

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

*Dr. Sylvia Schroll*

## **Abstract:**

2016 wurde die Entscheidung, die Klosterbergflächen zu bebauen, mit Wohnbaubedarf begründet und in der Abwägung der beiden öffentlichen Interessen ‚Erhalt der Flächen als Landschaftsschutzgebiet‘ versus ‚Wohnbauflächenausweisung‘ der Wohnbauflächenausweisung der Vorrang eingeräumt.

Die vorliegende Analyse hatte das Ziel, diese Entscheidung kritisch nachzuvollziehen.

Ihre Ergebnisse:

- Es herrscht seit Jahren ein **Sterbefallüberschuss**, weswegen jährlich mehr Bestandswohnungen frei werden, als für die dauerhaft hier wohnende Bevölkerung (einschl. Zuzügler mit Bleibeabsicht) gebraucht werden.
- Der in den letzten Jahren erfolgte **Wohnungsbau** (vgl. Baugenehmigungen) führte dazu, dass eine Menge Wohneinheiten neu erstellt wurden:
  - deutlich mehr, als für das Bevölkerungswachstum nötig sind;
  - der prognostizierte Bedarf an Neubau-Wohneinheiten ist bereits weit übererfüllt.

Die Wohnbauausweisung wurde inzwischen zurückgenommen. Diese Entscheidung entspricht den Ergebnissen der vorliegenden Analyse und bestätigt, dass die Abwägungsgrundlage nun eine andere ist.

|                                                                                                                          |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <b><u>Einführung</u></b>                                                                                                 | S. 3  |
| <b>I. <u>Die Nullvariante</u></b>                                                                                        | S. 4  |
| 1. <b>Die Einwohnerzahl Deggendorfs in der Nullvariante</b>                                                              | S. 4  |
| 1.1. Studenten mit Hauptwohnsitz in Deggendorf                                                                           | S. 5  |
| 1.2. Ukrainische Geflüchtete                                                                                             | S. 6  |
| 1.3. Der Zensus                                                                                                          | S. 5  |
| 1.4. Berechnung der Nullvariante („reale“ um Studenten, Ukrainer und Karteileichen bereinigte Einwohnerzahl Deggendorfs) | S. 7  |
| 2. <b>Der Bedarf an Wohnungen</b>                                                                                        | S. 10 |
| 2.1. Berechnung des jährlichen Sterbefallüberschusses                                                                    | S. 10 |
| 2.2. Berechnung der Zahl der durch Todesfälle frei werdenden Wohnungen                                                   | S. 11 |
| 2.3. Berechnung des für Zuzügler (mit Bleibeabsicht) nötigen Wohnungsbedarfs                                             | S. 12 |
| 3. <b>Der Wohnbaubedarf</b>                                                                                              | S. 13 |
| <b>II. <u>Gesamtbild: Berechnungen unter Berücksichtigung aller Wohneinheiten für alle Bevölkerungsgruppen</u></b>       | S. 16 |
| 1. <b>Bevölkerungsentwicklung und Baugenehmigungen</b>                                                                   | S. 16 |
| 2. <b>Die Wohnbaubedarfsprognose der Stadt von 2016 (als Begründung für die Klosterbergbebauung)</b>                     | S. 17 |
| 2.1. Berechnung für den prognostizierten Wohnbaubedarf 2016-2035                                                         | S. 18 |
| 2.2. Erteilte Baugenehmigungen                                                                                           | S. 17 |
| 2.2. Erteilte Baugenehmigungen                                                                                           | S. 19 |
| 3. <b>Berechnung der Wohnbaubedarfsprognose auf Basis des Zensus 2022</b>                                                | S. 20 |
| <b>III. <u>Zusammenschau und Diskussion</u></b>                                                                          | S. 22 |
| 1. <b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b>                                                                                 | S. 22 |
| 1.1. Die Nullvariante                                                                                                    | S. 22 |
| 1.2. Gesamtbild: Berechnungen unter Berücksichtigung aller Wohneinheiten für alle Bevölkerungsgruppen                    | S. 23 |
| 1.2.1. Bevölkerungsentwicklung und Baugenehmigungen                                                                      | S. 23 |
| 1.2.2. Die Wohnbaubedarfsprognose der Stadt von 2016                                                                     | S. 23 |
| 1.2.3. Berechnung der Wohnbauprognose auf Basis des Zensus 2022                                                          | S. 24 |
| 2. <b>Diskussion der Methoden</b>                                                                                        | S. 25 |
| 2.1. Die Nullvariante                                                                                                    | S. 25 |
| 2.2. Gesamtbild: Berechnungen unter Berücksichtigung aller Wohneinheiten für alle Bevölkerungsgruppen                    | S. 25 |

|                                                                 |       |
|-----------------------------------------------------------------|-------|
| 2.2.1. Bevölkerungsentwicklung und Baugenehmigungen             | S. 25 |
| 2.2.2. Die Wohnbaubedarfsprognose der Stadt von 2016            | S. 26 |
| 2.2.3. Berechnung der Wohnbauprognose auf Basis des Zensus 2022 | S. 26 |
| <b>IV. <u>Konsequenzen für die Klosterbergbebauung</u></b>      | S. 27 |

#### Tabellen- und Abbildungsverzeichnis:

|                                                                                                                |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Tab.1: Studenten mit Hauptwohnsitz in Deggendorf                                                               | S. 5       |
| Tab. 2: Ukrainische Geflüchtete                                                                                | S. 6       |
| Tab.3: „Reale“ (=um Studenten, ukrainische Geflüchtete und Karteileichen bereinigte) Einwohnerzahl Deggendorfs | S. 7       |
| Tab.4: Sterbefallüberschuss                                                                                    | S. 10      |
| Tab.5: Durch Todesfall frei werdende Wohnungen                                                                 | S. 11      |
| Tab.6: Anzahl der für Zuzügler (einschl. Ukrainer) benötigten Wohnungen                                        | S. 12      |
| Tab.7: Wohnungsangebot versus Wohnungsbedarf                                                                   | S. 13      |
| Tab.8: Bevölkerungszahlen und Baugenehmigungen                                                                 | S. 19      |
| Tab.9: Vergleich Bedarfsprognose (2016-2035) – erteilte Baugenehmigungen                                       | S. 19      |
|                                                                                                                |            |
| Abb.1: Einwohnerentwicklung (Gesamtzahl) // Einwohnerentwicklung (Nullvariante)                                | S. 15      |
| Abb.2: Wohnungsangebot versus Wohnungsbedarf in dieser Dekade                                                  | S. 15 / 23 |
| Abb.3: Einwohnerzahl aufgeschlüsselt                                                                           | S. 22      |
| Abb.4: Bedarf an Wohneinheiten und Baugenehmigungen                                                            | S. 23      |
| Abb. 5: Prognose Wohnbaubedarf 2016-2035                                                                       | S. 24      |
| Abb. 6: Zensus-basierte Wohnbaubedarfsprognose                                                                 | S. 24      |

## Einführung:

Mit den Ausführungen in diesem Dokument wird anhand verschiedener Methoden nachgerechnet, ob und in welcher Höhe Wohnbaubedarf in Deggendorf existiert.

Dabei wird im ersten Teil („Die Nullvariante“) der Ansatz verfolgt, die Bevölkerungsentwicklung für die dauerhaft in Deggendorf Lebenden, die „Stammbevölkerung“ ohne die Wanderungsgruppen ‚Studenten‘ und ‚ukrainische Geflüchtete‘ nachzuzeichnen und davon dann den Wohnbaubedarf für sie zu errechnen. Denn der Argumentation der Stadt folgend wäre das die Zielgruppe für die Klosterbergbebauung gewesen.

Im zweiten Teil stehen der Wohnbaubedarf für alle Bevölkerungsgruppen (Stammbevölkerung plus Wanderungsgruppen) im Fokus. Hierzu werden Argumentationslinien der Stadt aufgegriffen samt der offiziellen bzw. amtlichen Zahlen, wie sie die Stadt selbst, vielfach auf Basis offizieller Quellen, publiziert und verwendet, und sie werden im Kontext der *Baupolitik* betrachtet.

Natürlich weisen Statistiken grundsätzlich eine Irrtumswahrscheinlichkeit auf, das ist unvermeidbar. Diese jedoch offen zu legen bzw. die identifizierbaren Fehlerquellen aufzuführen, ist Bestandteil einer redlichen Arbeit. Da für die Nullvariante mit Erfahrungen, meint: absoluten Zahlen und den einem Bürger zugänglichen Informationen gearbeitet werden muss, ist mit Schätzfehlern zu rechnen, die die abgeleiteten Ergebnisse verzerren können. Wo dies der Fall sein kann, wird es jeweils benannt, und die potenzielle Größenordnung durch Offenlegen der Berechnung nachvollziehbar gemacht.

Auf die methodenimmanenten Probleme der seitens der Stadt zitierten mathematisch-statistischen Verfahren (z.B. Treffsicherheit, Stichtag) wird nicht eingegangen. Sondern lediglich immer wieder auf ihren Bezug zur Praxis.

## I. Die Nullvariante<sup>1</sup>

Die Bevölkerungsentwicklung wird in den Statistiken zu ihrer Erfassung (Stadt, Landesamt für Statistik) regelmäßig mit der Zahl der Erst- bzw. Hauptwohnsitze einer Kommune wiedergegeben. Somit bedarf eine Aufschlüsselung nach Gruppen speziell dafür angestellter eigener Überlegungen und Berechnungen. Um die **Dauerbevölkerung erfassen** zu können,

- ... muss die Zahl der Studenten mit Erstwohnsitz definiert und von der offiziellen Gesamteinwohnerzahl abgezogen werden, (vgl.1.1.)
- ...ebenso die Zahl der ukrainischen Geflüchteten (seit 2022). (vgl. 1.2.)
- ... und schließlich Karteileichen, die der letzte Zensus identifizierte (vgl. 1.3.)

Ist dann die Dauerbevölkerung – einschließlich der Zuzügler mit Bleibeabsicht aus dem In- und Ausland - identifiziert (vgl.1.4.) kann das eigentliche Ziel dieser Analyse verfolgt werden: die Berechnung ihres **Wohnbedarfs** (vgl. 3.) in **Gegenüberstellung** zum **Wohnungsangebot** (vgl. 2.). Dazu sind folgende Variablen zu betrachten:

- Die aufgrund der Demographie erhebliche Anzahl der jährlich durch Todesfall frei werdenden Wohnungen,
- die auf dem Immobilienmarkt angebotenen Wohnungen,
- die in Planungsüberlegungen begriffenen Neubauten, soweit schon in der Presse veröffentlicht.

Dieser Anspruch macht wegen der Offenlegung der Überlegungen der Methoden und Berechnungen das Kapitel entsprechend umfangreich.

Der Ansatz der Nullvariante erfasst nicht nur den heutigen Ist-Zustand, sondern bezieht sich absichtlich auf die gesamte Dekade 2020 – 2029, um dynamisch aufzeigen zu können, inwiefern eine weitere großflächige Bebauung, nämlich die des Klosterbergs, notwendig gewesen wäre, um dem Wohnbedarf der Dauerbevölkerung gerecht zu werden.

### 1. Die Einwohnerzahl Deggendorfs in der Nullvariante

Um die Dauerbevölkerung (Nullvariante) <sup>2</sup> berechnen zu können, müssen sowohl Studenten mit Hauptwohnsitz wie auch die ukrainischen Geflüchteten von der Gesamtzahl abgezogen werden.

Das geschieht mit folgenden „Formeln“:

|                                                                                                                                               |   |                      |       |                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------|-------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>„reale“ Einwohnerzahl</b><br>= dauerhaft in Deggendorf<br>Ansässige (und somit potenzielle<br>Käufer und Mieter von<br>Eigentumswohnungen) | = | <b>Erstwohnsitze</b> | minus | <b>Studenten + Ukrainer (seit 2022)</b><br>(mit Erstwohnsitz in DEG) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------|-------|----------------------------------------------------------------------|

|                                                  |   |                                                                                              |
|--------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>jährliches</b><br><b>Bevölkerungswachstum</b> | = | <b>Differenz der „realen Einwohnerzahl“ von</b><br><b>jeweils zwei Jahren hintereinander</b> |
|--------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>1</sup> „Nullvariante“ heißt dieser Ansatz, weil die beiden Wanderungsgruppen Studenten und ukrainische Geflüchtete kommen und gehen und damit die Bevölkerungszahl schwanken /variieren lassen .

<sup>2</sup> Sämtliche Berechnungen beziehen sich auf die Jahre 2016 bis 2025.

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

### 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>4</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 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>5</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>6</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 der THD<br>(Stichtag: variabel, aber immer im WS vor Weihnachten) | Summe der Studenten mit Hauptwohnsitz DEG |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 2009 | 3435                                                                                       | 895                                       |
| 2010 | 3878                                                                                       | 998                                       |

<sup>3</sup> Bertelsmann Stiftung (Hrsg.), Wer, wo wie viele? – Bevölkerungsentwicklung in deutschen Kommunen bis 2040.

<sup>4</sup> So kommt die hohe Zahl der Zweitwohnsitze in Deggendorf zustande.

<sup>5</sup> Quelle: Statistik der THD, unveröffentlicht, und für 2023, 2024 Deggendorfer Zeitung, 17.5.2025

<sup>6</sup> Das könnte auch einen Großteil der Zuzugszahlen aus dem Bayerischen Wald erklären.

|      |      |      |
|------|------|------|
| 2011 | 4052 | 1088 |
| 2012 | 4640 | 1190 |
| 2013 | 4666 | 1248 |
| 2014 | 4898 | 1362 |
| 2015 | 5061 | 1495 |
| 2016 | 5607 | 1582 |
| 2017 | 5836 | 1719 |
| 2018 | 6283 | 1955 |
| 2019 | 7059 | 2285 |
| 2020 | 7041 | 2542 |
| 2021 | 7646 | 2607 |
| 2022 | 8429 | 2898 |
| 2023 | 8871 | 3145 |
| 2024 | 9122 | 3180 |
| 2025 | 9680 | 3446 |

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 inzwischen mehr als 50 % der Studenten aus 120 Ländern stammen.<sup>7</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>8</sup> 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                 |
| 2025         | 740                   | 370                 |
|              |                       |                     |
| Durchschnitt | 570                   | 285                 |

Tabelle 2: ukrainische Geflüchtete in Deggendorf

### 1.3. Der Zensus

Vom Mai 2022 datiert darüber hinaus der letzte Zensus. Somit ist für das Jahr 2022 von der korrigierten Einwohnerzahl auszugehen, die der Zensus<sup>9</sup> erbrachte: 33.746 Einwohner (statt 34.999). Denn

<sup>7</sup> Im WS 2026 sind es alleine am Standort Deggendorf 33 % Internationale. vgl.Deggendorfer Zeitung, 9.1.2026

<sup>8</sup> Im Dezember 2025 waren es über 870 gemeldete Ukrainer, davon ca. 670 Geflüchtete.

<sup>9</sup> <https://www.zensus2022.de>

**„der Zensus kann als ‚Inventur‘ der amtlichen Bevölkerungszahlen verstanden werden“<sup>10</sup>**

und justiert u.a. die Bevölkerungsfortschreibung. Das bedeutet für Deggendorf, dass die **Einwohnerzahl um 1569 Personen** (konsolidierter Personenstand) **nach unten korrigiert wurde**, d.h. dass die Bevölkerungszahl durch den Zensus erheblich vermindert wurde<sup>11</sup>. Der Grund: Die 1569 Personen sind gemäß der Nachfrage beim Landesamt für Statistik und der darauf basierenden Aussage des OB fast ausschließlich internationale Studenten, die sich bei ihrem Weggang aus Deggendorf nicht abgemeldet haben<sup>12</sup>. Es existiert nämlich 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“<sup>13</sup>.**

Das gilt bereits für den Stichtag 31.12.2022. Denn durch den Zensus erfolgt „keine Korrektur der kommunalen Melderegister“, dieses „Zurückspielen“ der Ergebnisse an die Gemeinde ist verfassungsrechtlich untersagt<sup>14</sup>.

Wollte man nun abschätzen, wie hoch dieser Fehler ist, könnte man vereinfacht davon ausgehen, dass er – solange die Hochschule wächst – jährlich ein Zehntel des Niveaus beträgt, zu dem er in den letzten 10 Jahren angewachsen war. Daher wird in Tabelle 3 für das Jahr 2023 von einer Karteileichenzahl von 156 Personen ausgegangen, die sich ab dann jährlich um weitere 156 Personen steigert. Denn der systematische Fehler (Studenten melden sich bei ihrem Fortzug nicht ab) bleibt erhalten<sup>15</sup>. Die durch ihn verursachte Verzerrung kann also nur in gewisser Näherung „herausgerechnet“ werden. Systematisch dabei ist eben gerade, 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 (d.h. um Studenten, Ukrainer, Karteileichen bereinigte Dauereinwohnerzahl Deggendorfs)**

| Jahr | Einwohner mit Hauptwohnsitz in DEG ( Stichtag: jeweils 31.12. | vermeintliche s Bevölkerungswachstum zum Vorjahr | Stud. mit Hauptwohnsitz DEG | Stamm-Einwohnerzahl (= um Studenten, UA , Karteileichen bereinigt) | Bevölkerungswachstum (Stamm-Einwohner) zum Vorjahr |
|------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 2009 | 31 536                                                        |                                                  | 895                         | 30 641                                                             |                                                    |
| 2010 | 31 661                                                        | 125                                              | 998                         | 30 663                                                             | 22                                                 |
| 2011 | 31 597                                                        | -64                                              | 1088                        | 30 509                                                             | -154                                               |

<sup>10</sup> Auskunftsdienst Zensus des Bayerischen Landesamt für Statistik, Korrespondenz vom 1.7.2025

<sup>11</sup> Das gilt zum 15.5.2022 ausgehend vom konsolidierten Personenbestand. Die Einwohnerzahl zum 31.12.2022 ist durch Wanderungsgewinne im zweiten Halbjahr wieder höher.

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

<sup>13</sup> Auskunftsdienst Zensus des Bayerischen Landesamt für Statistik, Korrespondenz vom 1.7.2025

<sup>14</sup> Auskunftsdienst Zensus des Bayerischen Landesamt für Statistik, Korrespondenz vom 5.8.2026

<sup>15</sup> Anders ist der ab 2023 wieder einsetzende sprunghafte Anstieg der Bevölkerungszahl nicht zu erklären.

|                                       |                               |                      |      |                              |                                  |
|---------------------------------------|-------------------------------|----------------------|------|------------------------------|----------------------------------|
| 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                                  | 33 985                        | -469                 | 2898 | 31 087<br>30 687 (o. 400 UA) | -760<br>-1160 (o. 400 UA)        |
| 2023                                  | 34 428<br>(34 584 – 156 K.I.) | 443                  | 3145 | 31 283<br>30 783 (o. 500 UA) | 196<br>96 (o. 100 weitere UA)    |
| 2024                                  | 34 732<br>(35 044 – 312 K.I.) | 304                  | 3181 | 31 551<br>30 911 (o. 640 UA) | 268<br>128 (o. 140 weitere UA)   |
| 2025                                  | 34 698<br>(35 166 – 468 K.I.) | -34                  | 3446 | 31 252<br>30 512 (o. 740 UA) | -299<br>-399 (o. 100 weitere UA) |
| gesamt<br>(2016-2025)                 |                               | 2509 (2016-<br>2025) |      |                              | 558<br>- 182 (o. 740 UA)         |
| Durchschnitt<br>jähr. (2016-<br>2025) |                               | 251                  |      |                              | 59<br>-18 (o. UA)                |

Tabelle 3: Dauereinwohnerzahl Deggendorfs (= um Studenten, ukrainische Geflüchtete und Karteileichen bereinigt)

Grundsätzlich wird die Entwicklung der Bevölkerung statistisch anhand von vier Faktoren berechnet: Geburten und Sterbezahlen sowie Zuzügen und Fortzügen<sup>16</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 verlustreicher ausfallen als dargestellt, da, wie bereits erwähnt, gemäß der Erläuterungen zur Zensus-Korrektur des Landesamts für Statistik<sup>17</sup> die Reduzierung der Einwohnerzahl um 1569 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).

Auch das Landesamt für Statistik geht davon aus, dass  
**„der Bevölkerungszuwachs der Stadt Deggendorf wohl auf Wanderungsbewegungen  
zurückzuführen ist.“**<sup>18</sup>

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

<sup>17</sup> Zensus 2022, Datenblatt zur Ermittlung der amtlichen Einwohnerzahl, Bundesland Bayern, Gemeinde Deggendorf GKSt.

<sup>18</sup> Auskunftsdienst Zensus, Bayerisches Landesamt für Statistik, Korrespondenz vom 2.7.2025

Ohne Berücksichtigung von Wanderungen bleibt die Bevölkerungszahl seit Beginn dieser Analyse (2009) sehr stabil. Sie sank in den letzten 10 Jahren sogar leicht um jährlich 18 Personen. Ähnliches gilt übrigens nicht nur in Deggendorf, sondern überhaupt, in Bayern wie in ganz Deutschland <sup>19</sup> / <sup>20</sup>.

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, erwähnt lediglich „Unstimmigkeiten in den Melderegistern“ <sup>21</sup>. So sind in Abbildung 1 ab 2022 zwei Kurven für die Gesamteinwohnerzahl eingetragen: diejenige entsprechend der **Angaben des Einwohnermeldeamts** und die (um die Karteileichen) **zensus-analog bereinigte**. Das illustriert den sich wieder einstellenden systematischen Fehler (Mitzählen von nicht mehr anwesenden Studenten = Karteileichen) eindrucksvoll. <sup>22</sup>

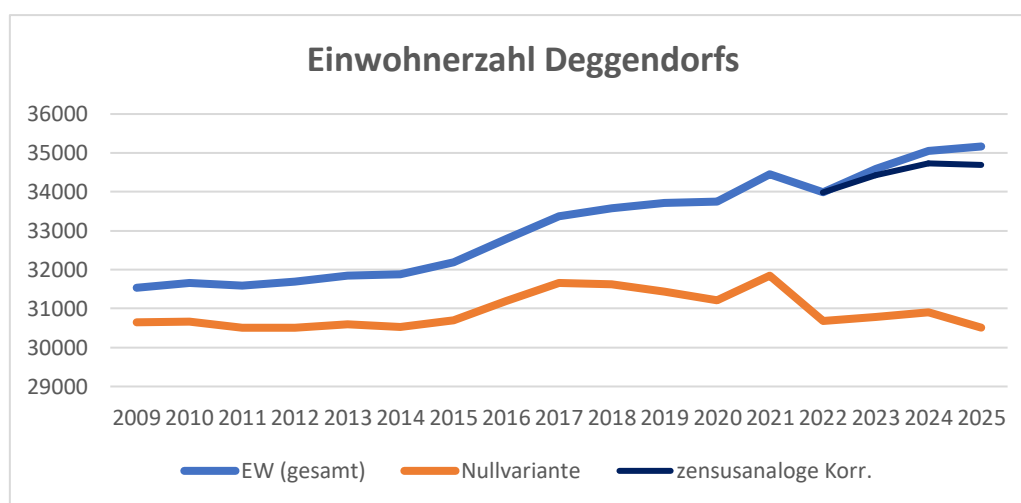


Abb. 1: **Einwohnerentwicklung (Gesamtzahl)** <sup>23</sup>

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 1569 Personen!) auswirkt.

Dabei mag es sein, dass die zensus-analoge Korrektur in den Jahren kurz nach 2022 (mit 156 Personen jährlich) etwas zu stark ausfällt, da die Bereinigung des Fehlers noch nachwirken könnte und mit den Jahren nicht unbedingt linear 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 bis auf 1569 Personen aufgebaut (jedes Jahr gab es mehr Karteileichen) und er hat

<sup>19</sup> Bertelsmann Stiftung (Hrsg.), Wer, wo, wie viele? – Bevölkerungsentwicklung in deutschen Kommunen bis 2040.

<sup>20</sup> *Deutschlands Bevölkerung schrumpft*, Donau-Anzeiger, 30.1.2026 // *Überfüllung war gestern*. Deggendorfer Zeitung, 18.2.2026

<sup>21</sup> Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Deggendorf, 2025, S. 17

<sup>22</sup> Bereits für 31.12. 2022 waren schon wieder 35.172 Einwohner gemeldet.

<sup>23</sup> Die **blaue** Linie entspricht der Bevölkerungsfortschreibung der Stadt inklusive der sich wieder anbahnenden Abweichungen nach dem Zensus.

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 4)
- (2) das **Bevölkerungswachstum**. (vgl. Tabelle 3)

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<br/>Wohnungen</b> | <b>=</b> | <b>Zuzügler</b><br>(„positiver Bevölkerungssaldo“)                          | <b>dividiert</b><br>durch | <b>zwei</b> |
|                                |          | Sterbefallüberschuss + Bevölkerungswachstum<br>(Sterbefälle minus Geburten) |                           |             |

### 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                  |
| 2025   | 431              | 293              | 138                  |
| gesamt | 4230 (2016-2025) | 2889 (2016-2025) | 1341 (2016-2025)     |

Tabelle 4: Sterbefallüberschuss

In den letzten 10 Jahren (2016 bis einschl. 2025) hatten wir einen Sterbefallüberschuss von 1341 Personen. **Im Schnitt** verzeichnen wir somit einen **jährlichen Sterbefallüberschuss von ca. 134 Personen**. - Damit würde die Bevölkerung Deggendorfs jährlich (um ca. 134 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 in der betreffenden Generation 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>24</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) und ursprünglich Auswärtige, die ihr Lebensende in einem Deggendorfer Heim verbrachten sowie Deggendorfer, die das anderswo tun.

Die Berechnungsformel ist simpel:

|                                |          |                   |                  |             |
|--------------------------------|----------|-------------------|------------------|-------------|
| <b>freie Bestandswohnungen</b> | <b>=</b> | <b>Todesfälle</b> | <b>dividiert</b> | <b>zwei</b> |
|                                |          |                   | <b>durch</b>     |             |

| 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                      |
| 2025         | 431                     | 215                      |
| <b>Summe</b> | <b>4230 (2016-2025)</b> | <b>2112 (2016-2025)</b>  |

Tabelle 5: Durch Todesfall frei werdende Wohnungen

In den letzten 10 Jahren (2016 bis einschl. 2025) dürften nach dieser Berechnung etwa 2112 Wohnungen frei geworden sein, d.h. durchschnittlich **211 Wohnungen jährlich** stünden dem Wohnungsmarkt aufgrund der Sterbequote prinzipiell **zur Verfügung**. Es mag sein, dass die eine oder andere Wohnung baulich in schlechtem Zustand ist und sanierungsbedürftig wäre, doch das wäre machbar und ist eine andere Fragestellung.

<sup>24</sup> Dem Zensus zufolge hat Deggendorf eine Belegung von 1,83 Personen pro Haushalt, weil die Single-Haushalte (überwiegend Studenten) einbezogen sind; lässt man sie weg, dann ergibt sich für die einheimische Bevölkerung eine Belegung von 2,03 Personen pro Haushalt.

### 2.3. Berechnung des für Zuzügler mit Bleibeabsicht nötigen Wohnungsbedarfs

Da die Nullvariante die Entwicklung der Dauerbevölkerung sowie deren Wohnbedarf berechnet, ist sie nicht mit den Zuzügen und Fortzügen des Statistischen Landesamts identisch, denn die Landesamts-Statistik bezieht neben Zuzüglern mit Bleibeabsicht auch Studenten und Ukrainer mit ein. Hier interessieren aber gerade die Zuzügler (aus dem In- und Ausland), die sich dauerhaft in Deggendorf niederlassen. Denn selbstverständlich hat Deggendorf auch andere Zuzügler als Studenten und Ukrainer!

Diese **Zahl der Zuzügler** errechnet sich nun aus dem eventuellen **Bevölkerungsplus** der Dauereinwohner (vgl. die bereinigte Einwohnerzahl Deggendorfs, Tabelle 3) PLUS dem **Sterbefallüberschuss**. (vgl. Tabelle 4. Meint: Die Zuzügler „füllen“ zuerst den durch Todesfall entstandenen Bevölkerungsverlust auf, und dann erst schlagen sie als Bevölkerungsplus zu Buche <sup>25</sup>. Diese Zahl ist Tabelle 6 zu entnehmen<sup>26</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.

Stellt man nun die Zahl der durch Todesfälle **frei werdenden Wohnungen**<sup>27</sup> dem **Bedarf an Wohnungen** für die Zuzügler **gegenüber**, ergibt sich ein Bild, wie es in Tabelle 6 zu sehen ist:

| Jahr | Sterbefallüberschuss | Dauerbev.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                  | -760 (inkl. UA)<br>-1160 (o. 400 UA)      | -583 (inkl. UA)<br>-983 (o. 400 UA)  | -291 (inkl. UA)<br>-491 (o. 400 UA)  | 234                                    |
| 2023 | 143                  | 196 (inkl. UA)<br>96 (o. zus. 100 UA)     | 339 (inkl. UA)<br>239 (o. w. 100 UA) | 169 (inkl. UA)<br>119 (o. w. 100 UA) | 209                                    |

<sup>25</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>26</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).

<sup>27</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.

|                           |      |                                        |                                       |                                       |      |
|---------------------------|------|----------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------|
| 2024                      | 148  | 268 (inkl. UA)<br>128 (o. zus. 140 UA) | 416 (inkl. UA)<br>276 (o.w. 140 UA)   | 208 (inkl. UA)<br>138 (o. w. 140 UA)  | 207  |
| 2025                      | 138  | -299 (inkl. UA)<br>-399 (o. 100 w. UA) | -161 (inkl. UA)<br>-261 (o.w. 100 UA) | -80 (inkl. UA)<br>-130 (o. UA)        | 215  |
| Summe<br>(2016-25)        | 1341 | 558 (inkl. UA)<br>- 182(o. 740 UA)     | 1898 (inkl. UA)<br>1158 (o.UA)        | 949 (inkl. UA)<br>579 (o. 370 für UA) | 2112 |
| Durchschnitt<br>(2016-25) |      | 59 (inkl. UA)<br>-18 UA                | 190 (inkl. UA)<br>116 (o. UA)         | 95 (inkl. UA)<br>58 (o. UA)           | 211  |

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 (2016-2025) werden lediglich (ungefähr) **95 (mit UA) bzw. 58 (ohne UA)** Wohnungen pro Jahr **benötigt**. Dem gegenüber steht ein **Wohnungsangebot** aufgrund von Sterbefällen von etwa **211** Wohnungen pro Jahr.
- Rein zahlenmäßig verbliebe also **jährlich ein Wohnungsüberhang** von durchschnittlich **116 (m.UA) bzw. 153 (o.UA) Wohnungen** aus dem **Wohnungsbestand** in Deggendorf, der nicht durch Zuzügler aufgefüllt wird.
- Die **Berechnungen** für den **Wohnungsbedarf 2022, 2023, 2024, 2025** 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 Dargestellte ist übrigens der deutschlandweite Trend, von dem Deggendorf keine Ausnahme macht: Es sterben in ganz Deutschland mehr Menschen, als geboren werden. Die Lücke zwischen Geburten und Sterbefällen konnte 2025 selbst durch Zuwanderung nicht geschlossen werden.<sup>28</sup>

### 3. Wohnbaubedarf

Bislang wurde lediglich die Anzahl an Wohnungen erfasst, die durch die hohe **Sterbequote** frei werden: Das sind im Schnitt pro Jahr ca. **211 Wohnungen** und sie stehen dem Wohnungsmarkt prinzipiell zur Verfügung.

Betrachtet man zusätzlich die Analyse der Wohnungsangebote im Internet sowie die Zusammenstellung der in der Öffentlichkeit schon bekannten Neubauvorhaben <sup>29</sup> für die Dauerbevölkerung (exklusive Studenten), ergibt sich für die laufende Dekade<sup>30</sup> folgendes Bild (Tab. 7).

| Wohnungsangebot in dieser Dekade (2020-2029) |                                                    | Wohnungsbedarf (Dekade)                             |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>210</b>                                   | jährlich frei werdend durch Todesfall (2016-2025)  | <b>95</b> (jährlich für Zuzügler einschl. Ukrainer) |
| <b>ca. 232</b>                               | durchschnittlich im Internet angeboten (2021-2026) |                                                     |
| <b>X</b>                                     | nicht im Internet angeboten                        |                                                     |

<sup>28</sup> Deutschlands Bevölkerung schrumpft, Donau-Anzeiger, 30.1.2026 // Überfüllung war gestern. Deggendorfer Zeitung, 18.2.2026

<sup>29</sup> Saugspier, Internetanalyse der Immobilienangebote für das **Stadtzentrum** (also ohne Eingemeindungen!)

<sup>30</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]

|                                                                                                                                                                             |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Ca. 1000 Y</b><br>geplante weitere Wohnungen im gesamten Stadtgebiet<br>in nicht-öffentlichen Sitzungen beschlossene sowie auf dem<br>Verwaltungsweg genehmigte Vorhaben | <b>58</b> (ohne Ukrainer) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|

Tabelle 7: Wohnungsangebot versus Wohnungsbedarf

Die Zahl der Internet-Angebote bedarf folgender Hinweise:

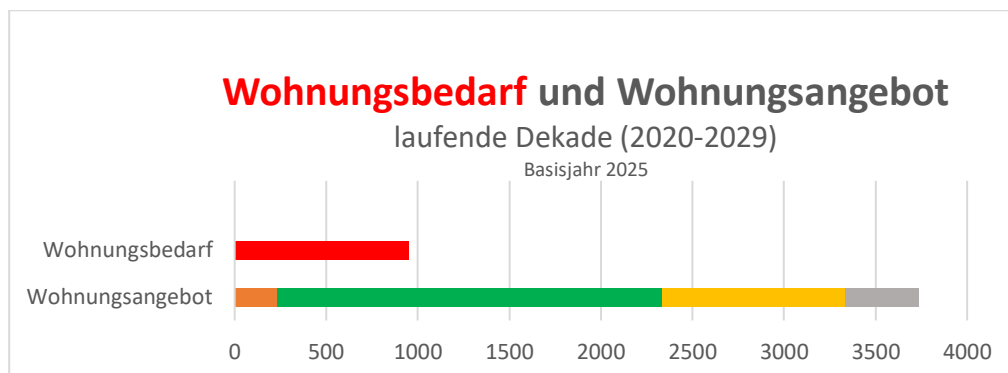
- Die Zahl der Wohnungsangebote ist **redundanzfrei** und bezieht Studentenappartements nicht mit ein; die „geplanten Wohnungen“ sind als Bauvorhaben in jedem Fall so weit gediehen, dass über sie in der Presse berichtet wurde.
- Das **tatsächliche Angebot bzw. der tatsächliche Leerstand** dürfte um einiges **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 zunehmende Zahl von Wohnungen,, die aus den unterschiedlichsten Gründen **nicht vermietet werden sollen** (etwa aus Gründen der reinen Kapitalanlage oder der Spekulation mit Leerstand).
- **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** <sup>31</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 in der Öffentlichkeit bekannten **Bauvorhaben realisiert** sind.

Der tatsächliche Umfang sämtlicher Vorhaben bleibt allerdings im Dunkeln, da bislang schon eine Menge auch größerer Baumaßnahmen in nicht-öffentlicher Beschlussfassung und alleine auf dem Verwaltungsweg ermöglicht wurden, und weil der Bauturbo künftig viele informelle Planungen zwischen Bauträger und Bauverwaltung erlauben wird.

Die folgende Abbildung verdeutlicht das Verhältnis von Wohnungsbedarf und Wohnungsangebot in Deggendorf in der laufenden Dekade (2020-2029) unter folgenden drei Annahmen: (a) Der Wohnungsbedarf sowie (b) die Zahl der durch Sterbefall frei werdenden Bestandswohnungen der letzten 10 Jahre (2016- 2025) seien typisch für die ganze Dekade, und (c) die (redundanzfreie) Anzahl der durchschnittlich im Internet angebotenen Wohnungen der letzten Jahre ebenso.

<sup>31</sup> Studentenappartements waren es nicht!



| Bedarf an Wohnungen<br>für Zuzügler                         | Wohnungsangebot |                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>950 (2016-2025)</b><br><i>(inkl. des Bedarfs für UA)</i> | <b>232</b>      | <b>stets im Internet angeboten</b> (Schnitt aus 2021-2026)                                      |
|                                                             | <b>2112</b>     | <b>Bestandswohnungen durch Sterbefall</b> (2016-25)                                             |
|                                                             | <b>1000</b>     | <b>weitere gepl. Neubauwohnungen</b> (bekannt)                                                  |
|                                                             | <b>X</b>        | <b>der Öffentlichkeit nicht bekannte</b><br><b>+ künftig genehmigte Neubauwohn.</b> (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.

#### Fazit der Nullvariante:

Mit diesen Darlegungen kann der Schluss gezogen werden, dass die Nullvariantenberechnung **keine Grundlage** für eine Baupolitik bietet, die **derart viele neue Wohnungen** schafft. Es gibt keinerlei Anhaltspunkt, dass sie in dieser Stückzahl zur Deckung des **Wohnbedarfs** der Dauer-Bevölkerung 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**.

Die **Dauerbevölkerung müsste** in der laufenden Dekade (2020 - 2029) sogar **erheblich anwachsen**, um die Zahl der 2029 für sie 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. Gesamtbild:

### Berechnungen unter Berücksichtigung aller Wohneinheiten für alle Bevölkerungsgruppen

Um dem Vorwurf der Einseitigkeit oder gar eines Bias zu begegnen, ist es geradezu geboten, den Wohnbaubedarf im Kontext der Gesamtbevölkerung (Stammbevölkerung plus Wanderungsgruppen<sup>32</sup>) zu betrachten. Dazu können offizielle Zahlen und Methoden verwendet werden, wie sie auch die Stadt zitiert und für ihre Berechnungen verwendet und publiziert.

Wird hier das Ergebnis der Nullvariante erhärtet, bestätigt das dessen prinzipielle Richtigkeit. Denn die Bautätigkeit für die gesamte Stadt inkludiert selbstverständlich und sogar zum größten Teil den Bedarf für die Stamm-/Dauerbevölkerung.

#### 1. Bevölkerungsentwicklung und Baugenehmigungen

Die Stadt argumentiert, um die Notwendigkeit ihrer Bautätigkeit zu begründen, gerne mit zwei Zahlenreihen:

- (1) dem **Bevölkerungswachstum**, d.h. der steigenden Zahl von Einwohnern mit Erstwohnsitz.
- (2) der unzutreffenden prognostizierten **Bevölkerungsvorausberechnung**. Die Stadt betont, wie deutlich die tatsächliche Einwohnerzahl die prognostizierte Einwohnerzahl in den meisten Jahren übertrifft und wie wenig sie sich daher mit ihrer Baupolitik auf die Prognosen verlassen könne.

Diese Zahlenreihen sind für die Jahre 2016 bis 2025 in der untenstehenden Tabelle ersichtlich: das Bevölkerungswachstum in den Spalten (1) und (2), die Bevölkerungsvorausberechnung und deren Prognosefehler in den Spalten (3) und (4).

|                      | <b>(1)</b><br><b>EW</b><br><b>offiziell</b><br>(31.12 .....) | <b>(2)</b><br><b>Bevölke-</b><br><b>rungs-</b><br><b>wachstum</b> | <b>(3)</b><br><b>EW lt. Vorausber.</b> | <b>(4)</b><br><b>Differenz zw.</b><br><b>Vorausber. und</b><br><b>EW offiziell</b> | <b>(5)</b><br><b>WE Bau-</b><br><b>Geneh-</b><br><b>migungen</b> <sup>33</sup> |
|----------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 2016                 | 32 782                                                       | 593                                                               | 32 300 (Basis 2014)                    | 482                                                                                | 423                                                                            |
| 2017                 | 33 373                                                       | 591                                                               | 33 373 (Basis 2017)                    | 0                                                                                  | 280                                                                            |
| 2018                 | 33 585                                                       | 212                                                               | 33 600 (Basis 2017)                    | -15                                                                                | 406                                                                            |
| 2019                 | 33 721                                                       | 136                                                               | 33 721 (Basis 2019)                    | 0                                                                                  | 566                                                                            |
| 2020                 | 33 750                                                       | 29                                                                | 33 700 (Basis 2019)                    | 50                                                                                 | 470                                                                            |
| 2021                 | 34 454                                                       | 704                                                               | 33 600 (Basis 2019)                    | 854                                                                                | 454                                                                            |
| 2022                 | 33 985                                                       | -469                                                              | 33 500 (Basis 2019)                    | 485                                                                                | 468                                                                            |
| 2023                 | 34 584                                                       | 599                                                               | 33 500 (Basis 2019)                    | 1084                                                                               | 283                                                                            |
| 2024                 | 35 044                                                       | 460                                                               | 35.000 (Basis 2024 zens.)              | 44                                                                                 | 440                                                                            |
| 2025                 | 35 166                                                       | 122                                                               | 34.700 (Basis 2024 zens.)              | 466                                                                                | 411                                                                            |
| gesamt               |                                                              | 2977 Pers.                                                        |                                        | 3450 Personen                                                                      | ( <b>&lt; 4201 WE</b> )<br><b>4000 WE</b>                                      |
| <b>benötigt</b>      |                                                              | <b>1626 WE</b>                                                    |                                        | 1885 WE                                                                            |                                                                                |
| <b>Übererfüllung</b> |                                                              | <b>2374 WE</b>                                                    |                                        | <b>2115 WE</b>                                                                     |                                                                                |

Tab.8: Bevölkerungszahlen und Baugenehmigungen

<sup>32</sup> ... unvermeidbarerweise inklusive Karteileichen

<sup>33</sup> Quelle für die Zahlen 2016 - 2023: Stadt Deggendorf, Bericht über die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14.4. „Schaching I, Deckblatt Nr. 4“. // Die Zahlen für 2024 und 2025 wurden aus den im Internet veröffentlichten Baugenehmigungen der Stadt händisch ermittelt (eine Softwareumstellung stellt diese Auswertungsfunktion nicht mehr zur Verfügung), sind redundanzfrei und berücksichtigen nur die zusätzlichen Wohnungen bei Tektoren .

Stellt man nun für die angeführten Jahre die genannten Personenzahlen der Anzahl der Baugenehmigungen gegenüber, ergibt sich folgendes Bild <sup>34</sup>:

- Es wurden 4201 Wohneinheiten genehmigt. Da die Stadt anführt, dass die Auswertungsfunktion ihrer Software die bereits vorhandenen Wohneinheiten bei Tekturen nicht extra ausweisen kann, wird dieser Faktor bei den ins Internet eingestellten Jahrgängen (2019 – 2025) manuell ermittelt und für die Jahre 2016 – 2023 mit dem Durchschnittswert von jährlich 25 angesetzt. Damit wird fortan mit **4000 genehmigten Wohneinheiten** gearbeitet.
- Geht man vom **Bevölkerungswachstum** (2977 Personen) aus, hätte ein Bedarf von 1626 Wohneinheiten bestanden und es sind **2374 Wohneinheiten zu viel** entstanden.
- Betrachtet man die Differenz zur **Bevölkerungsvorausberechnung** wären für die 3450 Personen 1885 Wohneinheiten nötig, und es sind im Vergleich dazu **2115 Wohneinheiten zu viel** errichtet worden.

Diese Zahlen - das sei nochmals betont - beziehen sich auf die GESAMTE Bautätigkeit! Die Baugenehmigungen umfassen somit alle Arten von Wohneinheiten, mit denen die Stadt je nach Kontext und Argumentationsanlass den besonders dringenden Bedarf ihrer jeweiligen Baupolitik begründet: Appartements für Studenten, kleine Wohneinheiten für Senioren, Kinderlose, Singles, Alleinerziehende, stadtnahe Wohneinheiten, in Eingemeindungen liegende Wohnungen sowie Wohnungen/Häuser für junge Familien, damit diese nicht in umgebende Orte ziehen.

Die Hochrechnungen beziehen sich auf neu entstandene Wohnungen, also (a) auf Neubauten (lt. Stadt ca. 75 % der Baugenehmigungen) und (b) bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden, die zu zusätzlichen Wohneinheiten führten. – Durch Todesfall frei gewordene Bestandsbauten (vgl. I. Nullvariante), die ja auch zur Deckung von Wohnbedarf beitragen, bleiben gänzlich unberücksichtigt.

### **Fazit des Vergleichs von Bevölkerungsentwicklung und Baugenehmigungen:**

Das Ergebnis der vergleichenden Betrachtung von Bevölkerungsentwicklung und faktischem Wohnungsbau lautet: **In den Jahren 2016 bis 2025 wurde der Bedarf um 2314 Wohneinheiten übererfüllt!**

## **2. Die Wohnbaubedarfsprognose der Stadt von 2016 (als Begründung für die Klosterbergbebauung)**

### **2.1. Berechnung für den prognostizierten Wohnbaubedarf 2016 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>35</sup>. Auf sie bezieht sich auch die Stadt in ihrer Begründung zur Herausnahme der Flächen des Klosterbergs aus dem Landschaftsschutzgebiet.

<sup>34</sup> Laut Zensus besteht in Deggendorf eine Belegungsdichte von 1,83 Personen, wenn Single-Haushalte, wie sie u.a. für Studenten typisch sind, einbezogen werden.

<sup>35</sup> *Umweltbericht zum neuen Flächennutzungsplan* (2017). Die Arbeiten an einem neuen Flächennutzungsplan wurden mit dem Beschluss, den Bauturbo anzuwenden, eingestellt.

| Grundlagendaten aus Inka@Online:                 |        |
|--------------------------------------------------|--------|
| <b>Bevölkerung:</b>                              |        |
| Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2015: | 32.189 |
| Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):     | 1,6    |
| für einen Zeitraum von: 20                       |        |
| <b>Wohnungen:</b>                                |        |
| Wohnungen je 1000 Einwohner:                     | 562    |
| Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):             | 1,779  |
| Wohnungen pro ha Gebäude- und Freifläche 18      |        |

| Weitere Prognosegrundlagen:         |     |
|-------------------------------------|-----|
| Jährlicher Auflockerungsbedarf in % | 0,3 |
| Prognosezeitraum (Jahre):           | 20  |

| Prognoseergebnis für das Jahr 2035: |         |
|-------------------------------------|---------|
| Ab-/Zunahme der Einwohner:          | 515     |
| Bedarf an Wohnungen:                | 289     |
| und:                                | 1.155   |
| Bedarf an Wohnungen gesamt:         | 1.444   |
| Wohnbaulandbedarf:                  | 79,8 ha |

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 mittels Flächenmanagementdatenbank des Landesamts für Umwelt verstehen zu können, ist folgendes:

- Sie 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!).
- Ihre Wohneinheiten umfassen damit Einfamilienhäuser, Geschossbauten mit Eigentumswohnungen sowie Appartements, und sollen sämtliche Zielgruppen bedienen.
- 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 Methode 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 (Studenten, Senioren), entstehen werden. Der Auflockerungsbedarf wird mit dem Bedarf an **1155** weiteren Wohneinheiten veranschlagt.<sup>36</sup>
- Das macht in **der Summe 1444 Wohneinheiten** aus, die **zwischen 2016 und 2035** errichtet werden sollen.
- Des Weiteren berechnet die Stadt mit dieser Methode einen durchschnittlichen Wert, wie viele Wohneinheiten in Deggendorf pro ha Gebäude- und Freifläche existieren: 18 Stück. Und

<sup>36</sup> Formel für Interessierte: **Auflockerungsbedarf** = (EW-Zahl dividiert durch **künft. Haushaltsgröße**) minus **aktuelle Wohneinheiten**

aufgrund dieser Relation Wohneinheiten pro ha wird dann für 1444 Wohneinheiten ein **Wohnbaulandbedarf** von **79,8 ha** errechnet.<sup>37</sup>

## 2.2. Erteilte Baugenehmigungen

Aufschlussreich ist es, auch an dieser Stelle die Baugenehmigungen, die die Stadt Deggendorf erteilt hat, zu betrachten (vgl. Tab. 8: Bevölkerungszahlen und Baugenehmigungen): **In den Jahren 2016 – 2025** summieren sie sich auf **etwa 4000 Wohneinheiten**. Die Übererfüllung des prognostizierten Bedarfs beträgt 2374 Wohneinheiten.

Würde man – hypothetisch – den Jahresdurchschnitt (400 WE) gar auf den gesamten Prognose-Zeitraum von **20 Jahren** hochrechnen, dann ergäbe das ein Bauvolumen von **8000 Wohneinheiten** bis 2035. Da die rege Bautätigkeit auch 2026 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 erteilten Baugenehmigungen gegenüber.

|        | Bedarfsprognose der Stadt DEG <sup>38</sup> | Baugenehmigungen (gesamt)         |  |
|--------|---------------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Status | 1444 WE / 79,8 ha                           | 4000 WE / 222 ha bis 2025 (inkl.) |  |
| 2035   | 1444 WE / 79,8 ha                           |                                   |  |
| 2025   |                                             | ....                              |  |
| 2016   | Basisjahr                                   | ....                              |  |

Tab. 9: Vergleich Bedarfsprognose (2016-2035) – erteilte Baugenehmigungen (2016-2025)

Für den Wohnbauflächenbedarf in ha ist die Relation **Wohneinheiten pro Hektar** der Bedarfsprognose zu zitieren: 18 Wohnungen pro Hektar. Dass der Flächenverbrauch so hoch ausfällt, erklärt sich mit dem Schlüsselbegriff „steigende allgemeine Wohnraumanprüche“ der Bevölkerung. Diese statistisch errechneten „steigenden Wohnraumanprüche“ 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. Dieses Verhältnis wird nun auch prognostisch zur Berechnung des Baulandbedarfs für die 1444 Wohneinheiten angesetzt und führt zu diesem großen Flächenverbrauch von nahezu 80 ha.

### Fazit der Wohnbaubedarfsprognose:

(1)

Es ist zu konstatieren, dass die **Bedarfsprognose** der Stadt Deggendorf **für 20 Jahre** schon in **10 Jahren massiv übererfüllt** wurde: **4000 Wohneinheiten befriedigen einen errechneten Bedarf von 1444 Wohneinheiten**.

(2)

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

<sup>38</sup> aus: Umweltbericht zum neuen Flächennutzungsplan (2017)

So kommen als tatsächliches Wohnungsangebot zu den 4000 neu errichteten Wohneinheiten noch sämtliche Wohneinheiten in den leerstehenden Bestandsbauten dazu. **Das sind 2112 Stück**, die alleine in den Jahren 2016 bis 2025 durch Todesfall frei wurden (vgl. Tab. 5: Durch Todesfall frei werdende Wohnungen).

### 3. 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 (Stichtag)          | 33.563                                                                                                   |
| Belegungsdichte                        | 1,83                                                                                                     |
| Aktuelle WE                            | 18.340                                                                                                   |
| WE pro ha Gebäude- und Freifläche      | 18                                                                                                       |
| <b><u>Prognose bis 2041</u></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 (Leerstand, Zensus)<br>443 (2022)<br>258 (2023)<br>440 (2024)<br><u>411 (2025)</u><br><b>2486 WE</b> |
| <b>Wohnbaubedarf</b>                   | <b>-1209 WE</b>                                                                                          |
| Wohnbaulandbedarf                      | -67,16 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 2025 erfolgten 1552 Baugenehmigungen. So sind 2025 **schon 2486 Wohneinheiten** für den Zeitraum bis 2041 verfügbar. Der **Neubaubedarf ist null**.

**Ausgehend von dieser Berechnung** (Bedarf von 1277 Wohneinheiten bis 2041) **könnten sogar 1209 Wohneinheiten – von den 2025 bereits bestehenden! - wieder abgerissen und diese 67,16 ha Fläche jetzt bereits wieder entsiegelt werden! Sie werden nicht benötigt.**

Und das ist noch nicht alles:

- Faktisch kämen nämlich noch die **Baugenehmigungen in 2026** PLUS...
- ... die seit 2022 durch **Sterbefall** frei gewordenen **Wohnungen** als überflüssige Wohneinheiten hinzu. Das sind für die Jahre 2023/24/25 immerhin 631 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>39</sup> - In der Konsequenz könnte die Zahl der benötigten Wohneinheiten also beträchtlich niedriger ausfallen!<sup>40</sup>

**Fazit der Berechnung der Wohnbaubedarfsprognose  
auf Basis des Zensus 2022:**

- (1) Es existiert keinerlei Neubaubedarf mehr.
- (2) Im Gegenteil: Es könnten bereits eine Menge Wohneinheiten abgerissen und die Flächen wieder entsiegelt werden.

<sup>39</sup> Regierung der Oberpfalz, Jan. 2022, Checkliste zum Bedarfsnachweis, S. 4.

<sup>40</sup> Bei einem Faktor von 0,1% für die Auflockerung ergäbe sich lediglich ein Auflockerungsbedarf in Wohneinheiten von 410 Stück!

### III. Zusammenschau und Diskussion

#### 1. Zusammenfassung der Ergebnisse:

##### 1.1. Die Nullvariante

Die Aufschlüsselung der **Einwohnerzahl** (Erstwohnsitze) Deggendorfs erbringt folgende Gruppen:

- Die Zahl der **dauerhaft hier Wohnenden** (angestammte Bevölkerung plus Zuzügler aus dem In- und Ausland mit Bleibeabsicht) schrumpft leicht;
- die Zahl der **Studenten** mit Erstwohnsitzpflicht nimmt zu;
- die Zahl der **ukrainischen Geflüchteten** nimmt zu;
- **Karteileichen** (= nicht mehr anwesende, aber nicht abgemeldete Studenten aus Nicht-EU-Staaten).

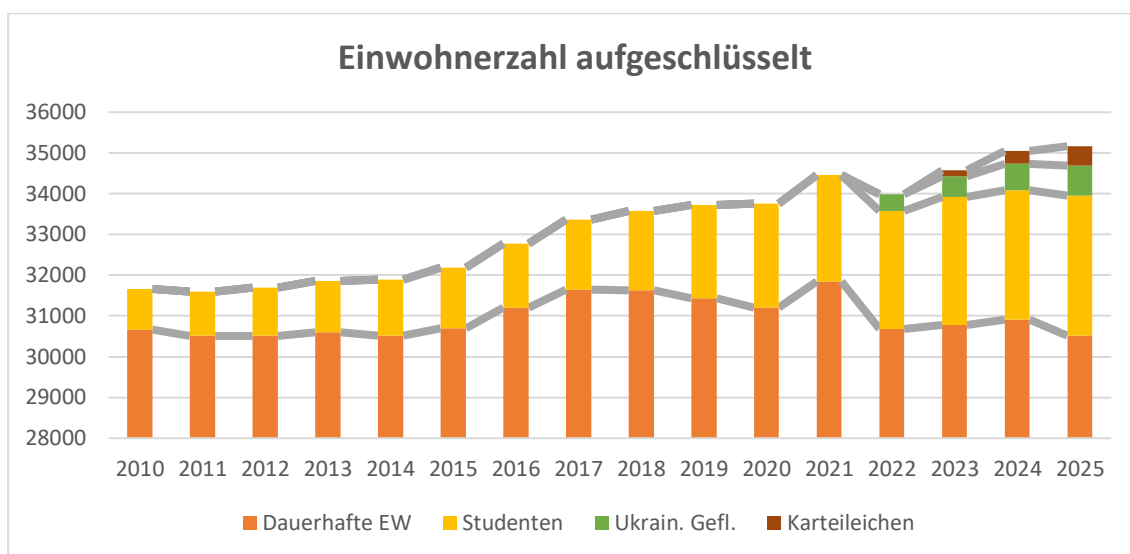
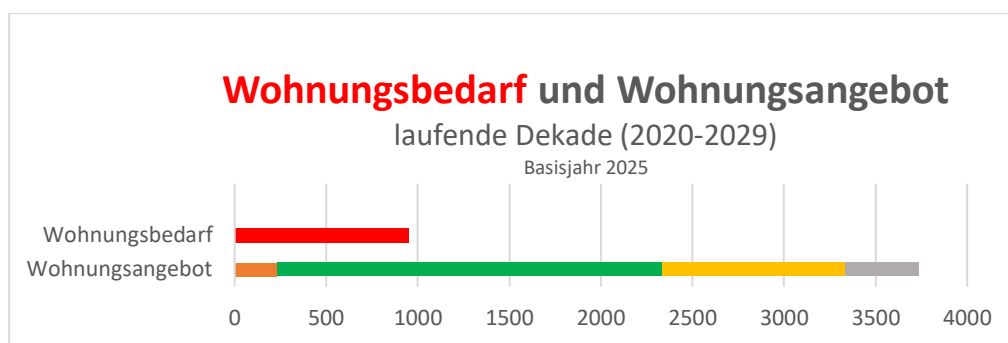


Abb. 3: Einwohnerzahl aufgeschlüsselt

Dieses Wissen ist für die Diskussion um die Klosterbergbebauung elementar, denn die Stadt argumentierte ausschließlich mit für die Dauerbevölkerung benötigten Wohnungen.

Da diese Gruppe seit 2010 eine relativ stabile Größenordnung aufweist, wäre der Wohnbaubedarf für sie minimal. Denn viele Senioren (sie stellen einen Großteil dieser Gruppe) verbleiben in ihren Wohnungen, solange es irgendwie geht; und für Zuzügler mit Bleibeabsicht werden alleine durch Todesfall jährlich mehr Wohnungen frei, als diese benötigen.

Selbst wenn in Heimen Verstorbene, die für ihren letzten Lebensabschnitt zugezogen sind bzw. Deggendorfer zum Ende ihres Lebens zu ihren Kindern andernorts verzogen sind und keine Wohnungen frei bzw. erfassbar machen, und selbst wenn die durch Todesfall frei gewordenen Wohnungen teilweise sanierungsbedürftig sind und somit nicht (gleich) zur Verfügung stehen, besteht für die dauerhaft hier lebende Bevölkerung ein **Überhang an Wohnungen** von **Hundertern bis Tausenden** bis zum Ende dieser Dekade aufgrund der vielen durch Sterbefälle frei werdenden Wohnungen und der öffentlich bereits bekannten, in Planung befindlichen, vorgeblich zielgruppenspezifischen Neubauten.



| Bedarf an Wohnungen für Zuzügler                            | Wohnungsangebot |                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>950 (2016-2025)</b><br><i>(inkl. Des Bedarfs für UA)</i> | <b>232</b>      | <b>stets im Internet angeboten (Schnitt aus 2021-2026)</b>                                |
|                                                             | <b>2112</b>     | <b>Bestandswohnungen durch Sterbefall (2016-25)</b>                                       |
|                                                             | <b>1000</b>     | <b>weitere gepl. Neubauwohnungen (bekannt)</b>                                            |
|                                                             | <b>X</b>        | <b>der Öffentlichkeit nicht bekannte<br/>+ künftig genehmigte Neubauwohn. (Schätzung)</b> |

Abb.2: Wohnungsangebot versus Wohnungsbedarf in dieser Dekade

## 1.2. Gesamtbild: Berechnungen unter Berücksichtigung aller Wohneinheiten für alle Bevölkerungsgruppen

### 1.2.1. Bevölkerungsentwicklung und Baugenehmigungen

Die Gesamtbevölkerung ist seit 2016 gemäß der offiziellen, jeweils zum 31.12. erfassten Einwohnerzahl von 32.782 Personen auf 35.166 angestiegen. Das zieht zweifellos einen zusätzlichen Bedarf an 1626 Wohneinheiten (Wohnungen plus Appartements) nach sich.

Den Angaben der Stadt zufolge sind von 2016 bis 2025 ca. 4000 neue Wohneinheiten errichtet worden. Das entspricht einer Übererfüllung von 2374 Wohneinheiten des Bedarfs.

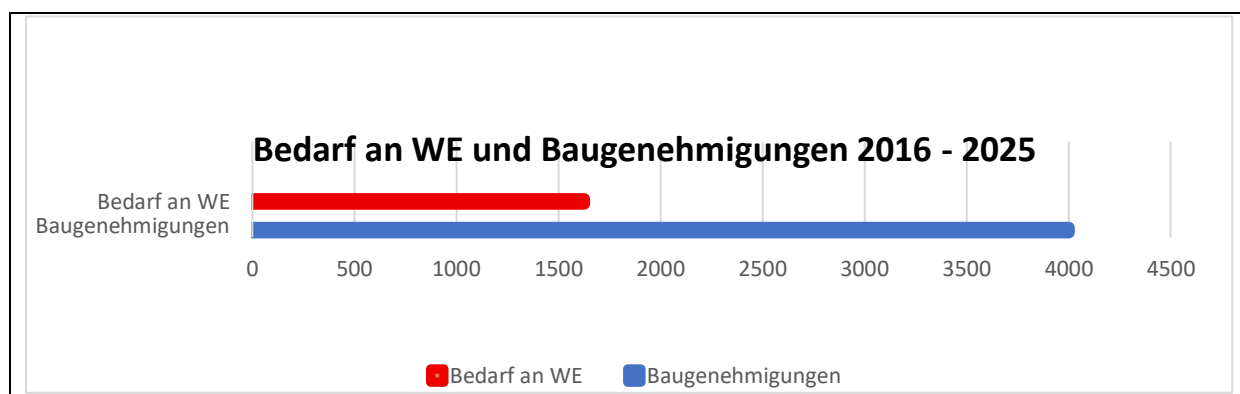


Abb.4: Bedarf an Wohneinheiten und Baugenehmigungen 2016 - 2025

### 1.2.2. Die Wohnbaubedarfsprognose der Stadt von 2016 (als Begründung für die Klosterbergbebauung)

Im Spiegel der Wohnbaubedarfsprognose von 2016, mit der auch die Notwendigkeit einer Klosterbergbebauung begründet wurde, zeichnet sich eine **Übererfüllung** des von 2016 bis 2035 **prognostizierten Gesamtbedarfs** an Wohneinheiten um 2556 Stück alleine schon in 10 von 20 Jahren ab, die sich bis zum Ende des Prognosezeitraums verdoppeln und so ebenfalls auf ein paar Tausend zusätzliche Wohneinheiten steigern könnte.

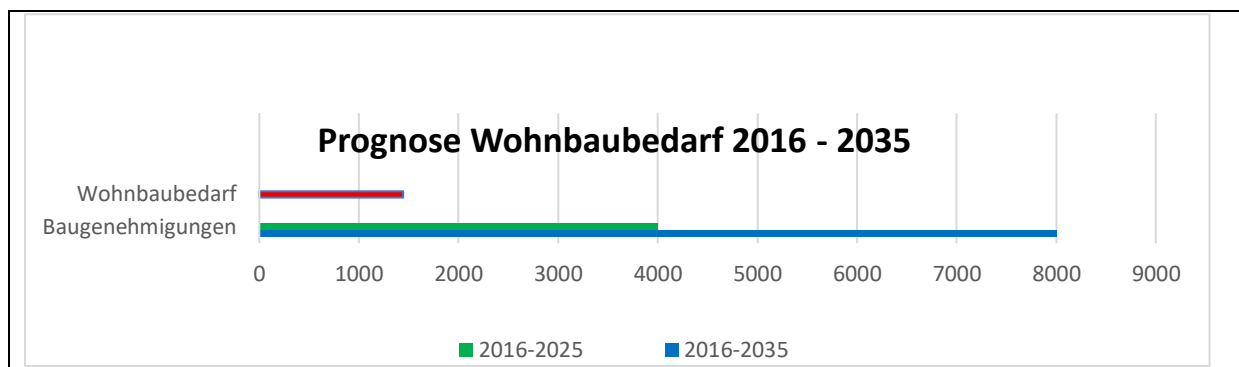
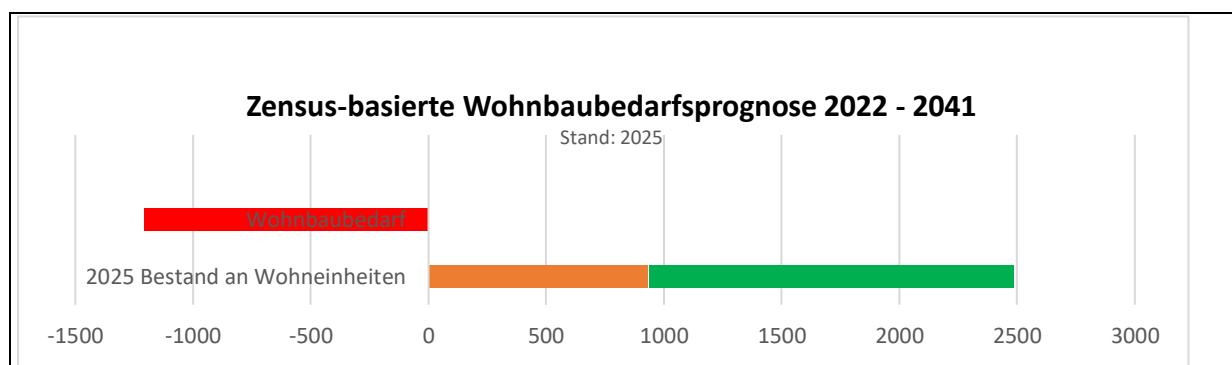


Abb.5 Prognose Wohnbaubedarf 2016-2035

### 1.2.3. Berechnung der Wohnbauprognose auf Basis des Zensus von 2022

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 1209 der im Jahr 2025 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.



| Wohnbaubedarf bis 2041 | Angebot an Wohneinheiten 2025                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| -1209                  | 934 Leerstand (2022)<br>1552 genehmigte Neubauwohneinheiten (2022-25) |

Abb.6 Zensus-basierte Wohnbaubedarfsprognose

### Fazit der Zusammenschau der Ergebnisse:

Gemeinsam ist allen Ansätzen die zweifelsfreie Erkenntnis, dass es in Deggendorf mehr als genug Wohnungen gibt. Das ist auch der Stadt bereits lange bekannt:

*„Es gibt genügend Wohnungen...*

*Von 2010 bis 2019 erstellten private Investoren und Bauträger insgesamt 3335 Wohneinheiten“*

(Winter-Häring, Deggendorf aktuell, 18. Juni 2020)

## 2. Diskussion der Methoden

### 2.1. Die Nullvariante

Eine offizielle Erhebung der Nullvariante, die zitiert und als Basis benutzt werden könnte, existiert nicht. Das Landesamt für Statistik erhebt Bleibeabsicht oder Kurzfristigkeit des Aufenthalts weder mit dem Zensus, noch in der Bevölkerungsfortschreibung.<sup>42</sup> Auch eine standardisierte, etablierte Methode ähnlich der der Flächenmanagementdatenbank des LfU gibt es nicht. Zur Verfügung stehen lediglich diejenigen Daten des Landesamts für Statistik, die auch, ggfs. zitiert wurden. Ansonsten ist in weiten Teilen eine evidenzbasierte Herangehensweise nötig, eine aus der Praxis geborene: So werden die Bevölkerungsgruppen abgegrenzt und nur so kann der Wohnungsbedarf der Stamm-/bzw. Dauerbevölkerung mit einem Wohnungsangebot, wie es seit Jahren augenscheinlich beobachtbar ist, abgeglichen werden.

Das birgt das Risiko in sich, dass dort, wo mangels objektiver/offizieller Statistiken Schätzungen nötig sind, diese den Sachverhalt über- oder unterschätzen können (Studentenzahlen, Internetanalyse der Wohnungsangebote, Pressemeldungen zu Wohnbauabsichten). Das ist unvermeidbar trotz allen Bemühens, die Fehlerwahrscheinlichkeit klein zu halten, denn es MUSS hier zwangsweise mit lückenhaften Informationen gearbeitet werden, wie etwa bei Bauleitplanungen auf dem Verwaltungsweg oder Bauabsichten laut Presseberichten.

Die **Stärke** dieses Ansatzes liegt in der Betonung und Berechnung der durch **Sterbefall frei werdenden Wohnungen**. Dieses Faktum wird ansonsten seitens der Stadt ignoriert! Selbst wenn diese Zahl (aus Gründen der Lebenspraxis) etwas zu hoch gegriffen sein sollte, so würde das nichts an der Tendenz der Aussage der Nullvariante und der Tendenz der zensus-basierten Prognose ändern.

Auch wenn die Prognosequalität der Nullvariante ungenauer ist als bei statistischen Modellrechnungen, die Richtung der Ergebnisse dieses Ansatzes wird eindeutig durch die etablierten und methodisch professionellen Ansätze im Kapitel „Gesamtbild“ bestätigt: eine deutliche Überbauung / Übererfüllung des Bedarfs für alle, also auch für die Gruppe der dauerhaften Einwohner.

### 2.2. Gesamtbild: Berechnungen unter Berücksichtigung aller Wohneinheiten für alle Bevölkerungsgruppen

#### 2.2.1. Bevölkerungsentwicklung und Baugenehmigungen

Hier werden nur Zahlen aneinandergereiht: Wie verlief das Bevölkerungswachstum laut Erstwohnsitzen seit 2016? Für wie viele neue/zusätzliche Wohneinheiten wurden seit 2016 Baugenehmigungen erteilt?

Die Differenz zwischen dem für das Wachstum nötigen Bedarf an Wohneinheiten und den genehmigten neu zu bauenden, erbringt eine deutliche **Übererfüllung des Bedarfs**. Das ist Fakt.

Die Diskussion dieser Zahlenspiele läge auf einer anderen Ebene, einer *baupolitischen*:

<sup>41</sup> Das ist nicht nur in Deggendorf so. Laut Analysehaus Empirica stehen bundesweit ca. 1,7 Millionen Wohnungen leer, vor allem auf dem Land. (Deggendorfer Zeitung, 29.12.2025)

<sup>42</sup> Das soll sich erst mit dem nächsten Zensus 2031 (Registerzensus) ändern.

- In wie fern hat diese eindrucksvolle Bautätigkeit zu einem zielgruppenspezifisch vermehrten Zuzug nach Deggendorf statt einer Abwanderung ins Umland beigetragen?
- Oder auch einer Preiserhöhung von Wohnkosten entgegengewirkt?

### **2.2.2. Die Wohnbaubedarfsprognose der Stadt von 2016 (als Begründung für die Klosterbergbebauung)**

Die Wohnbaubedarfsprognose der Stadt stellt eine Hochrechnung dar für die Entwicklung und die Erfordernisse bis 2035 auf Basis der Flächenmanagementdatenbank des LfU. **Bereits 2026**, also in der Mitte des Prognosezeitraums, ist die errechnete Erforderlichkeit massiv **übererfüllt** – schlicht aufgrund der vielen erteilten Baugenehmigungen.

Der größte Nachteil dieser Methode liegt freilich darin, dass sie den zur Verfügung stehenden Wohnungsbestand gleich Null gesetzt hat und so tut, als müsse jeder Bedarf durch Neubauten gedeckt werden. Das Überangebot ist also noch viel höher, als ein kritischer Abgleich der Ergebnisse dieser Prognose mit der Realität vermuten lässt.

### **2.2.3. Berechnung der Wohnbauprognose auf Basis des Zensus von 2022**

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, weswegen die Zahlen noch verlässlicher sind als die für die Prognose von 2016 zur Verfügung stehenden (s. Karteileichen).

Mit diesen Zahlen analog der Prognose-Berechnung von 2016 weiterzuarbeiten, unterliegt jedoch zwangsweise einer höheren **Irrtumswahrscheinlichkeit des Auflockerungsfaktors** – das ist hier die Unschärfe. Denn 2030 will die THD ihre maximale Studentenzahl erreicht haben, was den Bedarf an Appartements verändert haben wird.

Im Konzert 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: **massive Übererfüllung des Wohnbaubedarfs**.

#### **Fazit der Methodendiskussion:**

**Sämtliche Berechnungsansätze** so unterschiedlich sie sind hinsichtlich der Qualität der ihnen zur Verfügung stehenden Daten, hinsichtlich der Zielgruppen, hinsichtlich ihres zeitlichen Horizonts, hinsichtlich ihrer statistisch-wissenschaftlichen Anerkennung liefern zwar verschiedene Zahlen, aber kommen zum **selben Ergebnis**: eine beeindruckende **Übererfüllung des Bedarfs an Wohneinheiten**. So eindrucksvoll, dass selbst statistische Fehler die tendenzielle Aussagekraft nicht minimieren würden.

Dieses bereits heute vorhandene Überangebot an Wohneinheiten wird sich bei unveränderter Baupolitik – der Beschluss, den Bauturbo in Deggendorf anzuwenden, lässt das vermuten – verstärken und letztlich zu enormem Leerstand führen wird.

## IV . Konsequenzen für die Klosterbergbebauung

Erfreulicherweise wurde die Entscheidung, den Klosterberg zu bebauen, zurückgenommen. Was immer die Gründe dafür sein mögen, diese Analyse kommt zum selben Schluss:

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

(1)

**Zielgruppe** der Bebauung wäre die dauerhaft in Deggendorf lebende Stammbevölkerung gewesen, vor allem deren ältere Semester. Diese zur Zeit größer werdende Gruppe der **über 60-Jährigen** ist allerdings 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 meistens und so lange es geht, in seiner Wohnung bzw. ihrem Haus wohnen bleiben. 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 in den Jahren vor 2016 und bis heute regelmäßig Baubedarf begründet wird.

Zudem wird ein Bevölkerungsschwund über alle Gruppen hinweg (also Stammbevölkerung plus Studenten, Ukrainer, Karteileichen) sogar von der Stadt selbst erwartet und offiziell zitiert.<sup>43</sup>

Selbstverständlich sind Prognosen immer mit einer Irrtumswahrscheinlichkeit behaftet<sup>44</sup>. Bemerkenswert und fragwürdig ist es allerdings, wenn diese sich in einer Größenordnung von 100 % und mehr zu bewegen scheint und somit der prognostizierte Baubedarf derart vom realisierten Bauaufkommen abweicht.

(2)

Eine Bebauung des Klosterbergs hätte zur **Erhöhung der Leerstände** beigetragen. Denn aufgrund der hohen Hangbaukosten (25 – 30 % Steigung!) wäre wieder teurer Geschosswohnungsbau oder luxuriöse lockerere Bebauung entstehen, was nachweislich nicht benötigt wird. Es wäre zudem mit einem gewaltigen Bauvolumen zu rechnen gewesen, wenn die Flächen des Bebauungsplans Nr. 152 „Am Klosterberg“ in den Planabschnitten der verschiedenen Entwicklungsphasen bebaut worden wäre.

(3)

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

Die Stadt scheint **unabhängig vom Wohnbedarf** der Bevölkerung zu bauen, 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

---

<sup>43</sup> Begründung zum Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 14 „Schaching I“

<sup>44</sup> Das wäre beispielsweise der nicht voraussehbare Flüchtlingsstrom aus der Ukraine.

an.<sup>45</sup> Das dürfte der Hintergrund sein für das bemerkenswerte Phänomen, wenn inzwischen in Zeitungsberichten 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>46</sup>? Was bedeutet das für die Zukunft? Wie kann ein institutioneller Investor kontrolliert werden? Etwa die in einem Bebauungsplan grundlegende Grünordnung einzuhalten? Oder die Wohnungen in bewohnbarem Zustand zu halten? Oder ggfs. überhaupt zu vermieten? Usw.

(4)

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 (klimaangepasste 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 Schwacher zu verhindern. Demzufolge sollten mindestens 50 % der Wohnungen Sozialwohnungen sein, der Rest Eigentumswohnungen für den freien Markt – beide in klimaangepasster Ausführung. Eine eigentumsrechtliche Vorgabe für die Umsetzung dieser Bedingung machte das Modellprojekt 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 nun passé. Die Begründung des Oberbürgermeisters für seine Entscheidung, den Klosterberg, der im Besitz der Stadt (bzw. städtischer Organisationen) ist, nicht zu bebauen, lautete denn auch: geförderter Wohnungsbau sei hier wirtschaftlich nicht machbar. Und einen anderen Investor als die Stadt schloss er glücklicherweise für einen weiteren Anlauf aus.<sup>47</sup>

Die Absage an die Sozialwohnungen bedeutet: Selbst zur Errichtung von Sozialwohnungen braucht es keine Klosterbergbebauung, denn das Gelände ist dazu nicht geeignet.

---

<sup>45</sup> Baustopp, bitte. Süddeutsche Zeitung, 16.8.2021

<sup>46</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>47</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 Entscheidung, die Wohnbauflächenausweisung im Rahmenplan wieder durch die Ausweisung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu ersetzen, ist gerade auch angesichts dieser Analyse konsequent und richtig.

Wollen wir hoffen,

dass „... *nicht doch irgendwann einmal wieder die Bauabsichten für den Klosterberg .... aus dem Schubladen gezogen werden.*“,

wie es im Stadtlexikon formuliert ist <sup>48</sup>.

---

<sup>48</sup> Wagner, Fritz, Klosterberg, in: Stadtlexikon Deggendorf, Datei 06.11. Sachen K. Stadtlexikon-Deggendorf.de. (15. Januar 2026.)