

Berechnungen zur Einwohnerzahl und zum Wohnungsbedarf Deggendorfs

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

Abstract:

Die Bevölkerungsentwicklung Deggendorfs beruht maßgeblich auf folgenden Faktoren:

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

*Das um diese Faktoren bereinigte **Bevölkerungswachstum** ist **minimal**.*

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

*Die dennoch vorhandene rege Bautätigkeit zusammen mit den durch Todesfall frei werdenden Wohnungen erklärt die hohe und weiter ansteigende **Leerstandsquote**, die nur durch ein Bevölkerungswachstum von über 23% (bereinigt um Studenten und Ukrainer) abzuwenden wäre.*

Die Notwendigkeit für ein weiteres Neubaugebiet „Am Klosterberg“ ist aus den Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnbedarf nicht ableitbar.

Einführung	S. 2
1. Die Einwohnerzahl Deggendorfs	S. 3
1.1. Studenten mit Hauptwohnsitz in Deggendorf	S. 3
1.2. „Reale“ (= um Studenten bereinigte) Einwohnerzahl Deggendorfs	S. 4
1.3. Ergebnis der Berechnungen zur Einwohnerzahl	S. 5
2. Der Bedarf an Wohnungen	S. 6
2.1. Berechnung des jährlichen Sterbefallüberschusses	S. 6
2.2. Berechnung der Zahl der durch Todesfälle frei werdenden Wohnungen	S. 7
2.3. Berechnung des für die Zuzügler nötigen Wohnungsbedarfs	S. 8
2.4. Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung	S. 9
3. Zusammenfassung, Fazit, Schlussfolgerungen	S. 11
3.1. Zusammenfassung	S. 11
3.2. Fazit	S. 11
3.2.1. Übersicht	S. 11
3.2.2. Bedarfsorientierte Baupolitik?	S. 13
3.2.3. Benötigtes Bevölkerungsmindestwachstum	S. 13
3.2.4. Realer Baubedarf	S. 14
3.3. Konsequenzen für die Bebauung am Klosterberg	S. 15

Tabellenverzeichnis:

Tab.1: Studenten mit Hauptwohnsitz in Deggendorf
 Tab.2: „Reale“ (=um Studenten und ukrainische Geflüchtete bereinigte) Einwohnerzahl Deggendorfs
 Tab.3: Sterbefallüberschuss
 Tab.4: Durch Todesfall frei werdende Wohnungen
 Tab.5: Anzahl der für Zuzügler (einschl. Ukrainer) benötigten Wohnungen
 Tab.6: Wohnungsangebot versus Wohnungsbedarf
 Tab.7: Prozentuale Bevölkerungs- und Wohnbedarfsentwicklung
 Tab.8: Benötigtes Bevölkerungsmindestwachstums zur Auffüllung des Wohnungsangebots

Abb.1: Einwohnerentwicklung mit Studenten und Ukrainern // Einwohnerentwicklung bereinigt um Studenten und Ukrainer
 Abb.2: Bevölkerungsentwicklung
 Abb.3: Wohnungsangebot versus Wohnungsbedarf in dieser Dekade

Einführung:

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

(1) Zur Einwohnerzahl Deggendorfs:

,reale' Einwohnerzahl = dauerhaft in Deggendorf Ansässige (und somit potenzielle Käufer und Mieter von Eigentumswohnungen)	=	Erstwohnsitze (lt. Landesamt für Statistik)	minus	Studenten¹ (mit Erstwohnsitz in DEG)
--	---	--	-------	--

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

(2) Zum jährlichen Wohnbedarf:

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

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

(3) Ergebnis der Berechnungen für diese Dekade²

Wohnungsangebot in diese Dekade (2020-2029)		Wohnungsbedarf (Dekade)
205	jährlich frei werdend durch Todesfall (2014-2023)	82 jährlich für Zuzügler (einschl. Ukrainer) 57 (ohne Ukrainer)
ca. 245 X	durchschnittlich im Internet angeboten (2021-2024) nicht im Internet angeboten	
1000 1800 – 2000 Y	geplante weitere Wohneinheiten im Innenstadtbereich bzw. im gesamten Stadtgebiet in nicht-öffentlichen Sitzungen beschlossene sowie auf dem Verwaltungsweg genehmigte Vorhaben	

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

¹ für 2022 und 2023 auch Ukrainer

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

1. Die Einwohnerzahl Deggendorfs

Um den Bedarf an Wohnungen berechnen zu können, ist es nötig, die Einwohnerzahl und die Bevölkerungsentwicklung Deggendorfs zu erfassen.³ Da Deggendorf an der TDH eine prosperierende Hochschule hat mit bislang stetigem Wachstum der Studentenzahl, muss diese für die Berechnungen unbedingt berücksichtigt werden. Das geschieht in Punkt (1) und daraus lassen sich dann genauere Angaben zur Einwohnerzahl und -entwicklung errechnen (Punkt 2).

Für 2022 und 2023 haben wir es zudem mit einer Verzerrung der Einwohnerzahl dahingehend zu tun, dass gut 400 bzw. 500 **ukrainische Flüchtende**⁴ in Deggendorf gemeldet waren. (Diese sind EU-Bürgern hinsichtlich eines Leistungsbezugs gleichgestellt, WENN sie ihren Wohnsitz anmelden.) Somit sind diese 400 bzw. 500 Personen für die Berechnung der realen **Einwohnerentwicklung** mit dauerhaftem Wohnsitz **irrelevant** und müssen statistisch wie Studenten behandelt werden. Für die Berechnung des **Wohnbedarfs** in 2022 und 2023 dagegen spielen sie sehr wohl eine Rolle, da sie ja unbestreitbar eine Wohnung **benötigen**, wenngleich sie – und das ist im Hinblick auf die Baupolitik entscheidend – wohl eher **nicht Käufer oder Mieter teurer Eigentumswohnungen** sein werden.

1.1. Studenten mit Hauptwohnsitz in Deggendorf

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

Wann müssen Studenten ihren Hauptwohnsitz in DEG anmelden?

- Wenn sie keine Wochenendpendler sind. Das sind also ...
 - ... alle **ausländischen** Studenten
 - ... sowie diejenigen **deutschen** Studenten, die **von weiter weg** stammen.
 Die restlichen (deutschen) Studenten melden lediglich, wenn sie nicht täglich pendeln, sondern hier ein Zimmer haben, ihren Zweitwohnsitz in Deggendorf⁵ 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.⁶
- 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

³ Sämtliche Berechnungen beziehen sich auf die Jahre 2014 bis 2023.

⁴ Im Juli 2024 waren es über 600 gemeldete Ukrainer.

⁵ So kommt die hohe Zahl der Zweitwohnsitze in Deggendorf zustande.

⁶ Quelle: Statistik der THD, unveröffentlicht

aus Studenten, die aus dem Bayerischen Wald (v. a. Landkreis Regen, Freyung-Grafenau)⁷ stammen, und sich an ihrem hiesigen Studienort fest niederlassen.

- In manchen Studiengängen ist ihre Zahl wesentlich höher (bis über 90 %), in manchen jedoch gering. Zudem existieren berufsbegleitende Studiengänge, die überwiegend Studierende aus der Region wahrnehmen. Damit dürfte die über alle Studiengänge hinweg gerechnete Zahl von 20 % deutscher Studenten mit Hauptwohnsitz in DEG realistisch, eher sogar immer noch zu gering ausfallen. Ihre Zahl **könnte** also demzufolge sogar **höher** liegen.

Jahr	Gesamtzahl der Studenten in DEG (Stichtag: variabel, aber immer im WS vor Weihnachten)	Summe der Studenten mit Hauptwohnsitz DEG
2009	3435	895
2010	3878	998
2011	4052	1088
2012	4640	1190
2013	4666	1248
2014	4898	1362
2015	5061	1495
2016	5607	1582
2017	5836	1719
2018	6283	1955
2019	7059	2285
2020	7041	2542
2021	7646	2607
2022	8429	2898
2023	8871	3170

Tabelle 1: Studenten mit Hauptwohnsitz in Deggendorf

Die Anzahl der Studenten mit Hauptwohnsitz in Deggendorf steigt seit Jahren kontinuierlich mit dem Wachstum der Hochschule. Hochschule und Stadt brüsten sich geradezu mit der THD als der internationalsten und der schnellst wachsenden Hochschule Bayerns, bei der mehr als 46% der Studenten aus über 100 Ländern stammen.

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

Um die Einwohnerzahl Deggendorfs zu erfassen, die die **dauerhaft hier ansässigen Bürger** wiedergibt, muss die Zahl der Studenten mit hiesigem Hauptwohnsitz sowie die Zahl der ukrainischen Geflüchteten von der Zahl aller Bürger mit Hauptwohnsitz in Deggendorf⁸ abgezogen werden.

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

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

⁷ Das könnte auch einen Großteil der Zuzugszahlen aus dem Bayerischen Wald erklären.

⁸ Quelle: Landesamt für Statistik (**Achtung: Zahlen liegen jeweils ab Jahresmitte des Folgejahres vor !**)

⁹ <https://www.zensus2022.de>

Jahr	Einwohner mit Hauptwohnsitz in DEG <i>Stichtag: jeweils 31.12.</i>	vermeintliches Bevölkerungswachstum zum Vorjahr <i>(= einschließlich Studenten)</i>	Studenten mit Hauptwohnsitz DEG	„reale“ Einwohnerzahl <i>(= um Studenten und z.T. UA bereinigt)</i>	„reales“ Bevölkerungswachstum zum Vorjahr <i>(= um Studenten bereinigt und z.T. UA)</i>
2009	31 536		895	30641	
2010	31 661	125	998	30 663	22
2011	31 597	-64	1088	30 509	-154
2012	31 699	102	1190	30 509	0
2013	31 853	154	1248	30 605	96
2014	31 886	33	1362	30 524	-81
2015	32 189	303	1495	30 694	170
2016	32 782	593	1582	31 200	506
2017	33 373	591	1719	31 654	454
2018	33 585	212	1955	31 630	-24
2019	33 721	136	2285	31 436	-194
2020	33 750	29	2542	31 208	-228
2021	34 454	704	2607	31 847	639
2022	33 563 <i>(statt 35 172)</i>	-891 <i>(statt +718)</i>	2898	30 665 30 265 (o. UA)	-1182 -1582 (o. UA)
2023	34 121 <i>(statt 35 757)</i>	558	3170	30 951 30 451 (o. UA)	286 -214 (o. UA)
gesamt (2014-2023)		2268 (2014-2023)			346 -154 (o. UA)
Durchschnitt (2014-2023)		227			35 -15 (o.UA)

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

1.3. Ergebnis der Berechnungen zur Einwohnerzahl:

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

Dass die Zahlen der Jahre bis 2021 derart variieren, dürfte überwiegend Dynamiken der **Hochschule** geschuldet sein, beispielsweise dem Start sehr attraktiver Studiengänge (was Auswärtige nach DEG lockt) oder der Fertigstellung von Studentenheimen. Für die Jahre 2022 und 2023 wirkt sich zusätzlich die Zahl **ukrainischer Geflüchteter** merklich aus, da Deggendorf eine Kleinstadt ist. Und ferner die massive Korrektur der Bevölkerungszahl Deggendorfs durch den **Zensus** (für 2022 um 1609 Personen!).

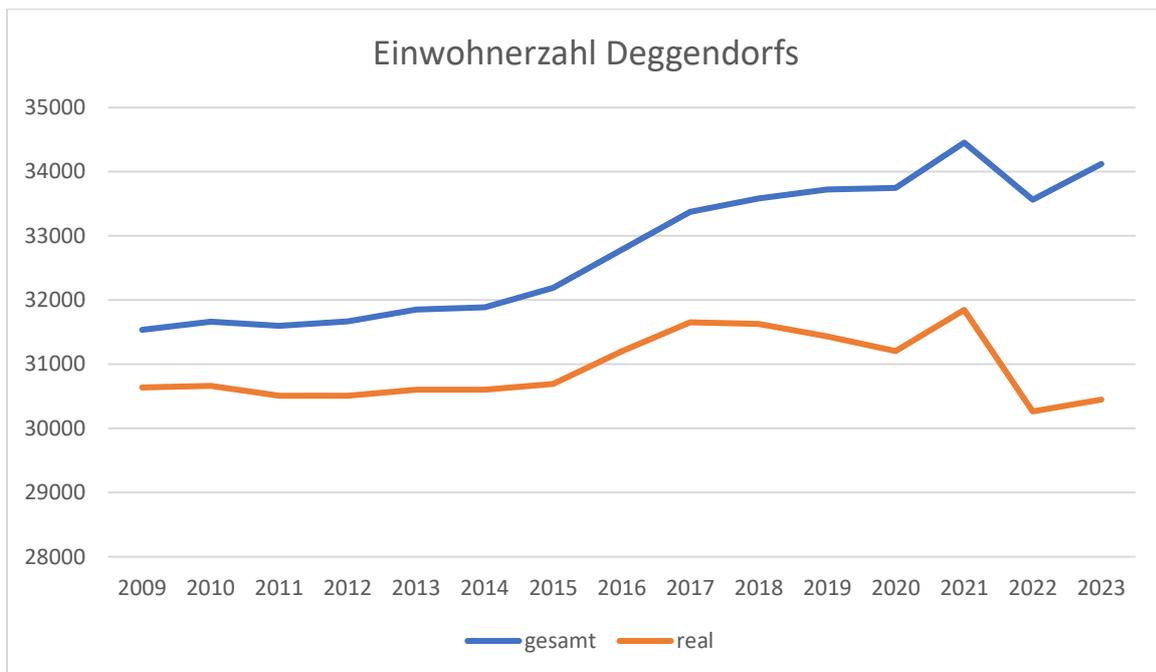


Abb. 1: Einwohnerentwicklung mit Studenten und Ukrainern // Einwohnerentwicklung bereinigt um Studenten und Ukrainer¹⁰

2. Der Bedarf an Wohnungen

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

Zur Ermittlung ihrer Anzahl sind zwei Variablen zu berücksichtigen:

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

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

2.1. Berechnung des jährlichen Sterbefallüberschusses

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

Jahr	Sterbefälle	Geburten	Sterbefallüberschuss
2009	399	263	136
2010	353	245	108
2011	360	253	107

¹⁰ Sollte sich der vom Zensus errechnete Fehler der Bevölkerungszahl in gleichem Ausmaß auf Studierende und ukrainische Geflüchtete beziehen, würde die Differenz der Kurven etwas geringer ausfallen (Abb.1). Den Wohnbedarf würde es jedoch nicht nennenswert beeinflussen.

2012	340	250	90
2013	371	261	110
2014	359	252	107
2015	411	294	117
2016	397	256	141
2017	389	268	121
2018	413	302	111
2019	396	334	62
2020	431	284	147
2021	473	321	152
2022	468	290	178
2023	418	275	143
gesamt	4155 (2014-2023)	2876 (2014-2023)	1279 (2014-2023)

Tabelle 3: Sterbefallüberschuss

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

Damit würde die Bevölkerung Deggendorfs jährlich (um ca. 128 Personen) schrumpfen – WENN es keine Zuzüge gäbe.

2.2. Berechnung der Zahl der durch Todesfälle frei werdenden Wohnungen

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

Jahr	Anzahl der Verstorbenen	frei gewordene Wohnungen
2009	399	199
2010	353	176
2011	360	180
2012	340	170
2013	371	185
2014	359	179
2015	411	205
2016	397	198
2017	389	194
2018	413	206
2019	396	198
2020	431	215
2021	473	236
2022	468	234
2023	418	209
Summe	4155 (2014-2023)	2074 (2014-2023)

Tabelle 4: Durch Todesfall frei werdende Wohnungen

Geht man davon aus, dass die meisten Menschen paarweise wohnen, ist anzunehmen, dass die Hälfte der Todesfälle erstverstorbene Partner sind und der Überlebende weiter in der Wohnung

verbleibt. Erst mit dessen Tod wird diese frei. So muss die **Zahl der Todesfälle halbiert** werden, um die Zahl der frei gewordenen Wohnungen zu berechnen.¹¹ Vernachlässigt sind in dieser Schätzung die Menschen, die überhaupt alleine lebten (ihre Berücksichtigung würde den Schnitt erhöhen) sowie die, die in ein Heim verzogen sind (das würde den Schnitt im Todesjahr mindern).

Ergebnis:

In den letzten 10 Jahren (2014 bis einschl. 2023) dürften nach dieser Berechnung 2074 Wohnungen frei geworden sein, d.h. durchschnittlich **207 Wohnungen jährlich** stünden dem Wohnungsmarkt aufgrund der Sterbequote prinzipiell **zur Verfügung**.

2.3. Berechnung des für die Zuzügler nötigen Wohnungsbedarfs

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

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

[Hinweis 1: Für die Berechnung des *Wohnungsbedarfs der Zuzügler* ist der *Sterbefallüberschuss*, nicht die Sterbefallzahl relevant. Denn die absolute Bevölkerungszahl beinhaltet auch die Geburten, weil jeder Bürger jeden Alters gezählt wird. Neugeborene benötigen aber keine eigene Wohnung. Geburten verringern somit quasi die Lücke, die die Verstorbenen in die absolute Einwohnerzahl reißen und die durch Zuzügler „aufgefüllt“ werden muss.]

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

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

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

[Hinweis 3: Für die Berechnung des *Wohnungsangebots* ist die *Sterbefallzahl* relevant, da die Wohnungen der Verstorbenen frei werden, die Neugeborenen aber bei ihren Eltern leben und für die Zahl benötigter Wohnungen deshalb keine Rolle spielen.]

¹¹ Dem Zensus nach hat Deggendorf eine Belegung von 1,83 Personen pro Haushalt, *weil* die Single-Haushalte der Studenten einbezogen sind; lässt man sie weg, dann ergibt sich für die einheimische Bevölkerung eine Belegung von 2,03 Personen pro Haushalt.

Jahr	Sterbefall- überschuss	„reales“ Bevölkerungs- wachstum zum Vorjahr (= um Studenten bereinigt)	Summe der Zuzügler	benötigte Wohnungen	Aufgrund von Todesfall freie Wohnungen
2009	136				199
2010	108	22	130	65	176
2011	107	-154	-47	-23	180
2012	90	0	90	45	170
2013	110	96	206	103	185
2014	107	-81	26	13	179
2015	117	170	287	144	205
2016	141	506	647	324	198
2017	121	454	575	288	194
2018	111	-24	87	44	206
2019	62	-194	-132	-66	198
2020	147	-228	-81	-40	215
2021	152	639	791	396	236
2022	178	-1182 (inkl. UA) -1582 (o.UA)	-1004 (inkl. UA) -1404 (o. UA)	-502 (inkl. UA) -702 (o. UA)	234
2023	143	286 (inkl. UA) -214 (o. UA)	429 (inkl. UA) -71 (o. UA)	215 (inkl. UA) -35 (o. UA)	209
Summe	1279 (2014-2023)	346 (2014-2023)	1625 (2014-2023)	816 (2014-2023) 566 (o.UA)	2074 (2014-2023)
Durchschnitt		35		82 57 (o. UA)	207

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

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

- Im 10-Jahresschnitt (2014-2023) werden lediglich (ungefähr) **82** Wohnungen pro Jahr **benötigt**. Dem gegenüber steht ein **Wohnungsangebot** aufgrund von Sterbefällen von etwa **207** Wohnungen pro Jahr.
- Rein zahlenmäßig verbliebe also **jährlich** ein **Wohnungsüberhang** von durchschnittlich **125 Wohnungen** aus dem **Wohnungsbestand** in Deggendorf, der nicht durch Zuzügler aufgefüllt wird.
- Die **Berechnungen** für den **Wohnungsbedarf 2022 und 2023** basieren auf der Einwohnerzahlkorrektur durch den **Zensus** und beinhalten auch die Zahl der **ukrainischen Flüchtlinge**, denn diese benötigen selbstverständlich Wohnungen. Mit ihrer **Rückkehr** in die Heimat wird der **Wohnbedarf** aber wieder **sinken**! Das wird sich dann auch statistisch auswirken und das Zehnjahresmittel wieder senken.

2.4. Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung

Die offiziellen Prognosen der Bevölkerungsentwicklung nennen zwar verschiedene Werte, sprechen aber ausnahmslos von einem zu erwartenden **Bevölkerungsrückgang**. Dabei geben diese Zahlen

Hochrechnungen **aller Erstwohnsitze** wider, d.h. die Bevölkerungsentwicklung **einschließlich** der **Studenten!**

- Die Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahre 2039 des Bayerischen Landesamts für Statistik geht für den *Landkreis* Deggendorf von einem leichten **Bevölkerungsrückgang** von **0,1 Prozent** aus¹².
- In der Prognose bis 2041 sogar von **bis zu 2,5 %**¹³.
- Nach der Bevölkerungsprognose von 2021¹⁴ ist für weite Teile des *Landkreises* Deggendorf mit einem Rückgang der Bevölkerung von **bis zu 10 %** zu rechnen.
- Selbst im Klimaanpassungskonzept der Stadt Deggendorf (beschlossen 2023) wird den „Demographie-Spiegel für Bayern“ zitierend (Bayerisches Landesamt für Statistik, Große Kreisstadt Deggendorf, Berechnungen bis 2039, August 2021) davon ausgegangen, dass die Bevölkerung *Deggendorfs* bis zum Jahr 2039 um **ca. 4 %** abnehmen wird.

Im Übrigen wird sich sogar das Wachstum der THD seinem Ende zuneigen, da (a) die Geburtenzahlen der deutschen Studenten bei den kommenden Jahrgängen geringer ausfallen und (b) die Hochschule ihr Wachstumsziel mit einer finalen Studentenzahl von 10.000 erreicht haben will, wobei sicher (c) ein Teil dieses Wachstums im Campus Pfarrkirchen und ein anderer im Campus Cham stattfinden wird.

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

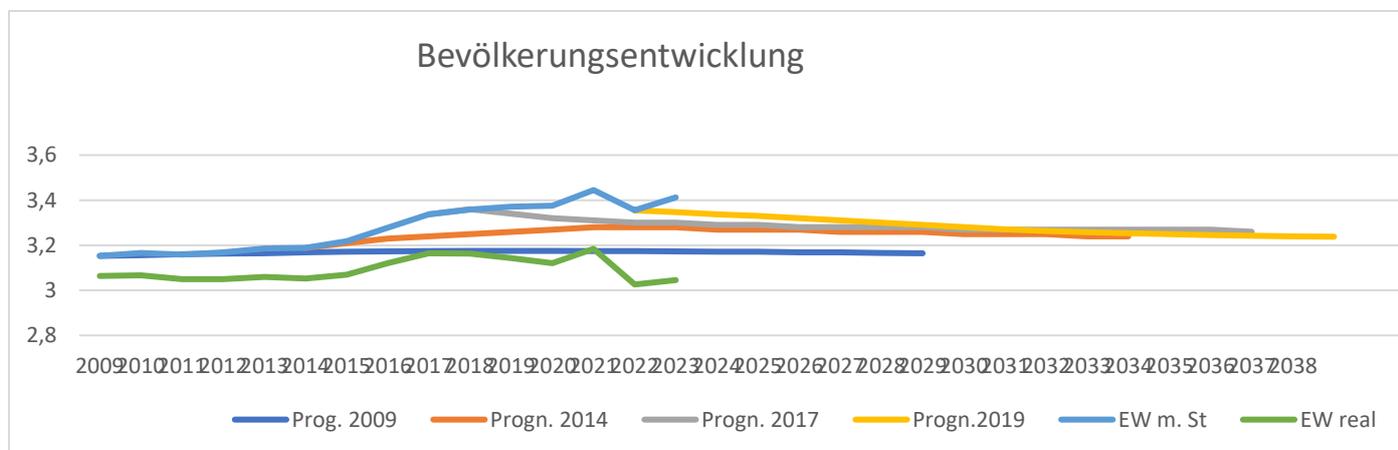


Abb.2: Bevölkerungsentwicklung
Blau: Prognose 2009 / **Ocker:** Prognose 2014 / **Grau:** Prognose 2017 / **Gelb:** Prognose 2019
Hellblau: Einwohnerzahl mit Studenten und ukrainischen Geflüchteten
Grün: Einwohner ohne Studenten und ukrainische Geflüchtete

Dass die Stadt eine all den dargestellten Prognosen extrem widersprechende Entwicklung aufweisen wird, nämlich ein Plus von ca. 23 %, um die bislang bereits geplanten und bis zu deren angenommener Fertigstellung im Jahr 2029 noch frei werdenden Wohnungen füllen zu können (vgl. Tab. 6 und Tab. 8), ist unwahrscheinlich. Schließlich beläuft sich das **absolute**

¹² Donau-Anzeiger vom 18./19. Mai 2023

¹³ Donau-Anzeiger vom 13. 1. 2023

¹⁴ Donau-Anzeiger vom 26.8.2021, Randflucht

Bevölkerungswachstum in den letzten 10 Jahren (2014-2023) zensusbasiert gerade einmal 346 Personen inkl. Ukrainer bzw. weist ein Minus von 154 Personen ohne Ukrainer aus.

3. Zusammenfassung, Fazit, Schlussfolgerungen

3.1. Zusammenfassung

- Um sich ein realistisches Bild von der Einwohnerentwicklung Deggendorfs machen zu können, gilt es die Zensusergebnisse zu berücksichtigen und müssen die Studenten mit Hauptwohnsitz in Deggendorf von der offiziellen Einwohnerzahl abgezogen werden. Es ergibt sich dann ein durchschnittliches jährliches **Bevölkerungswachstum** von etwa **35 Personen** (bzw. **ohne Ukrainer ein jährlicher Bevölkerungsverlust von 15 Personen**).
- Der Bedarf an beziehbaren Wohnungen wird durch die **Zuzügler** bestimmt, also die Personen, die dauerhaft nach Deggendorf umziehen **plus** - im Moment - die Personen, die aus der **Ukraine** zu uns geflohen sind. Für sie alle werden im Schnitt **82 Wohnungen** pro Jahr **benötigt**; selbst mit Ukrainern ist der Baubestand Deggendorfs also mehr als ausreichend.
- Denn durch die hohe **Sterbequote** werden im Schnitt pro Jahr **mehr**, nämlich **207 Wohnungen frei** und stehen dem Wohnungsmarkt prinzipiell zur Verfügung.
- Es ist offensichtlich, dass allein die Zahl der durch Todesfall **frei** werdenden Wohnungen die Zahl der für Zuzügler einschl. der ukrainischen Flüchtlinge **benötigten** Wohnungen **übersteigt**, und zwar um durchschnittlich **125 Stück** pro Jahr. (vgl. Tab. 5)

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

3.2. Fazit:

3.2.1. Übersicht

Betrachtet man zusätzlich die Analyse der Wohnungsangebote im Internet sowie die Zusammenstellung der Neubauvorhaben ¹⁵, ergibt sich für die laufende Dekade ¹⁶ folgendes Bild:

Wohnungsangebot in diese Dekade (2020-2029)		Wohnungsbedarf (Dekade)¹⁷
205	jährlich frei werdend durch Todesfall (2014-2023)	82 (jährlich für Zuzügler einschl. Ukrainer)
ca. 245 X	durchschnittlich im Internet angeboten (2021-2024) nicht im Internet angeboten	
1000 1800 – 2000 Y	geplante weitere Wohneinheiten im Innenstadtbereich bzw. im gesamten Stadtgebiet in nicht-öffentlichen Sitzungen beschlossene sowie auf dem Verwaltungsweg genehmigte Vorhaben	57 (ohne Ukrainer) ¹⁸

Tabelle 6: Wohnungsangebot versus Wohnungsbedarf

¹⁵ Saugspier, Internetanalyse der Immobilienangebote

¹⁶ berechnet auf Basis der letzten 10 Jahre [2014-2023] unter Hinzunahme der Internetrecherche zu Wohnungsangeboten [verfügbar 2021/2022/2023/2024], der öffentlich bekannten Wohnbaubeschlüsse (ohne Einzimmerappartements), die zur Realisierung anstehen und sich in Bau oder Planung befinden, sowie der ukrainischen Geflüchteten [2022/2023]

^{17/18} Unter Hinzunahme der Einwohnerzahlkorrektur durch den Zensus

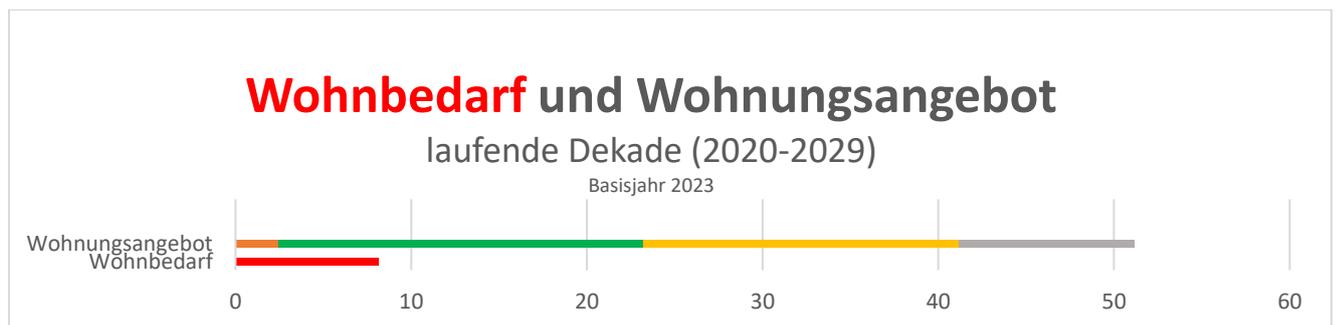
Erläuterungen:

- Die Internet-Analyse gibt lediglich das Angebot der Immobilien wider, die im Internet zu finden sind.
- Das **tatsächliche Angebot bzw. der tatsächliche Leerstand** dürfte noch um einiges **höher** liegen. Dafür steht in der Tabelle die Position **X** als Platzhalter. Denn ...
 - ... etliche Immobilien werden für eine gewisse Zeit aus **verkaufsstrategischen** Gründen von den Internet-Plattformen genommen und wurden zum Stichtag nicht erfasst.
 - ... eine Menge Immobilien werden überhaupt nie via Internet, sondern von **privat zu privat** weitervermietet und erscheinen somit zu keinem Zeitpunkt im Internet.
 - ... es existiert eine erkleckliche Zahl von Immobilienbesitzern, die aus den unterschiedlichsten Gründen **nicht vermieten wollen** (etwa aus Gründen der reinen Kapitalanlage oder der Bodenspekulation).
- **Doppelzählungen** sind allerdings auch **nicht ganz auszuschließen**, denn manche durch Todesfall frei werdende Bestandsbau-Wohnung mag auch in Internet angeboten werden. Typischer ist dieser Vermarktungskanal allerdings für Neubauten.

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

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

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



Bedarf an Wohnungen	Wohnungsangebot
<p>816 (2014-2023) <i>(inklusive des Bedarfs für UA)</i></p>	<p>245 stets im Internet angeboten (Schnitt aus 2021-2024)</p> <p>2074 Bestandswohnungen durch Sterbefall (2014-23)</p> <p>1800 - 2000 weitere geplante Neubauwohnungen (soweit bekannt)</p> <p>X der Öffentlichkeit nicht bekannte + künftig genehmigte Neubauwohn. (Schätzung)</p>

Abb.3: Wohnungsangebot versus Wohnbedarf in dieser Dekade

3.2.2. Bedarfsorientierte Baupolitik?

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

Im Gegenteil: **Rein numerisch**, also von den absoluten Zahlen ausgehend, besteht in Deggendorf sogar **kein Bedarf für Neubauten**. Alle Zuzügler könnten problemlos eine Wohnung finden. Und dann blieben sogar noch Wohnungen über.

3.2.3. Benötigtes Bevölkerungsmindstwachstum

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

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

Tabelle 7: prozentuale Bevölkerungs- und Wohnbedarfsentwicklung

Welches (reale) Bevölkerungswachstum wäre aber in der laufenden Dekade (2020 – 2029) mindestens **nötig**, wenn die dann zur Verfügung stehenden Wohnungen auch zum Wohnen genutzt werden sollen, oder anders gesagt: wenn Wohnbedarf und Baupolitik (vgl. Tab. 6) einander entsprechen sollen?

Wohnungsangebot in diese Dekade (2020-2029)		Wohnungsbedarf (Dekade)
205	jährlich frei werdend durch Todesfall (2014-2023)	82 (jährlich für Zuzügler einschl. Ukrainer)
ca. 245 X	durchschnittlich im Internet angeboten (2021-2024) nicht im Internet angeboten	
1000 1800 – 2000 Y	geplante weitere Wohneinheiten im Innenstadtbereich bzw. im gesamten Stadtgebiet in nicht-öffentlichen Sitzungen beschlossene sowie auf dem Verwaltungsweg genehmigte Vorhaben	57 (ohne Ukrainer)

erneut Tab. 6 : Wohnungsangebot versus Wohnungsbedarf

Die Zahlen dieser Tabelle sind berechnet auf Basis der letzten 10 Jahre [2014-2023] unter Hinzunahme (a) der Internetrecherche zu Wohnungsangeboten [verfügbar 2021/2022/2023/2024], (b) der öffentlich bekannten Wohnbaubeschlüsse (ohne Einzimmerappartements), die zur Realisierung anstehen, (c) sowie der ukrainischen Geflüchteten [2022/2023]. Geht man davon aus, dass diese Annahmen für die gesamte laufende Dekade 2020-2029 typisch wären und legt sie einer Hochrechnung für diese Dekade zugrunde, so lassen sich folgende Zahlen ermitteln¹⁹:

¹⁹ „Wohnraum-Formel“: durch Todesfall freiwerdend (2014-2023) + durchschnittliches Internet-Angebot + bereits in Planung befindliche Bauvorhaben für diese Dekade

2020-2029		verfügbarer Wohnraum	benötigte Wohnungen	Überflüssige Wohnungen	benötigtes Wachstum
	Basisjahr 2023	2074 + 245 + 1800 = 4119	816 (inkl. UA) 566 (o.UA)	3303 3553 (o.UA)	> 21,44 % > 23,37 %

Tab.8: benötigtes Bevölkerungsmindstwachstums zur Auffüllung des Wohnungsangebots

Zuzügler kompensieren zunächst die Sterbefälle und schlagen dann erst als Bevölkerungswachstum zu Buche. Die für die Zuzügler benötigten Wohnungen müssen daher vom Gesamtwohnungsangebot abgezogen werden, um die überflüssigen Wohnungen zu erhalten. Diese überflüssigen, für die Zuzügler nicht benötigten Wohnungen wären dann in Prozent ausgedrückt diejenigen, die durch Bevölkerungswachstum „aufgefüllt“ werden müssten.

Im Jahr 2023 bewohnen 30951 Einwohner 15476 Wohnungen bzw. 30451 Einwohner (ohne ukrainische Geflüchtete) 15226 Wohnungen. Um weitere 3303 Wohnungen füllen zu können, wäre ein Bevölkerungswachstum von 21,44 % nötig; um weitere 3553 Wohnungen zu füllen, eines von 23,37 % (ohne Ukrainer).

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

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

3.2.4. Realer Baubedarf

Hinsichtlich eines notwendigen **Neubauaufkommens** wäre lediglich damit zu rechnen, dass manche Bestandsbauten ersetzt werden müssen oder manche Bürger in ein neues Heim umziehen möchten. Das dafür **notwendige** Neubauvolumen würde damit nur einen **Bruchteil** der in letzter Zeit realisierten und noch geplanten Neubauten ausmachen. Denn es gibt ja genügend Wohnraum. - Deggendorf steht freilich hier nicht alleine. Der Deutsche Städte- und Gemeindebund spricht davon, dass in Kleinstädten und ländlichen Regionen knapp 2 Millionen Gebäude leer stehen, ²⁰ der Zensus nennt 1,9 Millionen.

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

- Obwohl nach Aussage des Bauträgers alle Wohnungen verkauft seien, stehen dennoch etliche leer, sogar ohne Vermietungsabsicht. Sie scheinen nur der Kapitalanlage, aber nicht einem Wohnzweck zu dienen. - Wer sind die Besitzer?
- Ein Teil der Wohnungen werden lediglich als Wochenendwohnungen genutzt.

²⁰ Deggendorfer Zeitung vom 24.2.2020

- 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 !).

Ist das Erbauen von „Leerstandverkäufen“ bzw. von Immobilien für betuchte Auswärtige ein für die Stadtentwicklung anzustrebendes Ziel? Wäre nicht nur ein Mietspiegel, sondern gerade auch eine faktenbasierte Leerstandanalyse für Deggendorf dringend erforderlich?

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

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

3.3. Konsequenzen für die Bebauung am Klosterberg

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

Selbst die Stadt begründete 2016 die Herausnahme des Klosterbergs aus dem Landschaftsschutzgebiet nicht mit einem Mangel an Wohnungen, sondern u.a. mit „steigenden allgemeinen Wohnraumsprüchen“ der Bevölkerung und rechnete diese dann sogleich in die entsprechende Hektarfläche an „nötigem“ Bauland um. Diese statistisch errechneten „steigenden Wohnraumsprüche“ beruhen vor allem darauf, dass Paare und Verwitwete oft bis zu ihrem Tod alleine ein Haus bewohnen, in dem einst die ganze Familie Platz fand. Das erhöht die durchschnittliche Anzahl der (scheinbar „üblichen“ und somit „benötigten“) **Quadratmeter pro Person**, schließlich stellen ältere Einwohner einen erheblichen Anteil der Bevölkerung dar. In der lokalen Presse liest sich dieser Zusammenhang eine Studie des Immobiliendienstleisters Empirica Regio zitierend so: „In peripheren Räumen führen aber auch zunehmende Alterung, der Wegzug der jungen Menschen und damit steigende Leerstände zu einer erhöhten Pro-Kopf-Wohnfläche.“²¹

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

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

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

Eine **Bebauung des Klosterbergs würde sogar die Zahl der Leerstände weiter erhöhen**. Denn aufgrund der hohen Hangbaukosten würde wieder teurer **Geschosswohnungsbau** oder **luxuriöse** lockerere Bebauung entstehen, was nachweislich **nicht benötigt** wird. Die Errichtung von Sozialwohnungen (Einkommensorientierte Förderung, EOF) ist angesichts der Kosten mehr als unwahrscheinlich.

- Es ist mit einem **gewaltigen Bauvolumen** zu rechnen. Dass die in den Vordergrund gestellte Bebauung entlang der Kolpingstraße (EOF) lediglich der erste Bauabschnitt sein wird, ist dem

²¹ Deggendorfer Zeitung vom 10.2.2022

Aufstellungsbeschluss (2017) für den Bebauungsplan Nr. 152 „Am Klosterberg“ klar zu entnehmen. Er umfasst folgende Grundstücke in städtischer Hand: Klosterberghänge, Kuppe, Klosterhofareal, Grillenhang, Quellgebiet, Nasswiesen (zusammen nahezu 11 ha).

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

Für eine Überbauung Deggendorfs existieren inzwischen auch erste Anzeichen am **Immobilienmarkt**²²: Dass sich nämlich das renditeorientierte Sparkassen-Konsortium im Westlichen Stadtgraben statt einer Wohnbebauung für ein Gewerbeobjekt entschied²³, kann nicht nur als Beleg für den Nicht-Bedarf weiterer Wohnungen, sondern sogar als Anzeichen für bereits vorhandene Vermietungsprobleme²⁴ interpretiert werden. Und selbst die Höhe einer Mietgarantie richtet sich inzwischen nach der Zahl der in einem Geschoßbau tatsächlich vermieteten Wohneinheiten, d.h. mit Leerstand wird von vorne herein gerechnet.

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

²² Kein Ende der Wohnungsbau-Krise, Donau-Anzeiger, 5./6. Januar 2024

²³ Donau-Anzeiger vom 18./19. Mai 2023

²⁴ Vgl. Saugspier, Internet-Analyse der Immobilienangebote