sup>19</sup>  
**Einwohnerentwicklung (Nullvariante = bereinigt um Studenten, Ukrainer, Karteileichen)**

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 die Bereinigung des Fehlers noch nachwirken könnte und mit den Jahren erst wieder kumuliert. Doch die Tendenz stimmt, gerade für den 10-Jahres-Durchschnitt, auf den es ankommt. Denn in den Jahren seit dem Zensus 2011 hat sich der Fehler ja jährlich ansteigend aufgebaut (jedes Jahr gab es mehr Karteileichen) und er hat somit die Einwohnerzahl in jedem Jahr (2012-2022) zunehmend mehr nach oben verfälscht. - Und seit 2022 passiert das gerade wieder.

## 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.

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

<sup>19</sup> Die **blaue** Linie entspricht der Bevölkerungsfortschreibung der Stadt inklusive der sich wieder anbahnenden Abweichungen nach dem Zensus.

## 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.<sup>20</sup> 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	zwei
-------------------------	---	------------	-----------	------

<sup>20</sup> 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.

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

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 Buche <sup>21</sup>. Diese Zahl ist Tabelle 5 zu entnehmen<sup>22</sup>.

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.

<sup>21</sup> 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.

<sup>22</sup> 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).

Stellt man nun die Zahl der durch Todesfälle **frei werdenden Wohnungen**<sup>23</sup> dem **Bedarf an Wohnungen** für die Zuzügler **gegenüber**, ergibt sich ein Bild, wie es der folgenden Tabelle (vgl. Tabelle 5) zu entnehmen ist:

Jahr	Sterbefallüber- schuss	„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
<b>Summe (2015-24)</b>	<b>1320</b>	<b>-264 (inkl. UA) -904 (o. 640 UA)</b>	<b>1056 (inkl. UA) 414 (o.UA)</b>	<b>531 (inkl. UA) 211 (o. 320 für UA)</b>	<b>2102</b>
<b>Durchschnitt (2015-24)</b>		<b>-26 (inkl. UA) -90 o. UA</b>	<b>106 (inkl. UA) 41 (o. UA)</b>	<b>53 (inkl. UA) 21 o. UA)</b>	<b>210</b>

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.

<sup>23</sup> 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.

### 3. Wohnbaubedarf

#### 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<sup>24</sup>, ergibt sich für die laufende Dekade<sup>25</sup> folgendes Bild:

Wohnungsangebot in dieser Dekade (2020-2029)		Wohnungsbedarf (Dekade) <sup>26</sup>
<b>210</b>	jährlich frei werdend durch Todesfall (2015-2024)	
<b>ca. 256</b>	durchschnittlich im Internet angeboten für Innenstadt (2021-2025)	<b>53</b> (jährlich für Zuzügler einschl. Ukrainer)
<b>X</b>	nicht im Internet angeboten	
<b>Ca. 800</b>	geplante weitere Wohneinheiten im Innenstadtbereich bzw.	
<b>1000</b>	im gesamten Stadtgebiet	
<b>Y</b>	in nicht-öffentlichen Sitzungen beschlossene sowie auf dem Verwaltungsweg genehmigte Vorhaben	<b>21</b> (ohne Ukrainer) <sup>27</sup>

Tabelle 7: Wohnungsangebot versus Wohnungsbedarf

Die Zahl der Internet-Angebote bedarf folgender Hinweise:

- 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 das Bauvorhaben 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 Immobilieneigentümern, 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.

<sup>24</sup> Saugspier, Internetanalyse der Immobilienangebote für das **Stadtzentrum** (also ohne Eingemeindungen!)

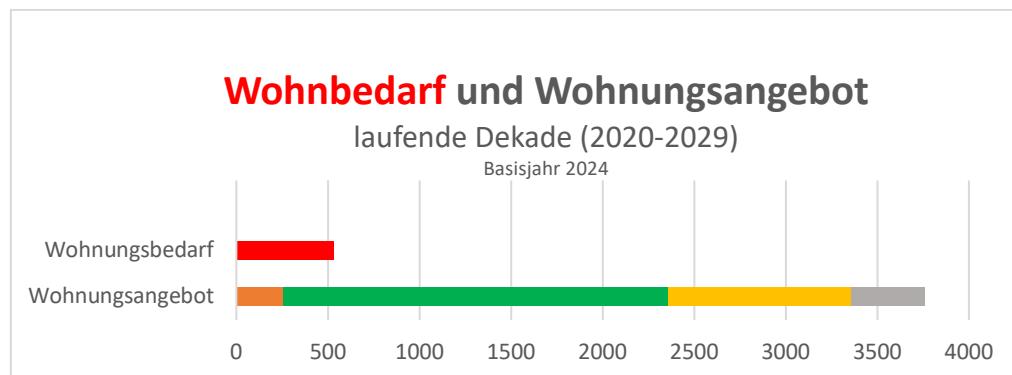
<sup>25</sup> berechnet auf Basis der letzten 10 Jahre [2015-2024] unter (a) Hinzunahme der Internetrecherche zu Wohnungsangeboten im Stadtzentrum [verfügbar 2021/2022/2023/2024/2025], (b) der öffentlich bekannten Wohnbaubeschlüsse, die zur Realisierung anstehen und sich in Bau oder Planung befinden (ohne Einzimmerappartements), sowie (c) der ukrainischen Geflüchteten [2022/2023/2024]

<sup>26</sup> /<sup>18</sup> Unter Hinzunahme der Einwohnerzahlkorrektur durch den Zensus

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**<sup>28</sup> 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	
531 (2015-2024) (inkl. des Bedarfs für UA)	256	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**.

<sup>28</sup> Studentenappartements waren es nicht!

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	$2102 + 256 + 1000 = 3358$	531 (inkl. UA) 211 (o.UA)	<b>2827 (inkl. UA)</b> <b>3147 (o.UA)</b>	<b>18,7 %</b> <b>20,8 %</b>

Tab.9: benötigtes Bevölkerungsmindestwachstums zur Auffüllung des Wohnungsangebots

Im Jahr 2024 bewohnen 30260 Einwohner 15130 Wohnungen bzw. 29620 Einwohner (ohne ukrainische Geflüchtete) 14810 Wohnungen. Um weitere 2827 Wohnungen füllen zu können, wäre ein Bevölkerungswachstum von ca. 18,7 % nötig; um weitere 3147 Wohnungen zu füllen, eines von ca. 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.

## II. Die Wohnbaubedarfsprognose der Stadt (als Begründung für die Klosterbergbebauung)

### 1. Die Berechnung von 2016 für den prognostizierten Wohnbaubedarf bis 2035

Für die Ausweisung von Bauland und Baugenehmigungen stützt sich eine Gemeinde auf Hochrechnungen. Die zurzeit in Deggendorf öffentlich einsehbare Hochrechnung basiert auf der Methode der Flächenmanagementdatenbank des Landesamts für Umwelt und findet sich im Umweltbericht zum neu zu erstellenden Flächennutzungsplan<sup>29</sup>. Auf sie bezieht sich auch die Stadt in ihrer Begründung zur Herausnahme der Flächen des Klosterbergs aus dem Landschaftsschutzgebiet.



Abbildung 17: Wohnbaulandbedarfsermittlung für die Stadt Deggendorf gemäß Flächenmanagementdatenbank Bayern (Berechnung vom 03.11.2016)

Quelle: *Umweltbericht zum neuen Flächennutzungsplan* (2017), S. 54

Wichtig, um diese Hochrechnung verstehen zu können, ist folgendes:

- Die Hochrechnung der Stadt bezieht sich auf die Jahre 2016 bis 2035.
- Sie arbeitet mit der Einwohnerzahl bestehend aus **dauerhaften Einwohnern UND Studenten**, also mit **allen** damaligen Erstwohnsitzen (ukrainische Flüchtlinge gab es 2016 noch nicht!).

<sup>29</sup> *Umweltbericht zum neuen Flächennutzungsplan* (2017)

- Ihre „Wohneinheiten“ umfassen damit Einfamilienhäuser, Geschossbauten mit Eigentumswohnungen sowie Appartements.
- Und sie bezieht sich auf ganz Deggendorf, also Deggendorf Mitte, Schaching und sämtliche Eingemeindungen.

Sie kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Für die Jahre zwischen 2015 und 2035 wird ein Bevölkerungswachstum von 1,6 % (wie in den 6 Jahren vor dem Prognosezeitraum) angenommen. Für diese 515 Personen werden dann **289 zusätzliche Wohneinheiten** nötig sein (bei einer Belegungsdichte von 1,779 Personen).
- Die Stadt ergänzt diese Zahl um den sog. **Auflockerungsbedarf**. Dieser wird angesetzt, wenn zu erwarten ist, dass sich die Haushaltsgrößen vermindern werden und vor allem vermehrt Single-Haushalte, wie sie etwa für Studenten typisch sind, entstehen werden. Der Auflockerungsbedarf wird von der Stadt mit dem Bedarf an **1155** weiteren Wohneinheiten veranschlagt.<sup>30</sup>
- Das macht in **der Summe 1444 Wohneinheiten** aus, die **zwischen 2016 und 2035** errichtet werden sollen.
- Des Weiteren berechnet die Stadt einen durchschnittlichen Wert, wie viele Wohneinheiten in Deggendorf pro ha Gebäude- und Freifläche existieren: 18 Stück. Und aufgrund dieser Relation Wohneinheiten pro ha wird dann für 1444 Wohneinheiten ein **Wohnbaulandbedarf** von **79,8 ha** errechnet.<sup>31</sup>

## 2. Erteilte Baugenehmigungen

Aufschlussreich ist es nun, die Baugenehmigungen, die die Stadt Deggendorf erteilt hat, zu betrachten. Sie sind ab April 2019 (von wenigen Lücken abgesehen) im Internet veröffentlicht und einsehbar. Es ergibt sich folgendes Bild:

- **In nur 6 Jahren** (2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024) summieren sich die erteilten Baugenehmigungen auf **2243 Wohneinheiten**. Dazu kommen weitere nicht gelistete in den Monaten, die nicht eingestellt bzw. erreichbar sind, **plus** eine Anzahl **X**, wenn eine Baugenehmigung ohne Anzahl der genehmigten Wohneinheiten angeführt ist<sup>32</sup>.
- Wie viele im Prognosezeitraum vorher, also bereits 2016, 2017, 2018 und den ersten Monaten von 2019, erteilt wurden, bleibt uns Bürgern unbekannt. Da aber bereits in diesen Jahren Bauboom herrschte, der seit 2010 Fahrt aufgenommen hat, wie per Augenschein leicht wahrzunehmen war und ist, darf man wohl davon ausgehen, dass das auch mehrere Hundert waren. (Die Richtigkeit dieser Annahme bestätigt ein Artikel von 2020<sup>33</sup>: Von 2010 bis 2019 erstellten private Investoren und Bauträger 3335 Wohneinheiten.)
- Würde man sich eine überschlagsmäßige **Schätzung** erlauben, in der man den Jahresdurchschnitt (374 Wohneinheiten) der gelisteten Jahre (2019 – 2024) als repräsentativ betrachtet und auf die Jahre **2016 bis 2018** anwendet, käme man auf **weitere 1122 plus X Wohneinheiten** und damit auf möglicherweise **3365 plus X genehmigte Wohneinheiten von 2016 bis 2024**<sup>34</sup>.

<sup>30</sup> Formel: **Auflockerungsbedarf** = (**EW-Zahl** dividiert durch **künft. Haushaltsgröße**) minus **aktuelle Wohneinheiten**

<sup>31</sup> Dass der Flächenverbrauch so hoch ausfällt, erklärt sich mit dem Schlüsselbegriff „steigende allgemeine Wohnraumansprüche“ der Bevölkerung. Diese statistisch errechneten „steigenden Wohnraumansprüche“ beruhen nämlich 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“, „beanspruchten“ und somit „benötigten“) Quadratmeter pro Person, schließlich stellen ältere Einwohner einen erheblichen Anteil der Bevölkerung Deggendorfs dar. Das ist der Grund für diese (relativ geringe) Zahl von 18 Wohnungen pro ha Gebäude- und Freifläche. Doch diese Zahl wird nun auch prognostisch zur Berechnung des Baulandbedarfs für die 1444 Wohneinheiten angesetzt und führt zu diesem großen Flächenverbrauch von nahezu 80 ha.

<sup>32</sup> Da es sich hierbei u.a. um Studentenwohnanlagen handelt, ist die Zahl dieser Wohneinheiten wohl nicht gering.

<sup>33</sup> Deggendorf aktuell, 18. Juni 2020

<sup>34</sup> Im Folgenden wird dennoch statt der durchschnittlich 333 Wohneinheiten für die Jahre 2016-18 der Schnitt von 374 Wohneinheiten angesetzt, um den unkalkulierbaren Faktor X der Jahre 2019-24 ein bisschen auszugleichen.

- Würde man – hypothetisch – diesen Jahresschnitt gar auf den gesamten Prognose-Zeitraum von **20 Jahren** hochrechnen, dann ergäbe das ein Bauvolumen von **7480 Wohneinheiten plus X**. Da die rege Bautätigkeit auch 2025 unvermindert weitergeht und die Baugenehmigungen ebenfalls so zahlreich wie in den Vorjahren sind, ist das u.U. zutreffender, als es zunächst scheint.

Die folgende Tabelle stellt der Bedarfsprognose die in den öffentlich einsehbaren Jahren erteilten Baugenehmigungen gegenüber.

	<b>Bedarfsprognose der Stadt DEG<sup>35</sup></b>	<b>Baugenehmigungen (gesamt)<sup>36</sup></b>	<b>Baugenehmigungen [ohne Aufstockung / Anbau / Nutzungsänderung]</b>	
<b>Status</b>	<b>1444 WE / 79,8 ha</b>	<b>mehr als 2243 WE / 124,6 ha bis 2024 (inkl.)</b>	<b>mind. 2074 WE / 114,8 ha bis inkl. 2024</b>	
2035	1444 WE / 79,8 ha			
2034				
2033				
2032				
2031				
2030				
2029				
2028				
2027				
2026				
2025				
2024		440 + x	426 [-14] + x	
2023		202	16 [-40]	
2022 <sup>37</sup>		307 + x	282 [-25] + x	
2021 <sup>38</sup>		454	412 [-42]	
2020		283 + x	249 [-34] + x	
2019 <sup>39</sup>		557 + x	543 [-14] + x	
2018		?	?	
2017		?	?	
2016	<b>Basisjahr</b>	?	?	

Tab. 10: Vergleich Bedarfsprognose (2016-2035) – erteilte Baugenehmigungen (2019-2024)

Für den Wohnbauflächenbedarf in ha muss man die oben erwähnte Relation **Wohneinheiten pro Hektar** der Bedarfsprognose der Stadt zugrunde legen. Sie gilt sowohl für Nachverdichtungsprojekte wie Neuausweisungen. Zieht man fairerweise davon die Wohneinheiten, die als Aufstockung, Anbau oder Nutzungsänderung genehmigt wurden, ab, ergibt sich dennoch schon in den öffentlich einsehbaren **6 Jahren** (2019 – 2024) rechnerisch **ein Flächenverbrauch von 114,8 ha**. Tut man das nicht, denn die städtische Hochrechnung differenziert hier auch nicht, dann ergibt sich ein Flächenverbrauch von **124,6 ha**.

Die unten stehenden Tabelle zeigt die Anzahl der Wohneinheiten und deren rechnerischen Flächenverbrauch für die zur Diskussion stehenden Zeiträume:

<b>Zeitraum</b>	<b>Bedarfsprognose der Stadt</b>	<b>erteilte Baugenehmigungen in Wohneinheiten</b>	<b>erteilte Baugenehmigungen in ha</b>
<b>2016 – 2035</b>	<b>1444 WE / 79,8 ha</b>		
<b>2019-2024</b>		<b>mehr als 2243 WE (real)</b>	<b>mind. 124,6 ha</b>
2016-2024		mehr als <b>3365 WE</b> (Hochrechnung)	mind. <b>187 ha</b>
2016-2035		mehr als <b>7480 WE</b> (Hochrechnung)	mind. <b>415,5 ha</b>

<sup>35</sup> aus: Umweltbericht zum neuen Flächennutzungsplan (2017)

<sup>36</sup> Der Platzhalter „x“ steht für eine Baugenehmigung ohne Nennung der Zahl der Wohnungen

<sup>37</sup> Die Baugenehmigungen von März 2022 sind öffentlich nicht einsehbar

<sup>38</sup> Die Baugenehmigungen von Dezember 2021 sind öffentlich nicht einsehbar

<sup>39</sup> Die Baugenehmigungen 2019 sind erst ab April 2019 öffentlich einsehbar

Tab. 11:: Vergleich Bedarfsprognose – analoge Hochrechnung auf Basis der erteilten Baugenehmigungen

### 3. Fazit:

(1)

Es ist zu konstatieren, dass die **Bedarfsprognose** der Stadt Deggendorf **für 20 Jahre** in nicht einmal ganz **6 Jahren** **massiv übererfüllt** wurde, nämlich alleine zwischen 2019 und 2024.

In der Realität wurde die Bedarfsprognose vermutlich schon bis 2024 über das Doppelte erfüllt, weil auch in den Jahren vor 2019 schon viel gebaut wurde.

Rein statistisch käme man in den Jahren 2016 **bis 2024** auf einen Wert von **3365 Wohneinheiten** bzw. hypothetisch auf **7480 Wohneinheiten bis 2035**

**statt der postulierten 1444 Wohneinheiten** für die Jahre 2016 **bis 2035**.

(2)

Dazu kommt ein zusätzlicher Umstand: Die Prognose der Stadt berechnet den Neubaubedarf und **berücksichtigt leerstehende Bestandswohnungen nicht!** Sie tut so, als müsse der gesamte Bedarf, den sie errechnet, ausschließlich durch Neubauten befriedigt werden.

So kommen eigentlich als tatsächliches Wohnungsangebot zu den 3365 plus X Wohneinheiten in Neubauten bis 2024 noch sämtliche Wohneinheiten in den leerstehenden Bestandsbauten dazu. **Das wären 1897 Stück, die alleine in den Jahren 2016 bis 2024 durch Todesfall frei wurden** (vgl. Tab. 4: Durch Todesfall frei werdende Wohnungen).

### III. Berechnung der Wohnbaubedarfsprognose auf Basis des Zensus 2022

Nimmt man die Ergebnisse des Zensus 2022 – das ist die amtliche, offizielle, bundesweite Volkszählung! - als Eichpunkt zur Erfassung der Einwohnerentwicklung und des Wohn(bau)bedarfs, weil zum Stichtag die entsprechenden Zahlen für Deggendorf verbindlich erfasst sind, kann mit diesen Zahlen mit derselben Methode eine Bedarfsprognose wie die von 2016 errechnet werden, jetzt gültig für 2022 bis 2041.

	<b>2022 - 2041</b>
Einwohnerzahl 2022	33.563
Belegungsdichte	1,83
Aktuelle WE	18.340
WE pro ha Gebäude- und Freifläche	18
<b>Prognose bis 2041</b>	
Zunahme (wie seit 2017: 0,57 %)	190 Einwohner
Benötigte WE	104
Auflockerungsbedarf in WE	1173 WE
<b>Summe</b>	<b>1277 WE</b>
<b>Leerstand bzw. Baugenehmigungen</b>	934 (Zensus) 199 + X (ab Mai 2022) 202 (in 2023)

	440 + X (in 2024)
	<hr/>
<b>Wohnbaubedarf</b>	<b>1775 WE + X</b>
Wohnbaulandbedarf	-498 + X
	-27,66 ha

Rein rechnerisch ergäbe sich für die Jahre 2022 bis 2041 angesichts des zu erwartenden Bevölkerungswachstums (einschl. Studenten und Ukrainern) ein Bedarf von 1277 zusätzlichen Wohneinheiten.

Der Zensus erfasst allerdings auch die Leerstände. Und somit sind von diesen 1277 Wohneinheiten 934 leerstehende Wohneinheiten **abzuziehen**. Außerdem die von 2022 bis 2024<sup>40</sup> erfolgten 841 plus X Neubaugenehmigungen. So sind jetzt (Ende 2024!) schon 1775 + X Wohneinheiten für den Zeitraum bis 2041 verfügbar. Der **Neubaubedarf ist null**.

**Ausgehend von dieser Berechnung bis 2041 könnten sogar 498 plus X Wohneinheiten – von den 2024 bereits bestehenden! - wieder abgerissen und diese 27,66 ha Fläche jetzt bereits wieder entsiegelt werden! Sie werden nicht benötigt.**

Und das ist noch nicht alles:

- Faktisch kämen nämlich noch die **Baugenehmigungen in 2025** PLUS...
- ... die seit 2022 durch **Sterbefall** frei gewordenen **Wohnungen** als überflüssige Wohneinheiten hinzu. Das sind für die Jahre 2023/24 immerhin 416 Stück.
- Zudem: In dieser Berechnung den **Auflockerungsfaktor** erneut mit 0,3% jährlich anzusetzen, dient hier ausschließlich der Vergleichbarkeit. Ob das tatsächlich zulässig wäre, müsste nachgewiesen werden, vor allem da die Hochschule bis 2041 ja längst ihr Wachstumsziel (bis 2030 sollen es 10.000 Studenten sein) erreicht haben wird, was keinen weiteren derartigen Anstieg der Single-Haushalte mehr annehmen lässt. Denn: „Um einen Auflockerungsbedarf zu begründen, muss eine Auseinandersetzung mit den Zahlen vor Ort stattfinden.“ ... „Eine pauschale Annahme eines Auflockerungsbedarfs..., die sich ... an dem voreingestellten Wert der Flächenmanagementdatenbank des LfU (0,3 Prozent pro Jahr) orientiert, kann hier nicht angesetzt werden.“<sup>41</sup> - In der Konsequenz könnte die Zahl der benötigten Wohneinheiten also beträchtlich niedriger ausfallen!<sup>42</sup>

## Diskussion der Ergebnisse

### 1. Zusammenfassung der Ergebnisse:

(1)

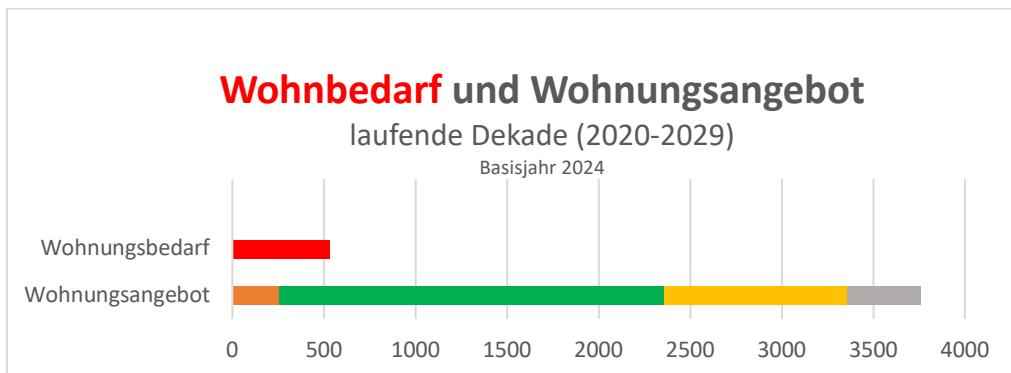
Die Berechnungen zur **Einwohnerentwicklung** in der **Nullvariante**, die die Einwohner ohne Studenten und Ukrainer in den Fokus nimmt, kommt hinsichtlich Wohnbedarf für die dauerhaft hier

<sup>40</sup> Die Baugenehmigungen im Jahr 2025 werden hier noch nicht berücksichtigt, da sie noch nicht vollständig eingestellt sind.

<sup>41</sup> Regierung der Oberpfalz, Jan. 2022, Checkliste zum Bedarfsnachweis, S. 4.

<sup>42</sup> Bei einem Faktor von 0,1% für die Auflockerung ergäbe sich lediglich ein Auflockerungsbedarf in Wohneinheiten von 410 Stück!

lebende Bevölkerung (= die Deggendorfer) auf einen **Überhang an Wohnungen von Hunderten bis Tausenden** bis zum Ende dieser Dekade nur aufgrund der durch Sterbefälle frei werdenden Wohnungen und der öffentlich bereits bekannten (!) geplanten Neubauten.



Bedarf an Wohnungen	Wohnungsangebot
531 (2015-2024) (inkl. des Bedarfs für UA)	256 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

(2)

Im Spiegel der **stadteigenen Zahlen, also der Wohnbaubedarfsprognose der Stadt**, zeichnet sich eine **Übererfüllung** des von 2016 bis 2035 **prognostizierten Gesamtbedarfs** an Wohneinheiten **für alle** (also auch Studenten) alleine schon in 6 von 20 Jahren ab, die sich (je nach Länge des Betrachtungszeitraums) bis zu vielen **Hundert bis ebenfalls ein paar Tausend** zusätzlichen Wohneinheiten steigert.

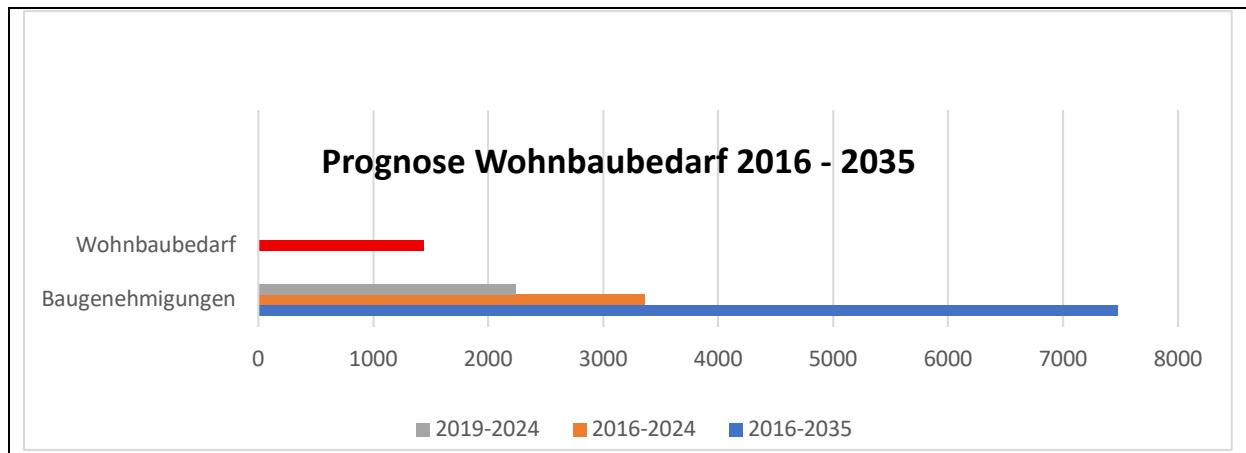


Abb.3: Prognose Wohnbaubedarf 2016-2035

(3)

Ausgehend von den **amtlichen Zensus-Zahlen** (2022) erbringt eine analoge Hochrechnung für den prognostizierten Bedarf im Zeitraum 2022 bis 2041 **keinerlei Notwendigkeit für Neubauten**, da schon **jetzt mehr Wohneinheiten vorhanden** sind, als diese Bedarfsberechnung an benötigten zusätzlichen Wohneinheiten bis 2041 ausweist. **Im Gegenteil:** Der Wohnbaubedarf ist negativ, d.h. theoretisch

könnten sogar getrost mindestens 498 der *jetzt* (im Jahr 2024) schon bestehenden bzw. genehmigten Wohneinheiten **mangels Bedarf abgerissen** und der dazu gehörige Grund wieder entsiegelt werden. Trotzdem würde sich wieder - auch ohne weitere Neubauten - erneut Leerstand aufbauen, nämlich durch die Todesfälle.

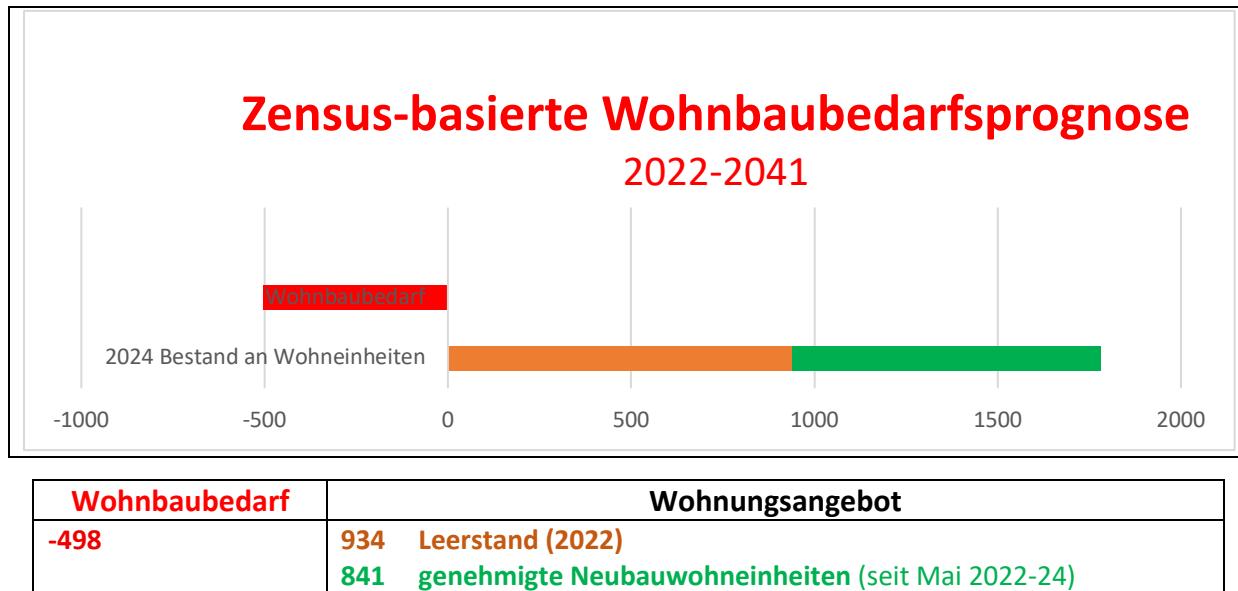
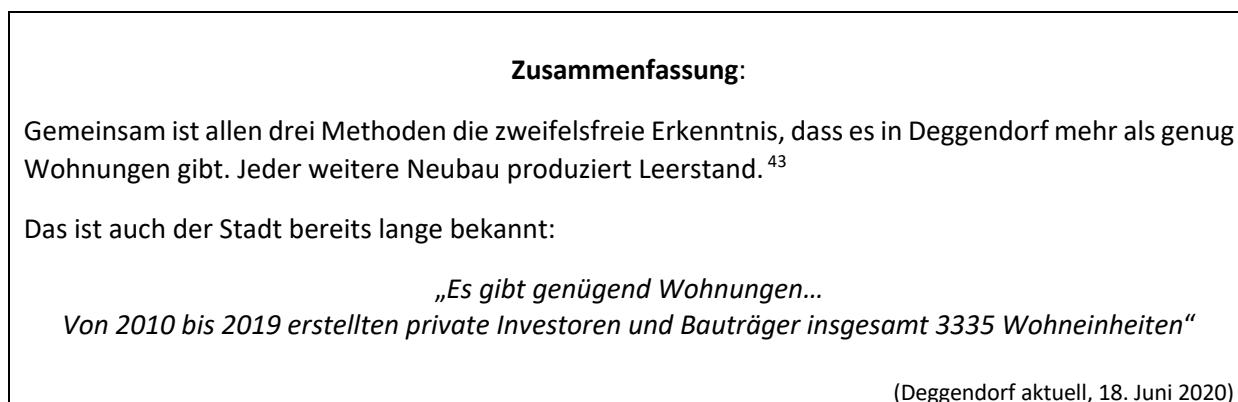


Abb.4: Zensus-basierte Wohnbaubedarfsprognose



## 2. Ergebnisdiskussion

Obwohl die Schlussfolgerung dieselbe ist, nehmen die drei Methoden dennoch unterschiedliche Aspekte ins Visier und gelangen auf recht unterschiedlichen Wegen zu ihrem Fazit:

- Die **Nullvariante** erfasst die Wohneinheiten, die für die dauerhaft hier lebende Bevölkerung relevant ist. Denn exakt diese Menschen wären auch mehrheitlich die potenziellen Bewohner der Klosterbergbebauung.

<sup>43</sup> Das ist nicht nur in Deggendorf so. Laut Analysehaus Empirica stehen bundesweite ca. 1,7 Millionen Wohnungen leer, vor allem auf dem Land. (Deggendorfer Zeitung, 29.12.2025)

Ihre Schwäche liegt freilich darin, dass häufig mit Schätzungen gearbeitet werden muss, weil exakteres Zahlenmaterial Bürgern nicht zur Verfügung steht. (Was das konkret bedeutet, ist in Punkt I jeweils genau dargelegt.)

- Die **stadteigenen** Berechnungen und Zahlen der **Wohnbaubedarfsprognose der Stadt** beziehen sich auf die Gesamtbevölkerung (Dauereinwohner und Studenten).

Sie zitieren zu können, hat den kaum zu überschätzenden Vorteil, ausschließlich mit der Stadt bekannten und der Stadt eigenen Daten und Fakten arbeiten zu können.

Der größte Nachteil dieser Berechnung liegt darin, dass sie den zur Verfügung stehenden Wohnungsbestand gleich Null gesetzt hat und so tut, als müsse jeder Bedarf durch Neubauten gedeckt werden. Ein weiterer, dass der Auflockerungsfaktor nicht begründet wurde.

- Das Experiment der **zensusbasierten** Hochrechnung ist hinsichtlich Zahlenmaterial das zuverlässigste (reliabelste), schließlich ist der Aufwand einer Volkszählung beträchtlich und die professionellen Statistiker wegen der hohen Bedeutung dieser Untersuchung sehr vertrauenswürdig.

Mit diesen Zahlen analog der stadteigenen Prognose-Berechnung weiterzuarbeiten, wiederholt jedoch zwangsläufig die Irrtumswahrscheinlichkeit des Auflockerungsfaktors – das ist hier die Unschärfe.

Im Kontrast mit der amtlichen Erfassung der Leerstände und der stadteigenen Ausweisung der Baugenehmigungen erreicht dieser Ansatz allerdings eine Präzision, die den beiden anderen überlegen ist, und verleiht ihm entsprechend Gewicht.

## Konsequenzen für eine Klosterbergbebauung

### **(1) Zum Bedarf:**

Die **Nullvariante** ergibt folgendes Bild:

- Deggendorf weist hinsichtlich seiner dauerhaften Einwohner einen Bevölkerungsverlust auf.
- Die keineswegs nur für die Klosterbergbebauung als Zielgruppe 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). Es ist eine Minderheit, die in eine kleinere Wohnung umzieht und damit ihre bisherige frei macht. Für sie sind bei dem Bauaufkommen der letzten Jahre wohl schon lange die entsprechenden Wohnungen erstellt, zumal mit ihnen bereits seit 2016 regelmäßig Baubedarf begründet wird.
- Ein Bevölkerungsschwund über alle Gruppen hinweg (also Stammbevölkerung plus Studenten, Ukrainer, Karteileichen) wird sogar von der Stadt selbst erwartet und offiziell zitiert.<sup>44</sup>
- 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 **Prognoseberechnungen** bestätigen dieses Ergebnis:

In die **Prognoseberechnung** der **Stadt** sowie in die **analoge zensus-basierte Prognoseberechnung** ist die sesshafte Bevölkerung ebenso wie die Wanderungsgruppe Studenten miteinbezogen mit dem Ergebnis, dass der errechnete Bedarf bereits 2024 übererfüllt ist.

Selbstverständlich sind Prognosen immer mit einer Irrtumswahrscheinlichkeit behaftet<sup>45</sup>. Bemerkenswert und fragwürdig ist allerdings, wenn diese sich in einer Größenordnung von 100 % und mehr bewegt und somit der prognostizierte Baubedarf derart vom realisierten Bauaufkommen abweicht. In den Darlegungen zur Nullvariante finden sich für dieses Phänomen Erklärungsansätze, die unabhängig sind von einer Methodenkritik.

**Es besteht auf absehbare Zeit keinerlei Bedarf für die Bebauung des Klosterbergs,  
weder kurz- noch langfristig.**

### **(2) Bedarfsorientierte Baupolitik?**

**Eine Bebauung des Klosterbergs würde die Zahl der Leerstände weiter erhöhen.** Denn aufgrund der hohen Hangbaukosten (25 – 30 % Steigung!) würde wieder teurer **Geschosswohnungsbau** oder **luxuriöse** lockerere Bebauung entstehen, was nachweislich **nicht benötigt** wird. Es ist zudem mit einem **gewaltigen** hochpreisigen **Bauvolumen** zu rechnen, das ist dem Aufstellungsbeschluss (2017) für den Bebauungsplan Nr. 152 „Am Klosterberg“ zu entnehmen. Er umfasst folgende Grundstücke in städtischer Hand: Klosterberghänge, Kuppe, Klosterhofareal, Grillenhang, Quellgebiet, Nasswiesen (zusammen nahezu 11 ha).

<sup>44</sup> Begründung zum Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 14 „Schaching I“

<sup>45</sup> Das wäre beispielsweise der nicht voraussehbare Flüchtlingsstrom aus der Ukraine.

Was ist das Ziel der Deggendorfer Baupolitik? Wozu wird so viel gebaut?

Die Stadt baut **unabhängig vom Wohnbedarf** der Bevölkerung, sonst müsste sie ihre eigene Bedarfsprognose, die Leerstandquote, aber auch die sozialen Verhältnisse einer kleinstädtischen Bevölkerung ernst nehmen. Ihre Baupolitik ist jedoch **gut geeignet** zur Befriedigung des Bedarfs von (institutionellen) Investoren **zur „Kapitalanlage“**.

Eine solche Baupolitik beschreibt die Süddeutsche Zeitung eine Expertin zitierend so: „Es sind Mechanismen des Finanzmarktes und das Dogma des Wachstums, die ständig Abriss und Neubau fordern...“, und prangert die Errichtung hochpreisiger Immobilien anstelle kostengünstigen Wohnens an.<sup>46</sup> Das dürfte der Hintergrund sein für das bemerkenswerte Phänomen, wenn inzwischen in einem Zeitungsbericht über ein Neubauprojekt Deggendorfs eigens hervorgehoben und betont wird, dass hier auch bezahlbare Wohnungen, also Wohnungen für Normalverdiener, entstehen. Die Überlegung, wozu denn Wohnungen gebaut werden, wenn nicht zum Wohnen, drängt sich unweigerlich und schmerzlich auf... - Warum soll diese Dynamik ausgerechnet bei der Bebauung des Klosterbergs in einer lukrativen 1 B-Lage anders sein?

Wohnungen zur Kapitalanlage zu bauen ist außerdem nicht unproblematisch:

Kann es im Interesse der Stadt sein, daran mitzuwirken, dass Deggendorf scheibchenweise an Investoren eines völlig undurchsichtigen, international agierenden und komplett unkontrollierbaren Kapitalmarkts verkauft wird? In dem auch unredliche Akteure (Geldwäsche) mitmischen<sup>47</sup>?

Was bedeutet das für die Zukunft? Wie kann ein institutioneller Investor kontrolliert werden? Etwa die in einem Bebauungsplan grundgelegte Grünordnung einzuhalten? Oder die Wohnungen in bewohnbarem Zustand zu halten? Oder ggfs. überhaupt zu vermieten? Usw.

In der Bürgerversammlung 2025 verkündete der Oberbürgermeister zwar, dass „eine Wohnbebauung am Fuß des Klosterbergs entlang der Kolpingstraße auf absehbare Zeit nicht umgesetzt“ werde<sup>48</sup> und schreibt, dass diese Verschiebung den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens „Am Klosterberg“ umfasse<sup>49</sup>. Es bleibt allerdings abzuwarten, ob und was das für spätere Pläne bedeutet und welche Konsequenzen das neben der Bebauung entlang der Kolpingstraße für den Rest des Berges haben wird<sup>50</sup>.

### (3) Mögliche Sozialwohnungen:

Die (Teil)Fläche entlang der Kolpingstraße sollte nach Aussage von Stadtverantwortlichen im Rahmen eines **Modellprojekts** bebaut werden. Dieses war ein Mischprojekt des Bauministeriums für Klimaanpassung (klimafreundliche Ausführung der Baukörper) UND für geförderten (sozialen) Wohnungsbau. In sozialer Hinsicht hatte das Projekt zusätzlich das Ziel, Menschen verschiedener Schichten in enger Nachbarschaft gemeinsam wohnen zu lassen und so eine Ghettobildung sozial Schwächer zu verhindern. Demzufolge sollten mindestens 50 % der Wohnungen Sozialwohnungen sein, der Rest Eigentumswohnungen für den freien Markt – beide in klimafreundlicher Ausführung. Eine eigentumsrechtliche Vorgabe für die Umsetzung dieser Bedingung machte das Modellprojekt

<sup>46</sup> Baustopp, bitte. Süddeutsche Zeitung, 16.8.2021

<sup>47</sup> ... wie Organisationen, die es wissen müssen, warnen: FIU, BKA, Transparency International, Finanzwende UND Regierung von Niederbayern, Abteilung „Geldwäscheprävention“, Sachgebiet 10, Sicherheit und Ordnung für unsere Region

<sup>48</sup> Pläne am Klosterberg gestoppt, Deggendorfer Zeitung, 20.10.2025

<sup>49</sup> Antwortschreiben des OB vom 2.12.2025 auf die Anfrage von „Unser Klosterberg e.V.“

<sup>50</sup> wie beispielsweise für das in Erbbaurecht dem Seniorenaktivclub überlassene Klosterhofareal

nicht (etwa Verkauf von Wohnungen; Bebauung durch die Stadtbau und einen Investor parallel; Grundstücksverkauf an Investor; usw.)

Die Stadt argumentierte ausschließlich mit den Sozialwohnungen (d.h. „Teilzeitsozialwohnungen“ der „Einkommensorientierten Förderung“), verschwieg die vom Modellprojekt eigentlich durchaus gewünschten Eigentumswohnungen, und die Stadtbau GmbH sagte, sie selbst würde 100 % Sozialwohnungen erstellen wollen.

Das ist zunächst einmal passé und auf „unbestimmte Zeit verschoben“<sup>51</sup>, denn es sei wirtschaftlich nicht machbar<sup>52</sup>. Auch ein anderer Investor sei für einen weiteren Anlauf ausgeschlossen.<sup>53/54</sup> Die Absage an die Sozialwohnungen bedeutet:

**Selbst zur Errichtung von Sozialwohnungen braucht es keine Klosterbergbebauung,  
denn das Gelände ist dazu nicht geeignet.**

### Zusammenfassung:

1. Die Stadt stützt sich in ihrer Begründung für den Antrag zur Herausnahme des Klosterbergs aus dem Landschaftsschutzgebiet auf eine bestimmte Berechnungsmethode zur Ermittlung ihres Flächenbedarfs: die Methode der Flächenmanagementdatenbank des LfU (vgl. *Wohnbaubedarfsprognose der Stadt*)
2. Rechnet man ihre Angaben nach (vgl. *Wohnbaubedarfsprognose der Stadt*) und vergleicht dann den von ihr im Antrag (2016) prognostizierten Bedarf mit dem in 2024 bereits Erreichten, stellt sich heraus, dass der von der Stadt in ihrer Begründung angegebene Bedarf bereits erfüllt ist und zwar ganz ohne Klosterbergbebauung. Ihr Ziel hatte sie 2024 schon mehr als erreicht, so erfolgreich war unter diesem Gesichtspunkt ihre Baupolitik. (s. *Wohnbaubedarfsprognose der Stadt*)
3. Würde man nach derselben Methode mit jüngeren Zahlen rechnen, nämlich mit denen, die sich aus der amtlichen Statistik (Zensus) 2022 ergeben, und somit eine aktuellere Berechnung als die von 2016 anstellen, würde der Wohnbaubedarf sogar noch geringer ausfallen und wäre ebenfalls 2024 bereits mehr als erfüllt. - Der Klosterberg wäre dann noch weniger eine erforderliche Baulandoption. (s. *Wohnbaubedarfsprognose auf Basis des Zensus*)
4. Zudem ist zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum das Gelände des Klosterbergs ungeeignet, wie selbst der OB aufgrund der Wirtschaftlichkeitsprüfung der Stadtbau GmbH schreibt. Auch dafür wird er folglich nicht benötigt.
5. Die sinkende Einwohnerzahl trägt zusätzlich dazu bei, dass sich eine Klosterbergbebauung auch langfristig erübrigt (s. *Einwohnerzahl Deggendorfs in der Nullvariante*).

<sup>51</sup> ebenda

<sup>52</sup> ebenda

<sup>53</sup> ebenda

<sup>54</sup> Gut so, denn die Stadtbau GmbH ist durchaus bereit, Besitz zu verkaufen. Das ist ihrem Schreiben an das Verwaltungsgericht Regensburg unmissverständlich zu entnehmen. Vgl. Schriftsatz der Stadtbau GmbH vom 13.8.2021 an das Verwaltungsgericht Regensburg, Aktenzeichen RN 6 S 21.15

**Fazit:**

**Die Stadt möge den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 152 „Am Klosterberg“ gänzlich zurückziehen, denn eine Wohnbebauung zum Zweck des Wohnens ist dort in keiner Weise erforderlich, grundsätzlich mangels Bedarf an Neubauten (Bevölkerungsrückgang, Zielübererfüllung der eigenen Bedarfspрогнose, Leerstandsquote) und im Speziellen mangels der Finanzierbarkeit bezahlbaren Wohnraums in diesem Gelände.**