

1. Einleitung

Esslingen verfügt erstmals seit 2017 über eine eigene kleinräumige Bevölkerungsprognose. Sie zeigt, wie sich die Bevölkerung in den Stadtteilen und Quartieren zukünftig, auf Basis getroffener Annahmen, entwickeln könnte und schafft damit eine Grundlage für vorausschauende kommunale Planung.

Die Bevölkerungsentwicklung in Städten verändert sich heute dynamischer und räumlich differenzierter als je zuvor. Wanderungsbewegungen, demografischer Wandel, veränderte Wohnraumnachfrage und sozialräumliche Entwicklungen wirken nicht gleichmäßig über das gesamte Stadtgebiet hinweg. Für Esslingen am Neckar, das als große Kreisstadt, Mittelstadt und wichtiger Standort innerhalb der Region Stuttgart in einem besonders wachstums- und wandlungsintensiven Umfeld steht, reicht eine rein gesamtstädtische Betrachtung daher nicht aus. Um fundiert planen zu können, braucht es eine Prognose, die die Bevölkerungsentwicklung kleinräumig sichtbar macht.

Als Teil der Region Stuttgart ist Esslingen in vielfältige regionale Dynamiken eingebunden: ein angespanntes Wohnungsmarktumfeld, starke Pendlerströme, ein hoher Innovations- und Beschäftigungsdruck sowie eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum und Infrastruktur. Diese Faktoren wirken sich jedoch lokal kleinräumig, aufgrund ganz unterschiedlicher kleinräumiger Strukturen, z.B. durch Eigentumsverhältnisse, sehr unterschiedlich aus. Eine kleinräumige Bevölkerungsprognose ermöglicht es, diese Entwicklungen dort zu erkennen, wo sie tatsächlich stattfinden – in einzelnen Stadtteilen, Quartieren oder statistischen Bezirken.

Die Ergebnisse der nachfolgenden kleinräumigen Bevölkerungsprognose bilden eine unverzichtbare Grundlage für eine vorausschauende kommunale Planung. Gerade in Esslingen, wo die räumlichen Unterschiede hinsichtlich Altersstruktur, Wohnungsbestand, sozialer Lage und Neubaupotenzialen erheblich sind, schafft die kleinräumige Perspektive Transparenz und Planbarkeit.

Sie unterstützt dabei eine Vielzahl kommunaler Aufgabenfelder:

- **Bildungsplanung:** Kita- und Schulplatzbedarfe lassen sich nur zuverlässig steuern, wenn sichtbar wird, wie sich die Zahl der Kinder in einzelnen Quartieren, insbesondere durch Generationswechsel und Neubau, entwickeln könnte.
- **Senioren- und Pflegeinfrastruktur:** Der demografische Wandel verläuft lokal sehr unterschiedlich. Für die Planung von Pflegeplätzen, barrierefreien Wohnangeboten und quartiersnahen Unterstützungsstrukturen sind kleinräumige Daten essenziell.

- Wohnungs- und Stadtentwicklung: Neubaugebiete, Nachverdichtung und Bestandsentwicklung entfalten ihre Wirkung räumlich sehr unterschiedlich. Prognosen helfen, Investitionen zielgerichtet zu steuern.
- Sozialplanung: Veränderungen im Aufbau der Stadtgesellschaft, Altersgruppen oder Wanderungsbewegungen beeinflussen die Nachfrage nach sozialen Angeboten und Integrationsmaßnahmen.
- Katastrophen- und Bevölkerungsschutz: Eine realistische Einschätzung der zukünftigen Bevölkerungszahlen in einzelnen Gebieten ist notwendig, um Einsatzkräfte, Evakuierungspläne und kritische Infrastruktur angemessen auszurichten.
- Verkehrs- und Mobilitätsplanung: Bevölkerungszuwächse oder -rückgänge wirken sich direkt auf Verkehrsströme, ÖPNV-Bedarf und Mobilitätsangebote aus – gerade im regional vernetzten Kontext der Region Stuttgart.

Eine Bevölkerungsprognose beschreibt jedoch keine feststehende Zukunft, sondern zeigt eine mögliche Entwicklung unter klar definierten Annahmen und Szenarien. Ihre Aussagekraft hängt wesentlich davon ab, wie stabil sich die im Stützzeitraum beobachteten Trends fortschreiben lassen. Die zugrunde liegenden Annahmen – etwa zu Geburten, Sterbefällen, Wanderungsbewegungen oder Neubaubeziehern – basieren auf den empirischen Entwicklungen der vergangenen Jahre. Sie bilden damit ein plausibles, aber nicht deterministisches Bild der Zukunft.

Für Esslingen kommt hinzu, dass mögliche Prognoseszenarien maßgeblich durch den erwarteten Wohnungsneubau geprägt werden. Neubauprojekte beeinflussen die Bevölkerungsentwicklung oft stark, sind jedoch nur begrenzt durch die Stadtverwaltung steuerbar. Faktoren wie Investitionsentscheidungen der Bauträger, regionale Marktbedingungen oder d können die tatsächliche Realisierung erheblich verändern. Die Szenarien der Prognose bilden daher unterschiedliche, fachlich begründete Varianten ab, wie sich der Wohnungsbestand künftig entwickeln könnte.

Die Prognose liefert somit Orientierungswissen, das hilft, zukünftige Bedarfe frühzeitig zu erkennen und planerische Entscheidungen zu unterstützen. Sie erhebt jedoch keinen Anspruch auf absolute Vorhersagegenauigkeit. Vielmehr zeigt sie auf, welche Entwicklungen unter den getroffenen Annahmen wahrscheinlich sind und wo sich Handlungsspielräume oder Risiken ergeben. Ihre Stärke liegt darin, Transparenz zu schaffen und Entscheidungen nachvollziehbar zu begründen – nicht darin, die Zukunft exakt festzulegen.

Mit der vorliegenden kleinräumigen Bevölkerungsprognose erhält die Stadt Esslingen ein Instrument, das datenbasiertes, vorausschauendes und sozial ausgewogenes Handeln ermöglicht. Sie schafft eine belastbare Grundlage für strategische Entscheidungen und unterstützt die Verwaltung dabei, Ressourcen dort einzusetzen, wo sie künftig am dringendsten benötigt werden – im gesamtstädtischen wie im regionalen Kontext.

Der vorliegende Bericht ist so aufgebaut, dass er die Herleitung der Prognose transparent und nachvollziehbar macht. Zunächst werden die Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung detailliert dargestellt. Dazu gehören der aktuelle Bevölkerungsbestand, die natürliche Entwicklung mit Geburten und Sterbefällen, die Außen- und Binnenwanderungen sowie die Neubauerstbezieher und relevanten Sondergruppen. Diese Annahmen werden jeweils auf Basis der empirischen Entwicklungen im Stützzeitraum begründet und fachlich eingeordnet.

Im Anschluss wird die zukünftige Neubautätigkeit systematisch abgeleitet. Grundlage hierfür bildet die Baulandliste der Stadt Esslingen, aus der unterschiedliche Realisierungsgrade und zeitliche Abläufe abgeschätzt werden. Da die tatsächliche Umsetzung von Bauvorhaben nur begrenzt durch die Stadtverwaltung steuerbar ist, werden verschiedene Szenarien entwickelt, die unterschiedliche Entwicklungspfade des Wohnungsbestands abbilden.

Darauf aufbauend wird das Prognosemodell erläutert, das die zuvor beschriebenen Annahmen und Szenarien zusammenführt. Die methodische Vorgehensweise, die Modelllogik und die kleinräumige Umsetzung werden transparent dargestellt.

Abschließend werden die Ergebnisse der Prognose präsentiert. Dabei werden die unterschiedlichen Modellvarianten und Szenarien gegenübergestellt, um die Bandbreite möglicher Entwicklungen sichtbar zu machen. Die Darstellung erfolgt sowohl gesamtstädtisch als auch kleinräumig, sodass die Auswirkungen auf einzelne Stadtteile und Quartiere klar erkennbar werden.

Bisherige Prognosen für Esslingen

FNP Prognose 2017

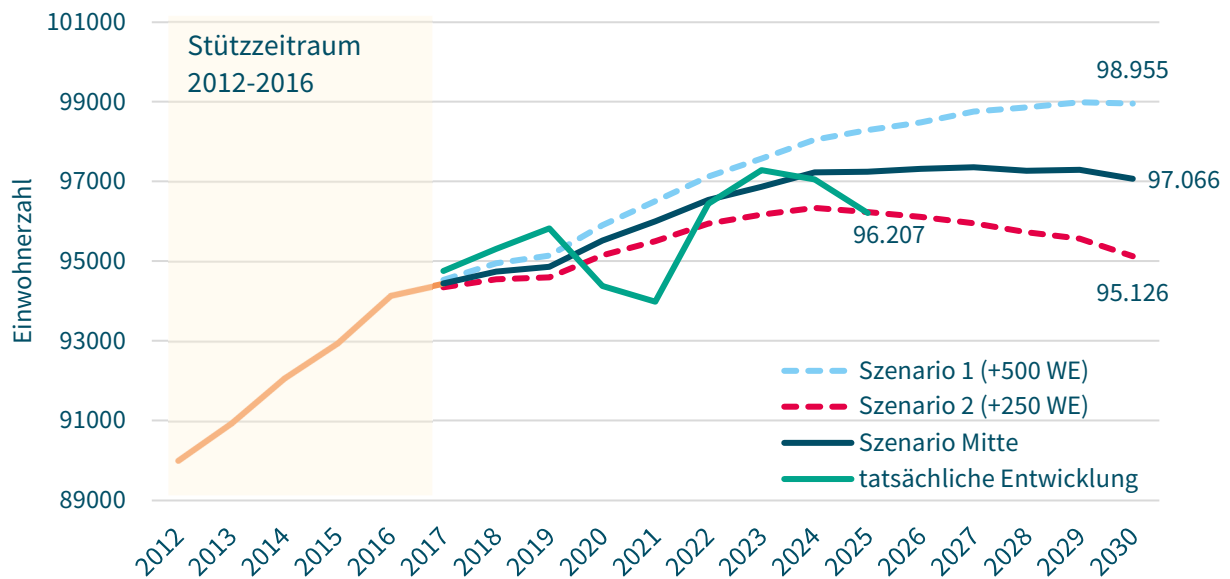
Für Esslingen wurde bereits im Jahr 2017/2018 im Rahmen des damaligen Flächennutzungsplanverfahrens eine kleinräumige Bevölkerungsprognose erstellt.

Diese basierte auf einem Stützzeitraum von 2012 bis 2016 und kam zu dem Ergebnis, dass für Esslingen lediglich ein moderates Bevölkerungswachstum zu erwarten sei. Ein nennenswerter Anstieg der Einwohnerzahl wurde dabei nur unter der Voraussetzung angenommen, dass jährlich mindestens 350 Wohneinheiten (Szenario Mitte) bis 500 Wohneinheiten (Szenario 1) fertiggestellt würden.

Rückblickend zeigt sich jedoch, dass die Aussagekraft dieser Prognose begrenzt war. Zum einen gab es Hinweise darauf, dass politische Zielsetzungen – insbesondere die Vorgabe, die Marke von 100.000 Einwohnern nicht zu überschreiten – direkten Einfluss auf die Modellierung genommen haben könnten. Zum anderen ist die Dokumentation der Prognose so lückenhaft, dass weder die grundlegenden Annahmen noch die Herleitung der zukünftigen Bautätigkeit für die aktuelle Fortschreibung nutzbar waren.

In der Gesamtschau erwies sich die Prognose als nur eingeschränkt passend zur tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung Esslingens (Abbildung 2). Zwar konnten außergewöhnliche Entwicklungen wie die COVID-19-Pandemie, der Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine oder die deutlich geringere Bautätigkeit als ursprünglich angenommen naturgemäß nicht vorhergesehen werden. Dennoch zeigt der Rückblick, dass die damalige Prognose methodisch und inhaltlich nicht ausreichend belastbar war, um als Grundlage für die heutige Fortschreibung zu dienen.

Prognose für Esslingen 2017-2030 vs. tatsächliche Entwicklung



FNP Prognose 2017; Kommunalstatistik

Abbildung 1 FNP Prognose 2017 für Esslingen 2017-2030

Statistisches Landesamt BW Prognose 2025

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsprognose für alle Kommunen Baden-Württembergs vorgelegt. Die Prognose deckt den Prognosezeitraum bis 2045 ab. Die Berechnungen stützen sich auf die amtlichen Einwohnerzahlen sowie auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Außenwanderungen der Jahre 2017 bis 2019 und 2023. Damit basiert die Prognose auf einem klar definierten, aber vergleichsweise kurzen Stützzeitraum, der sowohl Vor- als auch Nachpandemieeffekte nur eingeschränkt abbildet.

Da das Statistische Landesamt Baden-Württemberg keine Kenntnis über das Neubaugeschehen oder Sonderadressen in Esslingen hat, verzichtet es sowohl im Stützzeitraum als auch im Prognosezeitraum auf deren Berücksichtigung. Die Prognose deckt somit im Prognosezeitraum lediglich die allgemeine natürliche Entwicklung und das Wanderungsgeschehen inklusive Wanderungen im Neubau ab und kann im Prognosezeitraum zudem keinen Einfluss von Bautätigkeit auf die Einwohnerzahl ausweisen. Die Ergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Gesamtstadt und erlauben daher keine kleinräumigen Aussagen.

Berechnet wurden vom Statistischen Landesamt zwei Szenarien (Abbildung 3): Im ersten Szenario wird ausschließlich die natürliche Bevölkerungsentwicklung fortgeschrieben. Aufgrund der seit Jahren rückläufigen Geburtenzahlen und der altersstrukturell bedingten Zunahme der Sterbefälle ergibt sich dabei ein deutlicher Rückgang der Einwohnerzahl bis 2045. Das zweite Szenario ergänzt die natürliche Entwicklung um die im Stützzeitraum beobachteten Außenwanderungen. Unter der Annahme, dass sich diese Wanderungsmuster unverändert fortsetzen, steigt die Einwohnerzahl Esslingens bis 2045 auf etwas mehr als 100.000 Personen an. Dieses Wachstum resultiert nahezu vollständig aus positiven Wanderungssalden, während die natürliche Entwicklung weiterhin negativ bleibt.

Die Prognose weist jedoch einige Einschränkungen auf. Der Rückgriff auf die amtliche Einwohnerzahl führt zu einer systematischen Unterschätzung, da die amtliche Einwohnerzahl unter den Beständen des kommunalen Melderegisters liegt. Zudem bleibt die zukünftige Bautätigkeit unberücksichtigt, obwohl sie für eine Stadt wie Esslingen ein zentraler Treiber der Bevölkerungsentwicklung ist. Dadurch bildet die Prognose eher ein konservatives Szenario ab und kann die realen Entwicklungspotenziale nur eingeschränkt widerspiegeln. Zudem ist natürlich keine untergemeidliche Analyse der Stadtteile möglich.

Gleichzeitig bietet sie jedoch einen wichtigen Vorteil: Die Annahmen zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung basieren auf einer deutlich breiteren und stabileren Datenbasis als bei einer kleinräumigen Prognose nur für Esslingen. Parameter wie Fertilität, Geburtenalter oder amtliche Sterbedaten sind landesweit konsistent erhoben und methodisch belastbar. Diese Annahmen werden daher auch in die kleinräumige Esslinger Prognose übernommen, um dort eine solide Grundlage für die Modellierung der natürlichen Entwicklung sicherzustellen.

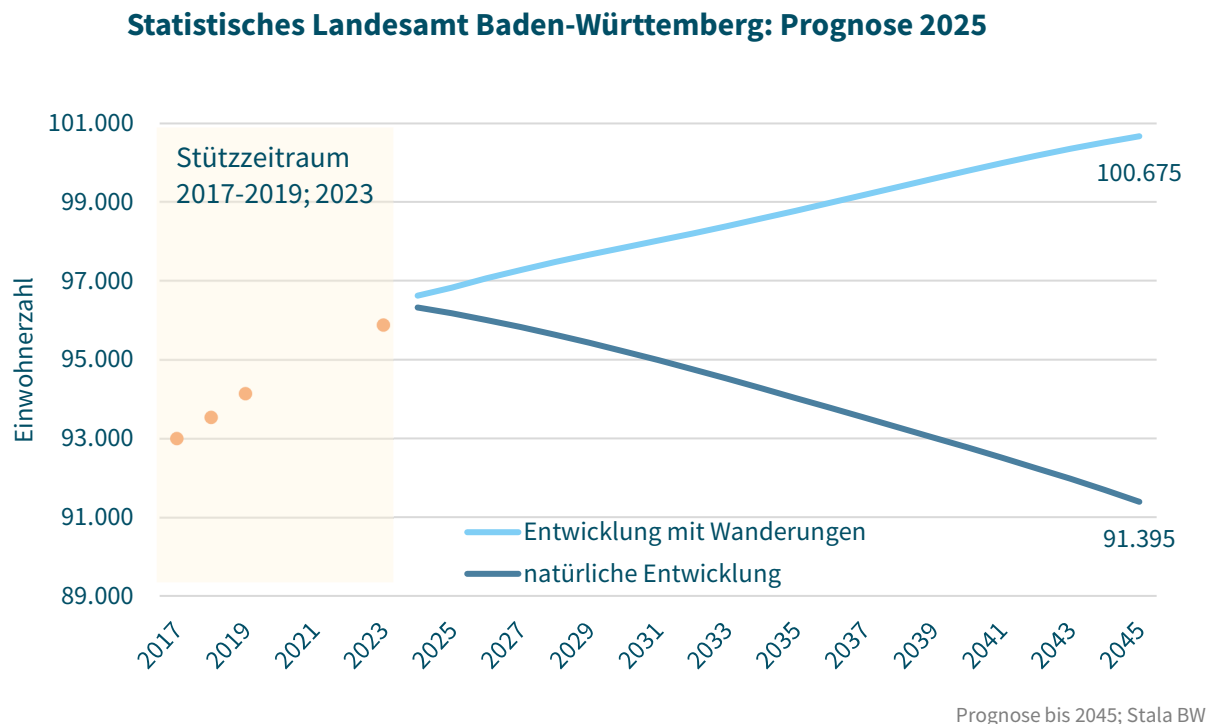


Abbildung 2 Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Prognose bis 2045

Im vorliegenden Gesamtbericht zur kleinräumigen Bevölkerungsprognose für Esslingen werden zunächst die zentralen Annahmen der Prognose hergeleitet. Auf Basis der Daten des Stützzeitraums werden die natürlichen Bevölkerungsbewegungen – Geburten und Sterbefälle – ebenso analysiert wie die Außen- und Binnenwanderung. Ergänzend erfolgt Analyse des bisherigen Neubaus und der Neubauerstbezieherstruktur. Die Typisierungen der Stadtteile hinsichtlich ihres Baukörpers und Baustruktur wird aus verfügbaren Analysen des Stadtplanungsamtes abgeleitet, ebenso die zukünftige Bautätigkeit aufgrund der aktuellen Baulandliste.

Daran anschließend wird die angewandte Prognosemethode und die Szenarien bzw. Einflussmöglichkeiten auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung kompakt erläutert.

Abschließend werden erste Ergebnisse präsentiert, einschließlich dreier Szenarien, die unterschiedliche Entwicklungspfade der künftigen Bevölkerungsdynamik aufzeigen.

Der nachfolgende Gesamtbericht dient als Basisdokumentation der Bevölkerungsprognose und zukünftiges Handbuch für weitere Prognose.

Grundlegende Rahmenbedingungen der Prognose

Stützzeitraum

Die vorliegende Bevölkerungsprognose basiert auf einem Stützzeitraum von 2018 bis 2025, der eine außergewöhnlich breite Spannweite an demografischen und strukturellen Entwicklungen umfasst. Dadurch fließen sowohl stabile Jahre als auch Phasen erheblicher externer Einflüsse in die Modellierung ein (Bevölkerungsentwicklung: siehe Kapitel 2.1.).

Die Jahre 2018 und 2019 bilden dabei eine Phase vergleichsweise unauffälliger, „normaler“ Bevölkerungsdynamiken ab. Demgegenüber stehen die Pandemiejahre 2020 und 2021, die durch einen massiven Einbruch der Wanderungsbewegungen, eine erhöhte Sterblichkeit sowie einen deutlichen Anstieg der Geburtenzahlen geprägt waren.

In den Jahren 2022 und 2023 kam es zu einer starken Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine sowie zu nachgeholten Wanderungen, die während der Pandemie ausblieben.

Gleichzeitig zeigen die Jahre 2024 und 2025 eine deutlich reduzierte Bautätigkeit, bedingt durch steigende Baupreise, veränderte Finanzierungsbedingungen und eine allgemein angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt. Diese heterogenen Entwicklungen bilden die Grundlage für die Herleitung der Annahmen zu Geburten, Sterbefällen, Wanderungen, Haushaltsstrukturen und Neubauerstbeziehern.

Die Vielzahl externer Einflüsse im Stützzeitraum stellt zugleich einen Unsicherheitsfaktor für den Prognosezeitraum dar. Auch wenn Prognosen auf der Fortschreibung empirisch beobachteter Trends beruhen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass vergleichbare Ereignisse – etwa wirtschaftliche Schocks, geopolitische Krisen, außergewöhnliche Wanderungsbewegungen oder Veränderungen im Wohnungsmarkt – erneut auftreten. Die Prognose bildet daher ein plausibles Zukunftsbild ab, das jedoch stets im Bewusstsein dieser Unsicherheiten interpretiert werden muss.

Bevölkerungsgruppen

Die Prognose unterscheidet in ihren Basisdaten, entsprechend der SIKURS Vorgaben, hinsichtlich zweier Bevölkerungsgruppen (deutsch und nicht-deutsch), zweier Geschlechtsgruppen (Männer und Frauen) und 100 Altersgruppen (0-99 Jahre). Diese Differenzierung wird in allen Basisdaten der Bevölkerungsprognose bereitgestellt.

Untergemeindliche Gebietseinheiten

Berechnet wird die Prognose für 38 untergemeindliche Gebietseinheiten (Abbildung 1). Diese räumliche Differenzierung ermöglicht eine ausreichend präzise Abbildung kleinräumiger Entwicklungen, ohne dass zufällige Einzelereignisse aufgrund geringer Fallzahlen die Ergebnisse übermäßig verzerren. Eine feinere Untergliederung wäre statistisch nicht sinnvoll und würde die Aussagekraft der Prognose eher schwächen als erhöhen. Die Untergliederung orientiert sich an der Kleinräumigen Gliederung nach Stadtteilen und Stadtvierteln Esslingens, sowie an vorhandenen Datenbeständen im Datenraum der Kommunalstatistik (z.B. Bundesagentur für Arbeit). Es wurde bei der Einteilung auf eine möglichst stadtteilscharfe Gliederung geachtet, die auf höhere Aggregatsebenen, z.B. Bürgerschaftsbezirke, aggregiert werden kann. Andere untergemeindliche Zuschnitte, wie z.B. Grundschulbezirke, können mit der nachfolgenden Bevölkerungsprognose nicht abgebildet werden. Die gewählte räumliche Ebene stellt somit einen tragfähigen Kompromiss zwischen Detailtiefe, Vergleichbarkeit der Daten, Aggregationsmöglichkeiten und Stabilität der Ergebnisse dar.

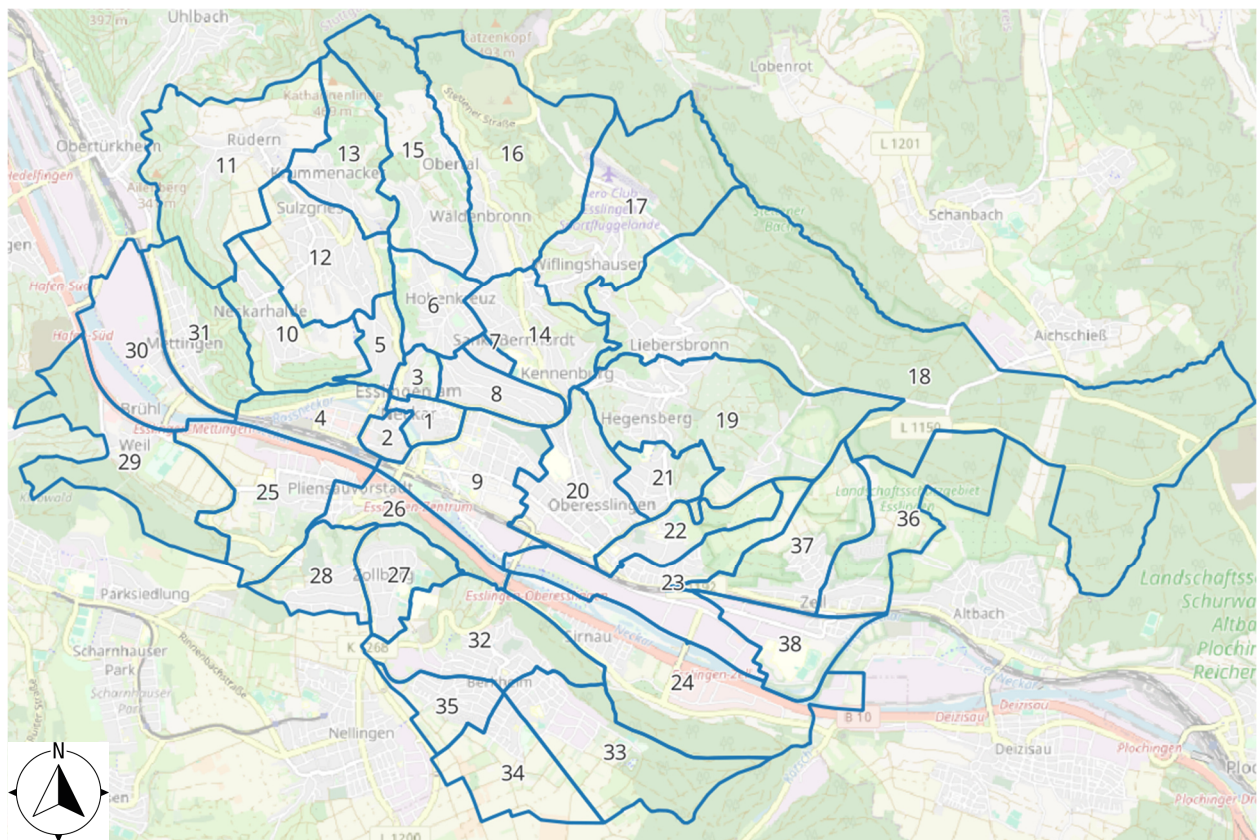


Abbildung 3 Die 38 Gebietseinheiten der Bevölkerungsprognose

Sonderadressen

In der Bevölkerungsprognose werden Sonderadressen sowohl im Stützzeitraum als auch in allen Wanderungsdaten konsequent aus der Berechnung herausgerechnet. Dies betrifft insbesondere Seniorenheime, Studierendenwohnheime sowie allgemeine Wohnheime. Diese Einrichtungen stellen keine regulären Wohnadressen dar, sondern beherbergen spezifische Teilpopulationen, deren demografische Struktur und Dynamik sich deutlich von der Normalbevölkerung unterscheidet. Die Bewohnerinnen und Bewohner dieser Einrichtungen werden daher nicht in die Berechnung der kleinräumigen Bevölkerungsentwicklung einbezogen. Nach Abschluss der jeweiligen Prognoseberechnung werden die Bestände der Senioren-, Studierenden- und allgemeinen Wohnheime für jedes Prognosejahr wieder hinzugerechnet, sodass sie im Endergebnis vollständig enthalten sind, ohne jedoch die modellierten Entwicklungen der regulären Wohnbevölkerung zu verzerren.

Eine besondere Rolle nehmen die Flüchtlingsunterkünfte im Roser Areal oder der Zeppelin Straße ein. Deren Bewohnerinnen und Bewohner werden sowohl beim zugrunde gelegten Bevölkerungsstand als auch bei allen Wanderungsbewegungen vollständig herausgerechnet. Hintergrund ist, dass Personen in solchen extern organisierten Flüchtlingsunterkünften keine freie Wohnortwahl haben und die Unterkünfte in Esslingen – insbesondere im Roser-Areal und in der Zeppelinstraße – ausschließlich temporären Charakter besitzen. Wanderungen an oder aus diesen Adressen spiegeln daher keine regulären, bevölkerungsrelevanten Wanderungsentscheidungen wider und würden die Prognose verzerren. Zudem bestehen für das Roser-Areal im Prognosezeitraum bauliche Planungen, die die Nutzung als Flüchtlingsunterkunft perspektivisch verändern werden. Es ist jedoch nicht anzunehmen, dass die Bewohnerschaft nach der Baumaßnahme aus strukturgleichen Personen wie während der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft bestehen wird. Aus diesen Gründen werden Flüchtlingsunterkünfte im Gegensatz zu anderen Sonderadressen auch im Prognoseergebnis nicht wieder eingerechnet.

Seniorenheime und Studierendenwohnheime gelten hingegen als klassische Sonderbevölkerung im Rahmen einer Bevölkerungsprognose. Beide Wohnformen repräsentieren klar abgegrenzte Bevölkerungsgruppen, deren Zusammensetzung sich systematisch von der allgemeinen Bevölkerung unterscheidet. Die Bewohnerschaft in Seniorenheimen ist stark altersselektiv und weist eine völlig andere Mortalitätsstruktur auf als die Normalbevölkerung. Studierende in Studierendenwohnheimen wiederum gehören überwiegend zur jungen erwachsenen Bevölkerung im fertilen Alter, bringen jedoch nur äußerst selten Kinder an der Wohnheimadresse zur Welt. Würden diese Gruppen in die kleinräumige Prognose einbezogen, würden sie die Fertilitätsraten und damit die Bezieherstruktur einzelner Stadtteile erheblich verzerren. Da Wohnungen in diesen Einrichtungen zudem auf absehbare Zeit nicht in den regulären Wohnungsmarkt überführt werden, ist ihre Herausrechnung methodisch konsequent und notwendig, um realistische kleinräumige Entwicklungen abzubilden.

Durch diese differenzierte Behandlung der Sonderadressen wird sichergestellt, dass die Prognose die tatsächliche demografische Dynamik der regulären Wohnbevölkerung abbildet, ohne durch institutionelle Wohnformen oder temporäre Unterbringungsstrukturen verfälscht zu werden.

2. Datengrundlagen und Herleitungen

2.1. Einwohnerentwicklung

Die grundlegende Einwohnerentwicklung Esslingens ist von mehreren Entwicklungsphasen gekennzeichnet (Abbildung 4).

Zunächst stieg die amtliche Einwohnerzahl¹ Esslingens bis Mitte der 1970er Jahre auf ein bis dato Maximum von über 98.000 Einwohnenden an. Dies nicht nur durch vermehrte Bautätigkeit und damit verbundenen Zuzug, sondern insbesondere durch die Eingemeindung von mehreren Stadtteilen, u.a. Zell oder Berkheim, im Zuge der Gemeindegebietsreformen Baden-Württembergs.

Anschließend folgte bis Mitte der 1980er Jahre eine Phase des Bevölkerungsrückgangs. In dieser Zeit verlor Esslingen bis zu 10.000 seiner Einwohnenden. Die Volkszählung 1987 verdeutlichte einen weiteren Sprung in der amtlichen Einwohnerzahl Esslingens auf knapp unter 91.000 Einwohnende. Die Zahl blieb bis zum Zensus 2011 relativ konstant. Seit dem Zensus 2011 verzeichnete Esslingen ein weiteres Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2023. Dieses nahezu lineare Bevölkerungswachstum

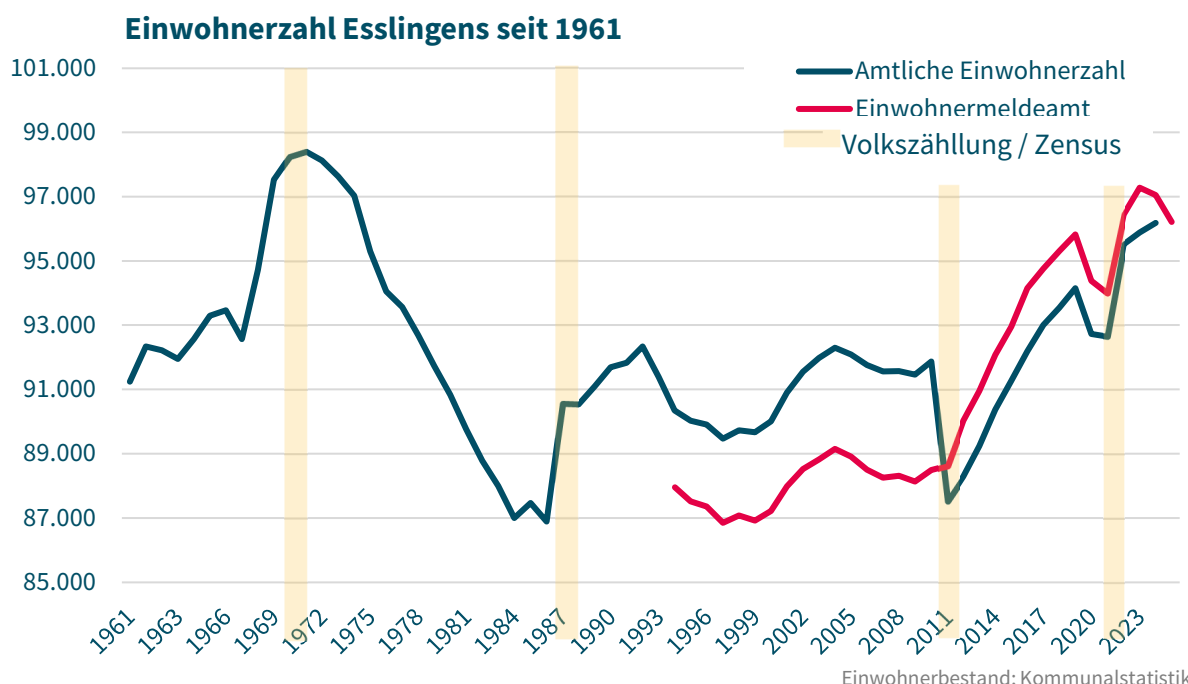


Abbildung 4 Einwohnerentwicklung Esslingens seit 1961

¹ Für Esslingen werden zwei unterschiedliche Einwohnerzahlen ausgegeben: A) amtliche Einwohnerzahl: diese amtliche Einwohnerzahl wird vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg erhoben und aufgrund von amtlichen Meldungen bezüglich Geburten, Sterbefällen und Wanderungen vom jeweilig letzten Volkszählungs- / Zensus-Ergebnis fortgeschrieben. Im Rahmen einer jeden Volkszählung / Zensus erfolgt eine Revision der Fortschreibungsbasis. Erfahrungsgemäß unterschätzt die amtliche Einwohnerzahl den tatsächlichen Einwohnerbestand etwas. B) Einwohnerzahl laut Melderegister der Stadt: diese Einwohnerzahl gibt die Zahl der Einwohnenden laut Melderegister wieder, d.h. alle Personen, die tatsächlich mit Hauptwohnsitz in Esslingen gemeldet sind. Erfahrungsgemäß überschätzt diese Zahl den tatsächlichen Einwohnerbestand aufgrund von „Karteileichen“ den tatsächlichen Einwohnerbestand etwas.

war lediglich durch die Corona Jahre, mit dem nahezu kompletten Ausfall an Zuwanderungen, unterbrochen. Erst in den vergangenen Jahren verzeichnet Esslingen eine geringe Bevölkerungsreduktion

Einwohnerbestand in der Prognose

Da Sonderadressen wie Seniorenheime, (Studierenden-)Wohnheime und Flüchtlingsunterkünfte nicht in die Ausgangsbevölkerung der Bevölkerungsprognose mit eingehen, reduziert sich der jeweilige Einwohner-Basisbestand in den Jahren des Stützzeitraums entsprechend. Tabelle 1 gibt einen Überblick über den in die Prognose eingehenden Einwohner-Basisbestand im Stützzeitraum, sowie die herausgerechneten Personenzahlen.

Damit durch die Prognose keine Personen im Prognosezeitraum verloren gehen, werden, mit Ausnahme von Personen in Flüchtlingsunterkünften, in den einzelnen Prognosejahren (2026-2040) in jedem Prognosejahr nach Abschluss der Prognoserechnung die durchschnittliche Anzahl der vor der Prognose herausgerechneten Personen wieder hinzugerechnet. Dies entsprechend der Prognose Gebietseinheit und der durchschnittlich entsprechenden Altersklasse.

Tabelle 1 Einwohnerbasisbestand pro Jahr des Stützzeitraums

Jahr	Einwohnerbestand gesamt	Seniorenheim	Wohnheim	Flüchtlingsunterkünfte	Einwohnerbestand in der Prognose
2018	95.307	663	492		94.152
2019	95.826	653	533		94.640
2020	94.382	647	389		93.346
2021	93.989	682	378		92.929
2022	96.445	714	430	254	95.047
2023	97.289	711	425	784	95.369
2024	97.048	727	442	427	95.452
2025	96.207	735	425	138	94.909
Ø Anzahl hinzurechnen pro Prognosejahr		691	439		Gesamt 1.130
Ø Alter		82,6 Jahre	Studierendenwohnheim: 24,8 Jahre Sonstiges Wohnheim: 37,6 Jahre		

Beispiel Gebietseinheit 4 - Innenstadt-West-1:

In dieser Gebietseinheit liegt sowohl ein Seniorenheim als auch ein Wohnheim. Da beide Adressen als Sonderadressen definiert wurden, wird vor der Prognosedurchführung die Anzahl der gemeldeten Personen an den entsprechenden Adressen aus der Basisbevölkerung der Innenstadt-West-1 aus jedem Jahr im Stützzeitraum herausgerechnet. Sollten sich Änderungen, z.B. die Neueröffnung einer Sonderadresse ergeben, wird die Sonderadressen entsprechend ab ihrer Eröffnung herausgerechnet.

Da jedoch natürlich die Wohnkapazitäten sowohl im Seniorenheim als auch im Wohnheim auch im Prognosezeitraum zu Verfügung stehen und sicherlich bewohnt werden, darf die Anzahl der Personen nicht verloren gehen, auch wenn eventuell im Prognosezeitraum nicht mehr die gleichen Individuen an den jeweiligen Adressen wohnen werden. Es wird jedoch angenommen, dass die gleiche Personenstruktur auch weiterhin an dieser Sonderadresse wohnen wird – Senioren als Bewohner eines Seniorenheims bleiben auch im Prognosezeitraum Senioren, auch wenn die einzelnen Personen andere Individuen sein können.

Aus diesem Grund wird die durchschnittliche Anzahl der Personen an der jeweiligen Adresse aus den Jahren des Stützzeitraums nach Durchführung der Prognose dem Ergebnis jeden Prognosejahres für die Innenstadt-West-1 wieder hinzugerechnet. Dies entsprechend in der Altersklasse des Durchschnittsalters, des Geschlechts und Bevölkerungsgruppenzugehörigkeit der herausgerechneten Personen aus dem Stützzeitraum.

Annahme 1:

Die Struktur der Bewohnenden von Sonderadressen (Seniorenheime und Wohnheime) bleibt auch im Prognosezeitraum gleich wie im Stützzeitraum.

2.2. Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Wie sich die Geburten- und Sterbezahlen in Zukunft entwickeln werden, kann nur schwer abgeschätzt werden, jedoch spielen beide Faktoren eine zentrale Rolle in der kommunalen Bevölkerungsentwicklung, der Geschwindigkeit und Stärke des Demographischen Wandels, der notwendigen Investitionen in Infrastruktur (u.a. Kindergarten, Schulen, Krankenversorgung, Seniorenheime oder Friedhofsflächen), aber auch der Verfügbarkeit von zukünftigen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung einer Kommune bildet die Basis jeglicher kommunalen Planung und erster Schritt in jeder Bevölkerungsprognose.

Doch, insbesondere die Zahl der jährlichen Geburten, das Alter der Mutter bei Geburt und die Gesamtzahl der Kinder, die eine Frau in ihrer fertilen Lebensphase bekommen wird, unterliegen gesamtgesellschaftlichen Trends und Entwicklungen stark. Hierbei spielen nicht zuletzt gesellschaftliche Normen, wie das Bild einer „Standardfamilie mit zwei Kindern“, rationale individuelle Abwägungen (z.B. Vor- und Nachteile von Kindern als z.B. Sinnstiftend vs. Einschränkung), Abwägungen bezüglich politischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen (z.B. Verfügbarkeit von Kitaplätzen, Elterngeld oder dem Verlust der eigenen beruflichen Karriere), eine wichtige Rolle. Diese Abwägungen und gesellschaftliche Normen betreffen dabei sowohl die Gesamtzahl der Kinder, als auch insbesondere den Zeitpunkt für die erste Geburt und die Geburtenfolge. Die Verlängerung von Ausbildungszeiten im Zuge der Bildungsexpansion seit Mitte des letzten Jahrhunderts zeigte zum Beispiel eine deutliche Verschiebung des durchschnittlichen Alters bei der ersten Geburt mit zunehmender Verweildauer im Bildungsprozess, sowie für Deutschland eine Reduktion der Gesamtzahl der Kinder im Lebenslauf einer Frau (Bujard (2014), Huinink (2014), Passet & Virvy (2012), Bujard (2022)).

Betreffen zwar normative Abwägungen zu Mutterschaft, Zeitpunkt der Geburt und Zahl der Kinder mehr oder weniger alle Frauen einer Gesellschaft, so müssen diese noch lange nicht für alle Frauen gleich sein. Bundesweite Studie zeigen, dass sich die zusammengefasste Geburtenziffer (TFR), d.h. die angenommene Zahl der Kinder, die eine Frau in ihrem Leben bekommen würde, wenn ihr Geburtenverhalten dem durchschnittlichen Geburtenverhalten der Frauen im Alter von 15 bis 49 Jahren im Betrachtungszeitraum entspräche, sich stark zwischen deutschen und nicht-deutschen Frauen unterscheidet. Deutsche Frauen bekommen durchschnittlich weniger Kinder und diese später im Leben als nicht-deutsche Frauen (Pötzsch (2016); Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2022)). Zwar gleicht sich die TFR nicht-deutscher Frauen mit zunehmender Dauer in Deutschland bzw. in der Generationenfolge der TFR deutscher Frauen an, es zeigen sich jedoch insbesondere in den ersten beiden Generationen noch Unterschiede.

Weitere Einflussvariablen wie Bildungsniveau, Berufstätigkeit, finanzielle Sicherheit oder religiöse Einflüsse spielen bezüglich des Zeitpunkts und der Anzahl möglicher Geburten eine sicherlich nicht zu unterschätzende Rolle, können jedoch mit den Daten der amtlichen bzw. kommunalen Statistik nicht nachgezeichnet werden. Die nachfolgende Analyse der Geburten bezieht sich aus diesem Grund ausschließlich auf die Variablen: Alter und erste Staatsbürgerschaft der Mutter.

Das zweite Element der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sind die Sterbefälle und die davon abgeleitete altersspezifische Sterbewahrscheinlichkeit. Sterben ist, im Unterschied zur Zahl und Zeitpunkt von Geburten nicht normativ, sondern viel mehr strukturell über unterschiedliche

Moderator- und Mediatorvariablen, wie den Gesundheitszustand, die Wohnumgebung, aber auch Bildungsniveau und finanzielle Sicherheit beeinflusst. Studien zeigen, dass sozial benachteiligte Gruppen häufiger in sehr viel ungesünderen Lebensumständen (schlechtere Wohnlage mit größeren gesundheitlichen Risiken, schlechtere Gesundheitsvorsorge, höhere Krankheitsrisiken, höheres Risikoverhalten etc.) leben, als sozial begünstigtere Bevölkerungsgruppen. Entsprechend unterscheiden sich die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten zum Teil deutlich zwischen verschiedenen Teilgruppen einer Gesellschaft („differentielle Sterblichkeit“; Scholz (2014), Unger (2014)). Es besteht jedoch, ähnlich wie bei Geburten, eine zum Teil erhebliche Limitation der Datengrundlage der amtlichen bzw. kommunalen Statistik, um all diese unterschiedlichen Einflussfaktoren kleinräumig und altersjahrgenau nachzeichnen zu können. Zum Beispiel liegen der amtlichen bzw. kommunalen Statistik keinerlei Gesundheitsdaten vor. Auch Daten der Bundesagentur für Arbeit über z.B. den Erhalt von Unterstützung im Alter, liegen nicht altersgenau bzw. kleinräumig vor. Auch ein Rückgriff auf verfügbare Variablen wie z.B. die Staatsbürgerschaft ist, zumindest aktuell noch, aufgrund der Verfügbarkeit der Daten nicht ratsam. Es ist davon auszugehen, dass die Lebenserwartung bzw. altersspezifische Sterbewahrscheinlichkeit von Nicht-Deutschen überschätzt wird. Dies könnte daran liegen, dass immer noch viele nicht-deutsche Seniorinnen und Senioren ins Ausland fortziehen und dort versterben, während sie noch in Deutschland gemeldet sind. Diese Sterbefälle können dann in der inländischen Statistik nicht als solche erfasst werden. Das führt zu einer Unterschätzung der Sterbewahrscheinlichkeit der nicht-Deutschen in Deutschland.

Die nachfolgenden Analysen der Sterbedaten und altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeit beziehen sich aus diesen Gründen auf alle Esslinger Einwohnerinnen und Einwohner unabhängig ihrer Staatsbürgerschaft oder sonstiger Variablen.

Geburten

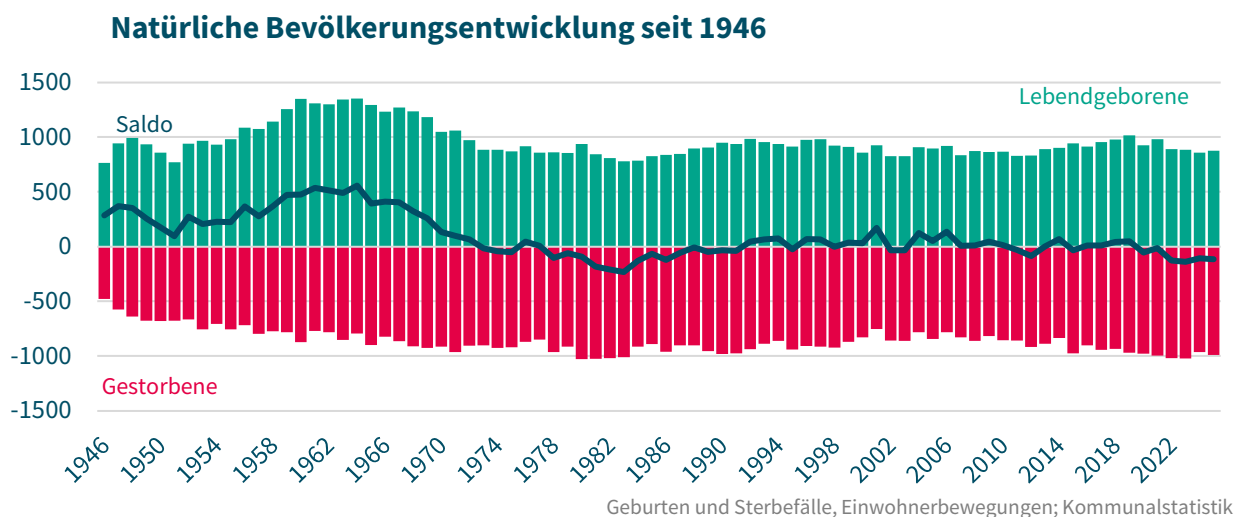


Abbildung 5 Lebendgeborene, Gestorbene und natürlicher Saldo in Esslingen seit 1946

Abbildung 5 zeigt die jährlichen Geburten und Sterbefälle in Esslingen seit 1946 sowie den daraus abgeleiteten natürlichen Saldo. Die Geburtenentwicklung folgt dabei einem für die Bundesrepublik typischen Verlauf. Nach dem Zweiten Weltkrieg stiegen die Geburtenzahlen von 712 Geburten im Jahr 1946 bis zum Höhepunkt der „Babyboomer“-Generation 1964 mit 1.352 Geburten nahezu

kontinuierlich an. Ab Mitte der 1960er-Jahre setzte – wie bundesweit – ein deutlicher Rückgang ein. Bereits ab Mitte der 1970er-Jahre reichten die Geburtenzahlen nicht mehr aus, um die Sterbefälle auszugleichen, sodass der natürliche Saldo zum ersten Mal ins deutlich negative absank.

Zwischen Mitte der 1980er- und Anfang der 2000er-Jahre kam es zu einem moderaten Wiederanstieg der Geburtenzahlen, ausgelöst durch den sogenannten „Echo-Effekt“, als die geburtenstarken Jahrgänge selbst Kinder bekamen. Der im Vergleich zur Babyboomer-Generation deutlich schwächere Anstieg verdeutlicht jedoch den Wandel des reproduktiven Verhaltens. Auf zwar viele Erwachsene entfallen weniger Kinder als zur Zeit der Baby-Boomer.

Seit den 2000er-Jahren bewegen sich die Geburtenzahlen in Esslingen weitgehend stabil zwischen 850 und 920 Geburten pro Jahr. Auffällige Ausnahmen sind die Jahre 2011/2012 mit etwas über 820 Geburten, bedingt durch die wirtschaftliche Unsicherheit der Euro-Krise, sowie die Jahre 2018/2019 mit rund 1.000 Geburten. Der jüngere Anstieg ist vor allem auf Altersstruktureffekte zurückzuführen: Die stark besetzten Mütterjahrgänge der Babyboomer-Kinder zogen verstärkt in urbane Räume wie Esslingen, und zusätzlich stieg die Zuwanderung ausländischer Frauen im gebärfähigen Alter, die im Durchschnitt höhere Fertilitätsraten aufweisen.

Seit der Corona Jahre 2020/2021 ist der natürliche Saldo wieder ins Negative abgesunken. Steigende Sterbezahlen gepaart mit einer geringeren Anzahl an Babys, trotz etwaiger selektiver Zuwanderung, verdeutlicht die aktuelle Situation bezüglich jüngster wirtschaftlicher Unsicherheiten.

Die dargestellten Geburtenzahlen spiegeln zwei zentrale Einflussfaktoren wider: die Zahl der in Esslingen lebenden Frauen im gebärfähigen Alter sowie deren Geburtenhäufigkeit, also die durchschnittliche Kinderzahl pro Frau bzw. die altersspezifischen Geburtenraten.

Total Fertility Rate (TFR)

Daten zur TFR liegen in Esslingen erst seit 2006 vor; die Entwicklung in der Region Stuttgart (Binder, Böhm& Brachart-Schwarz (2024)) und Stadt Stuttgart (Mäding (2024)) legen aber nahe, dass die TFR in der Region bereits seit Mitte der 1970er-Jahre unter dem Reproduktionsniveau von 2,1 lag. Abbildung 6 zeigt die Entwicklung der TFR für alle Esslingerinnen (blau) und getrennt nach erster Staatsbürgerschaft (deutsch und nicht-deutsch) ab 2006 als Rohwerte und als geglätteter Mittelwert (gepunktete Linie). Lag 2006 die TFR nicht-deutscher Frauen mit 1,8 noch deutlich über dem Wert für deutsche Frauen (1,37), so ist sie bis zum Jahr 2014 stark zurückgegangen und hat sich fast dem Niveau deutscher Frauen angeglichen. Seit 2013 steigt die Geburtenziffer nicht-deutscher Frauen wieder stark an und erreichte 2021 mit 1,92 einen Höhepunkt. Die Geburtenziffer der Esslingerinnen mit deutscher Staatsangehörigkeit stieg zwischen 2013 und 2019 ebenfalls an, jedoch erreichte sie bei weitem nicht das Niveau nicht-deutscher Frauen. Seit 2019 sinkt zudem die Geburtenziffer deutscher Esslingerinnen wieder deutlich. Im Jahr 2023 erreichte die Geburtenziffer mit 1,21 Geburten pro Frau ihren Tiefpunkt.

Betrachtet man den Stützzeitraum 2018-2024 der Prognose so gehen folgende Vergleichswerte in die Analyse ein: TFR gesamt = 1,49; TFR deutsche Frauen = 1,38; TFR nicht-deutsche Frauen = 1,78.

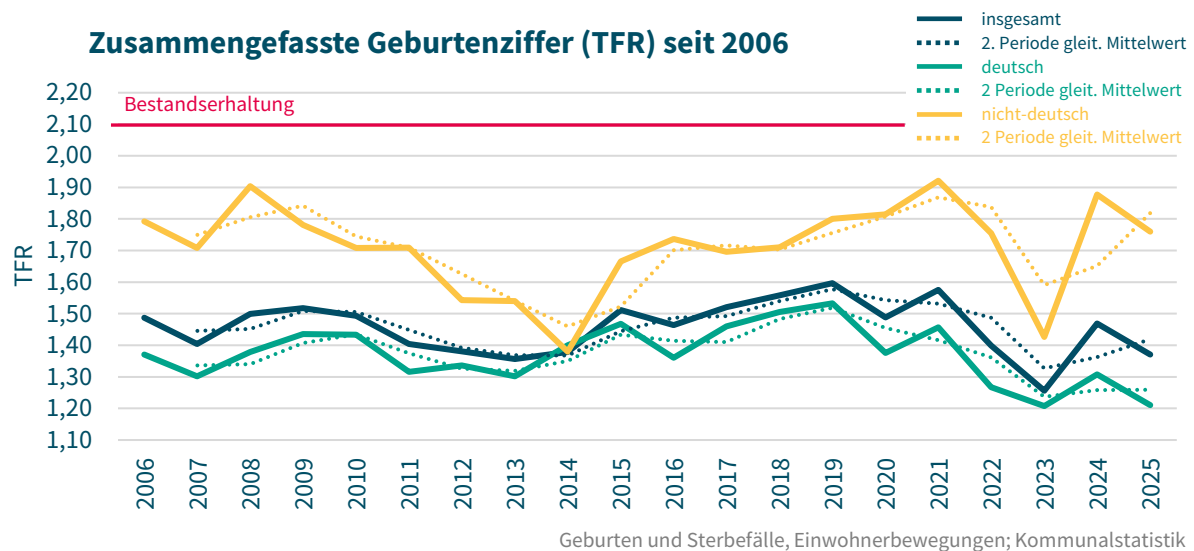


Abbildung 6 Zusammengefasste Geburtenziffer in Esslingen seit 2006 nach Staatsangehörigkeit der Mutter

Im für die Vorausberechnung gewählten Referenzzeitraum von 2018 bis 2025 lag die TFR für beide Bevölkerungsgruppen im gesamten Stadtgebiet im Mittel bei 1,46 Kindern pro Frau. Dieser mit Blick auf die Entwicklung der letzten 20 Jahre hohe Wert fließt, differenziert nach deutschen Frauen (1,36) und nicht-deutschen Frauen (1,76) (Abbildung 6), in die Berechnungen mit ein. Dass sich das zuletzt wieder etwas steigende Niveau auch in der Zukunft hält, kann jedoch nicht als gesichert gelten. Doch ob es sich hierbei um einen längerfristig anhaltenden Trend handelt oder eventuell nur aufgeschobene Geburten in wenigen Jahren nachgeholt werden, ist genauso unklar. Daher lautet die Annahme für die Vorausberechnung, dass die zusammengefassten Geburtenziffern auf dem mittleren Niveau der letzten Jahre bleiben werden, darüber hinaus wird die Geburtenziffer leicht nach unten dynamisiert – angenommene TFR 2040: deutsch = 1,32; nicht-deutsch = 1,70. Die Prognose folgt somit ebenfalls den Annahmen des Statistischen Landesamts im Rahmen der Prognose 2025 für Baden-Württemberg.

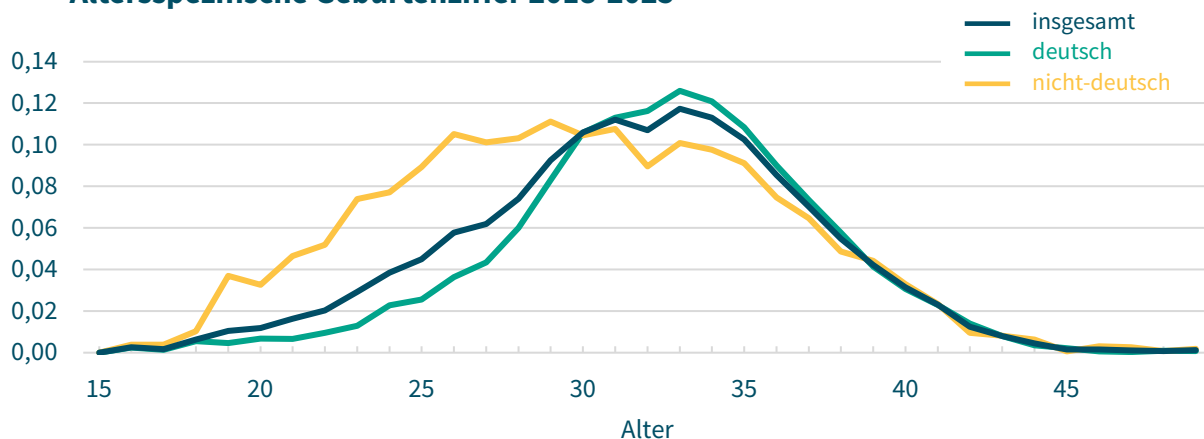
Annahme 2:

Die zusammengefasste Geburtenziffer bleibt für den Prognosezeitraum (2026-2040) in etwa auf gleichem Niveau: deutsch: 1,36; nicht-deutsch: 1,76. Es erfolgt, entsprechend der Annahmen des Statistischen Landesamts, eine geringfügige Dynamisierung der Geburtenziffer im Prognosezeitraum (deutsch: 1,32; nicht-deutsch: 1,70).

Altersspezifische TFR

Bezüglich der Fertilität ist nicht nur die durchschnittliche Gesamtzahl der Geburten einer Frau, sondern auch das Timing der Geburten an sich interessant. Erfolgt die erste Geburt erst spät innerhalb der fertilen Phase, sinkt die Wahrscheinlichkeit zu weiteren Geburten deutlich (Geis & Orth (2018)).

Altersspezifische Geburtenziffer 2018-2025

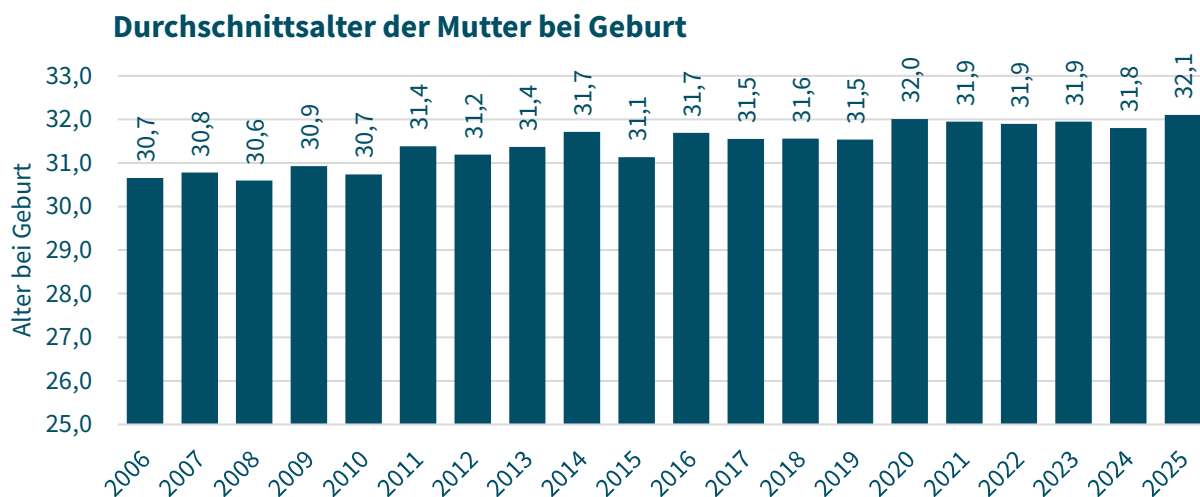


Geburten und Sterbefälle, Einwohnerbewegungen; Kommunalstatistik

Abbildung 7 Altersspezifische Geburtenziffer in Esslingen nach Staatsangehörigkeit der Mutter – Ø der Jahre 2018-2025

Abbildung 7 zeigt die altersspezifische Geburtenziffer als Durchschnitt der altersspezifischen Geburtenraten der Jahre 2018-2025 getrennt für deutsche und nicht-deutsche Esslingerinnen. Es wird deutlich, dass nicht-deutsche Esslingerinnen ihre Kinder durchschnittlich deutlich früher bekommen als deutsche Esslingerinnen (Kurve beginnt deutlich weiter links, d.h. der Anstieg der durchschnittlichen Geburtenzahlen beginnt in jüngeren Jahren als bei deutschen Esslingerinnen), zum anderen bekommen sie mehr Kinder in der fertilen Phase (die Kurve für nicht-deutsche Esslingerinnen ist breiter als die für deutsche Esslingerinnen). Ab dem Alter von rund 38 Jahren sind beide Kurven nahezu identisch.

Durchschnittsalter bei Geburt



Geburten und Sterbefälle, Einwohnerbewegungen; Kommunalstatistik

Abbildung 8 Durchschnittsalter der Mutter bei Geburt - alle Frauen

Der zweite Faktor bezüglich der Fertilität einer Frau ist das Durchschnittsalter der Mutter bei der Geburt.

Im Jahr 2025 war eine Esslingerin bei der Geburt eines Kindes durchschnittlich 32,1 Jahre alt; Esslingerinnen mit deutscher Staatsbürgerschaft mit 32,8 Jahren etwas älter als Esslingerinnen ohne

deutsche Staatsbürgerschaft mit 31,3 Jahren. Jedoch zeigen die Daten eindrücklich, dass sich das Durchschnittsalter der Mütter bei Geburt ihrer Kinder zwischen 2006 und 2025 deutlich erhöht hat, wobei das Alter seit 2020 mehr oder weniger auf hohem Niveau stagniert (Abbildung 8). Nicht nur die TFR differenziert zwischen deutschen und nicht-deutschen Müttern, sondern erwartungsgemäß auch das Durchschnittsalter der Mutter bei der Geburt (Abbildung 9). Nicht-deutsche Mütter bekommen ihre Kinder durchschnittlich rund zwei Jahre früher als deutsche Mütter.

Durchschnittsalter der Mutter bei Geburt

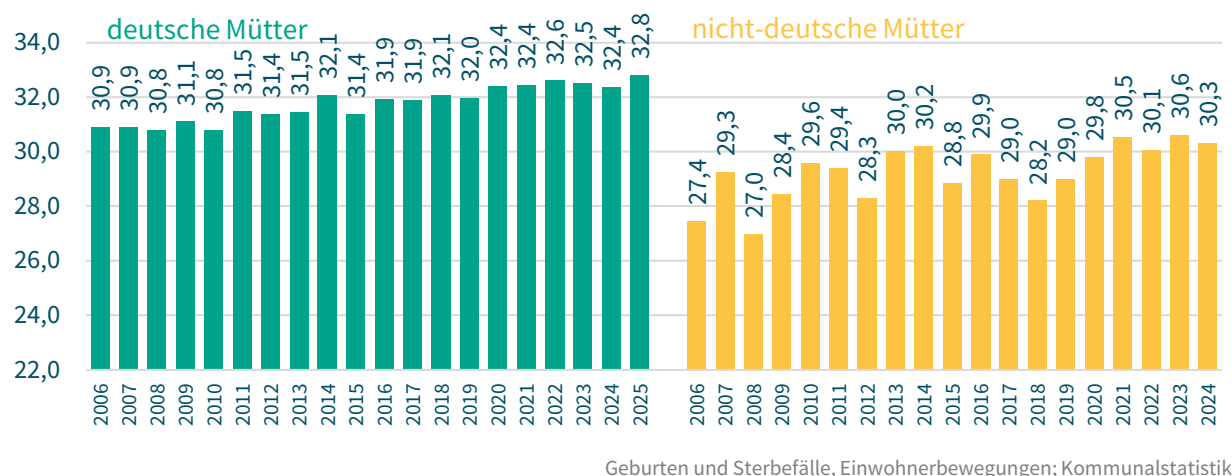


Abbildung 9 Durchschnittsalter der Mutter bei der Geburt nach erster Staatsbürgerschaft 2006-2025

Betrachtet man nun noch das durchschnittliche Alter der Mütter bei der Erstgeburt, also das durchschnittliche Alter Erstgebärender, so zeigt sich eine ähnliche Entwicklung. Im Jahr 2025 war eine Mutter zu Zeitpunkt der Geburt ihres ersten Kindes durchschnittlich bereits 30,7 Jahre alt und somit mehr als 1,5 Jahre älter als noch 2006.

Durchschnittsalter der Mutter bei der ersten Geburt

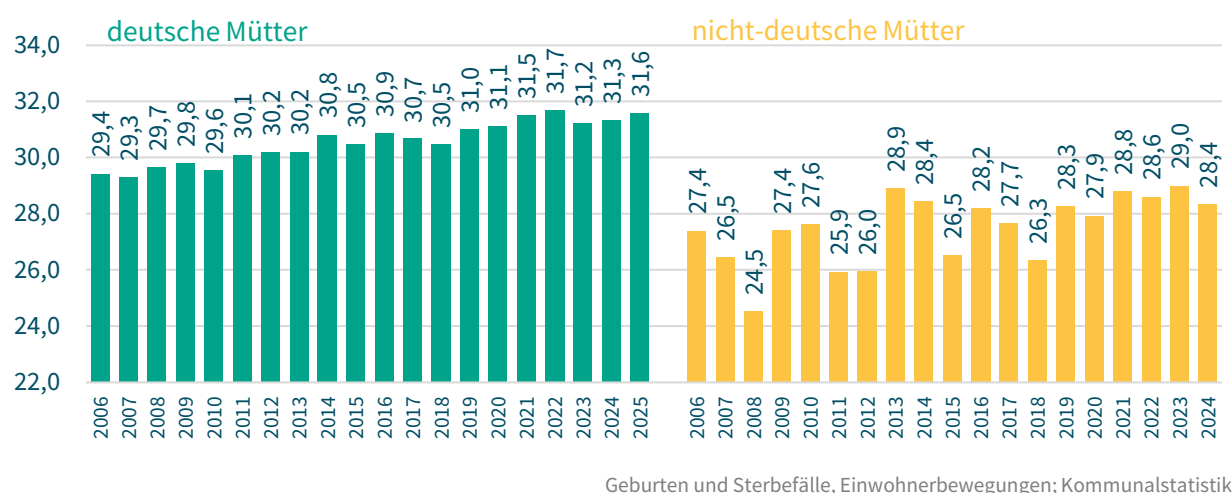


Abbildung 10 Durchschnittsalter der Mutter bei der Erstgeburt nach erster Staatsbürgerschaft 2006-2025

Die übergreifende Analyse des Verlaufs zeigt, dass das Durchschnittsalter der Mütter bei der Geburt im Stützzeitraum der Bevölkerungsprognose 2018-2025 relativ stabil bleibt. Das und der Umstand, dass insbesondere deutsche Frauen aktuell ein relativ hohes durchschnittliches Alter bei der Geburt ihrer

Kinder bereits haben, legt den Schluss nahe, dass sich das Durchschnittsalter der Mütter bei Geburt nur geringfügig im Prognosezeitraum bis 2040 erhöhen wird. Dies sieht die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes ähnlich. Entsprechend der Prognose des Statistischen Landesamts steigt das Durchschnittsalter bei deutschen Müttern auf durchschnittlich 32,6 Jahre im Jahr 2040, bei nicht-deutschen Mütter auf durchschnittlich 30,5 Jahre im Jahr 2040. Diese Werte unterscheiden sich nur geringfügig vom Jahreswert 2025 und nur leicht vom Durchschnittswert im Prognosezeitraum.

Annahme 3:

Das Durchschnittsalter der Mutter bei Geburt bleibt ebenfalls relativ stabil. Entsprechend der Prognose des Statistischen Landesamts verschiebt sich das Durchschnittsalter bei deutschen Müttern auf durchschnittlich 32,6 Jahre im Jahr 2040, bei nicht-deutschen Mütter auf durchschnittlich 30,5 Jahre im Jahr 2040.

Annahme 4:

Es erfolgt keine Typisierung der Gebietseinheiten hinsichtlich der beiden Geburtenmerkmale TFR und Alter der Mutter bei Geburt.

Sterbefälle

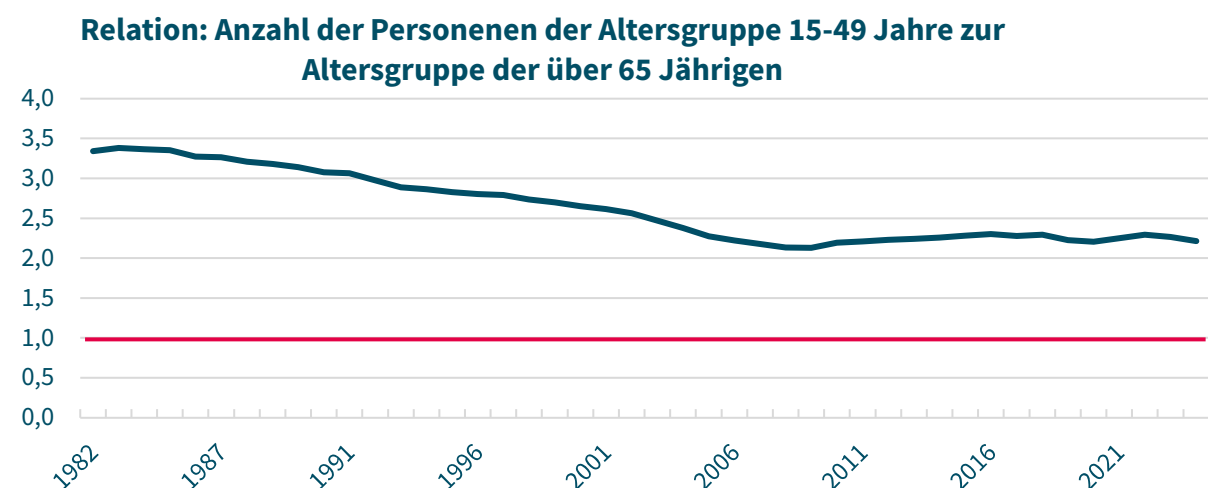
Rohe Sterbezahl und Bevölkerungsstruktur

Als weitere Komponente der natürlichen Bevölkerungsentwicklung muss eine Bevölkerungsvorausberechnung die Sterblichkeit berücksichtigen. Die in Abbildung 5 dargestellte Entwicklung der Sterbefälle in Esslingen zeigt einen zunächst bis gegen Ende der 1980er Jahre eine leicht ansteigende Entwicklung, dann bis Anfang der 2000er Jahre eine relative Stagnation bis leicht sinkende Zahlen. Seit Anfang der 2000er Jahre wiederum steigen die Zahlen der Sterbefälle wieder leicht aber relativ konstant auf in etwa das Niveau zu Beginn der 1980er Jahre an.

Einen großen Einfluss auf die Entwicklung der Sterbefälle hat wiederum die Altersstruktur der Bevölkerung.

In einer Gesellschaft, die durch hohe Anteile älterer Menschen charakterisiert ist, sterben bezogen auf die Gesamtbevölkerung mehr Menschen als in einer vergleichsweise jüngeren Gesellschaft. Auskunft zur Bevölkerungszusammensetzung, insbesondere der Relation zwischen älterer und jüngerer (=fertilen) Bevölkerung gibt der angepasste fertile Seniorenquotient. Hier wird die Bevölkerung über 65 Jahre in Beziehung zur Bevölkerung in der fertilen Phase, d.h. zwischen 15 und 49 Jahren gesetzt (Abbildung 11).

Kamen Anfang der 1960er Jahre noch 4,0 Personen zwischen 15 und 49 Jahren auf eine Person über 65 Jahre, waren es bis Ende der 2000er Jahre nur noch etwas mehr als 2 Personen. Zwar stieg die Zahl seit Anfang der 2010er Jahre wieder bis auf rund 2,3 Personen an, in Anbetracht der geringen Geburtenzahlen (siehe Kapitel Geburten; TFR) und der Tatsache, dass Geburten durchschnittlich später im Lebenslauf erfolgen als noch zu Beginn der 2000er Jahre, ist sicherlich von keiner Trendumkehr auszugehen, zudem werden in den nächsten Jahren die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer Generation die Altersgrenze 65 Jahre überschreiten. Es ist also eher anzunehmen, dass die Relation zwischen Senioren / Hochaltrigen und Personen in der fertilen Phase sie eher verschlechtert.



Geburten und Sterbefälle, Einwohnerbewegungen; Kommunalstatistik

Abbildung 11 Relation zwischen Bevölkerungsanteil der über 65-jährigen zur Bevölkerungsgruppe der 15-49-Jährigen

Lebenserwartung

Darüber hinaus wird die Anzahl der Sterbefälle aber auch von der Lebenserwartung bestimmt. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg hat die Lebenserwartung seit Gründung des Landes im Jahr 1952 um 15 Jahre zugenommen (Böhm, Brachat-Schwarz, 2022: 17). Seit Mitte der 1990er-Jahre hat sich zudem der Unterschied bei der Lebenserwartung zwischen Frauen und Männern verringert. Die stetig steigende Lebenserwartung ist vor allem auf die deutlich verringerte Säuglingssterblichkeit zurückzuführen. Aber auch im höheren Alter hat die Sterblichkeit aufgrund der verbesserten Gesundheitsversorgung und -vorsorge beträchtlich abgenommen. Für Baden-Württemberg liegt die Lebenserwartung laut den Sterbetafelberechnungen 2021-23 bei einer durchschnittlichen Lebenserwartung von 79,64 Jahre für einen neugeborenen Jungen und 83,93 Jahren für ein neugeborenes Mädchen (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2024).

Direkt aus den Melderegisterangaben des Einwohnermeldeamts Esslingen ergeben sich für das Jahr 2025 eine durchschnittliche Lebenserwartung von 82,8 Jahren für alle Esslingerinnen und Esslinger; für Jungen sind es 79,0 Jahre, für Mädchen 86,7 Jahre. Eine weitere Unterscheidung nach Staatsbürgerschaft ist, aufgrund der für diese Analyse nicht ausreichenden Datenlage, besonders bei der Zahl der gemeldeten Sterbefälle, nicht ratsam.

Da die Datengrundlage in Esslingen auch im Stützzeitraum 2018-2024 nicht ausreichend ist, wird für die Prognose auf die vom Statistischen Landesamt berechnete Lebenserwartung für beide Geschlechter zurückgegriffen. Das Statistische Landesamt unterscheidet nicht nach erster Staatsbürgerschaft, so dass auch in der Prognose im Rahmen der Berechnung der Lebenserwartung nicht nach Bevölkerungsgruppen unterschieden werden kann.

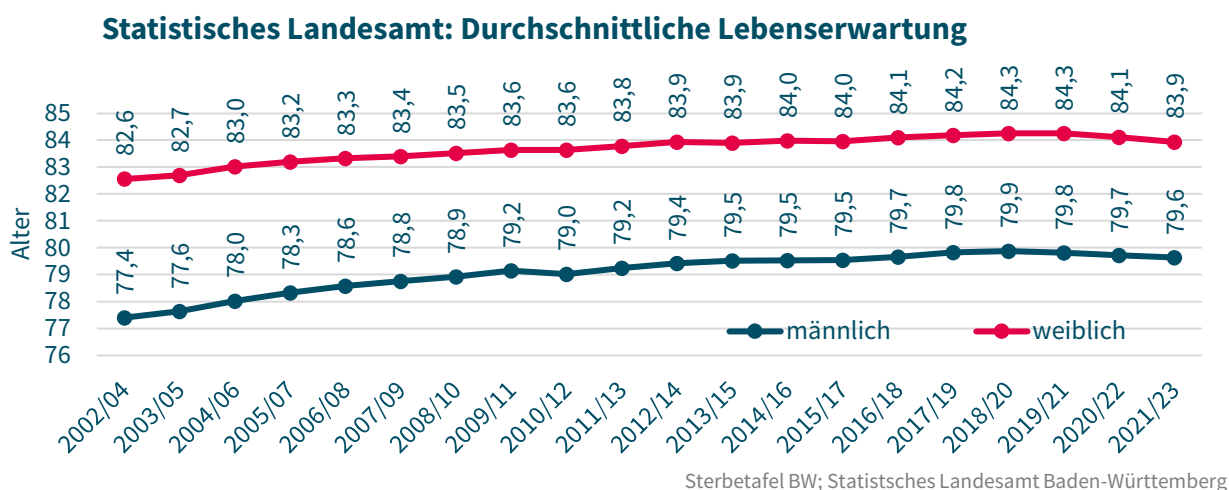


Abbildung 12 Durchschnittliche Lebenserwartung eines Neugeborenen in Baden-Württemberg nach Geschlecht; Sterbetafel BW

Betrachtet man die vom Statistischen Landesamt berechneten Lebenserwartungen für Jungen und Mädchen im Zeitverlauf, so zeigt sich zunächst ein Anstieg der berechneten Lebenserwartung. Seit der Sterbetafelberechnung 2012/2014 stagnieren die Werte jedoch etwas, bzw. der Anstieg hat sich deutlich verlangsamt (Abbildung 12).

Für die Vorausberechnung wird ein Anstieg der Lebenserwartung der Männer um 1,3 Jahre und Frauen um 1,1 Jahre bis zum Jahr 2040 angenommen. Diese Zunahme wurde entsprechend der Annahme des Statistischen Landesamts in seiner letzten Vorausberechnung gewählt (Glück 2022:S. 20-21).

Annahme 5:

Entsprechend der Prognose des Statistischen Landesamts steigt die Lebenserwartung bis zum Jahr 2040 bei beiden Geschlechtern leicht an – Männer: +1,3 Jahre auf 80,9 Jahre im Jahr 2040; Frauen: +1,1 Jahr auf 85,0 Jahre im Jahr 2040.

Altersspezifische Sterbewahrscheinlichkeit

Abbildung 13 verdeutlicht abschließend die angenommenen Sterbewahrscheinlichkeiten für Esslingen (durchgezogene Linien) und aus der Sterbetafel des Statistischen Landesamts (gestrichelte Linien) jeweils nach Geschlecht und Altersjahren. Gerade in den oberen Altersjahren zeigen die Esslinger Daten deutliche Unterschiede und Ausreißer im Vergleich zu den errechneten Werten des Statistischen Landesamtes, welche auf deutlich breiterer Datenbasis fußen. Der Anstieg der Sterbewahrscheinlichkeiten jenseits der 80 Lebensjahre beginnt beim Statistischen Landesamt früher und deutlich stärker, als es die Daten des Stützzeitraums 2018-2024 für Esslingen zeigen. Da jedoch die Datenbasis für Esslingen zum Teil sehr gering ist, wird im Rahmen der Bevölkerungsprognose auf die Sterbetafel Baden-Württemberg zurückgegriffen.

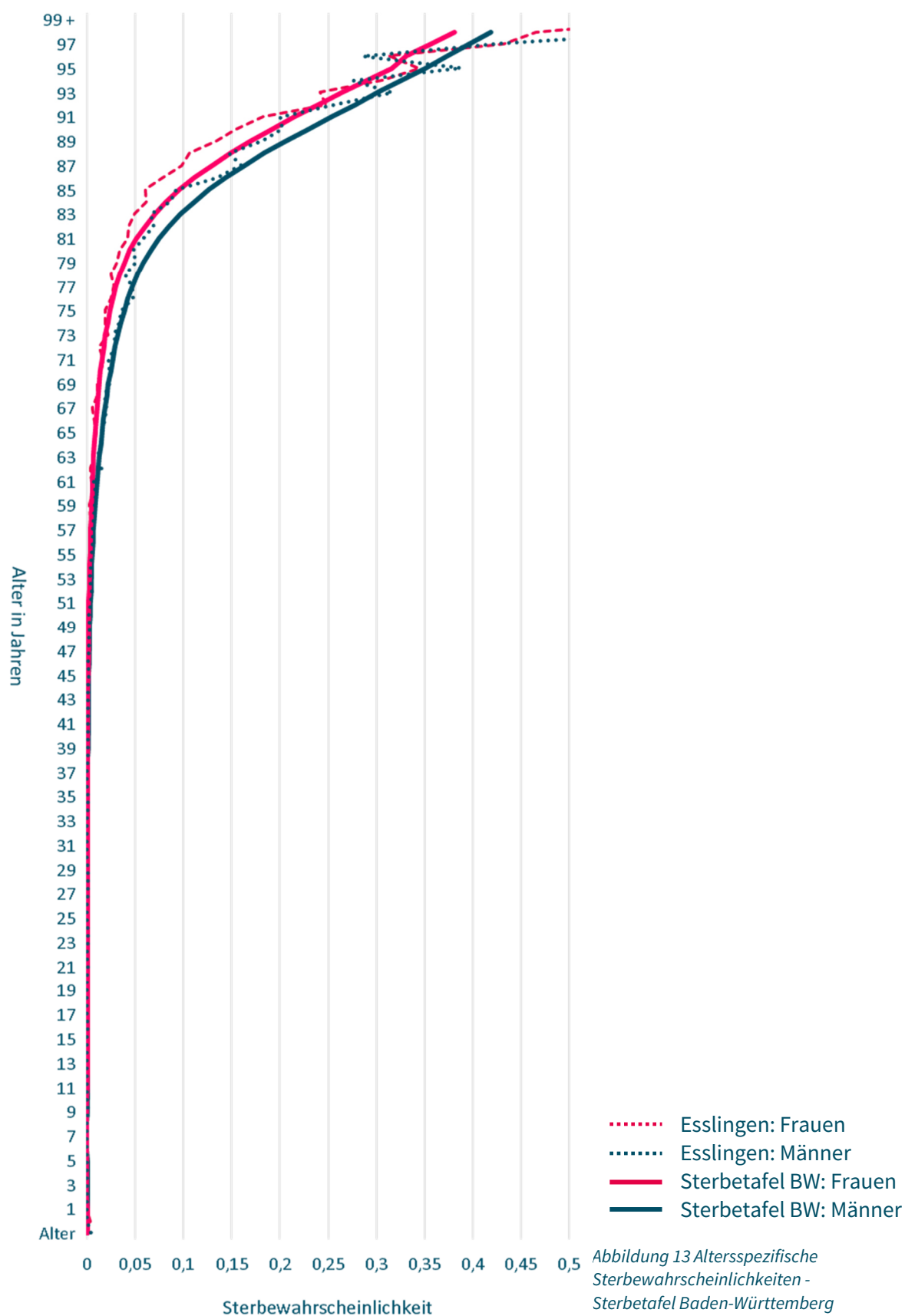
Annahme 6:

Da die altersspezifischen Sterberaten für Esslingen zum Teil schwer zu errechnen sind, wird auf die Sterbetafel BW zur Identifikation der altersspezifischen Sterberaten verwiesen

Annahme 7:

Die nicht-deutsche Bevölkerung hat die gleichen altersspezifischen Sterberaten als die deutsche Bevölkerung.

Angenommene altersspezifische Sterbewahrscheinlichkeit 2018-2025



2.2. Außenwanderung

Ähnlich wie bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, Geburten und Sterbefälle, lässt sich die Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Außenwanderungen, also Zu- und Abwanderung, ebenfalls nur schwer abschätzen. Wanderungen sind stark von jeweils spezifischen historischen, institutionellen, wirtschaftlichen, politischen und kulturellen Bedingungen und Motiven geprägt. Warum sich Menschen aufmachen ihr Land, ihre Heimat oder nur ihren aktuellen Wohnort gegen einen neuen Ort vielleicht nur ein paar Kilometer weiter zu wechseln ist vielfältig. Gleichzeitig sind Außenwanderungen aber ein essentieller Teil der Bevölkerungsentwicklung einer Kommune.

„Wanderungen sind Forschungsgegenstand unterschiedlicher Fachdisziplinen, u. a. der Demographie, der Soziologie, der Ökonomie, der Geographie, der Gesundheits- und der Geschichtswissenschaft. Im Kontext dieser Fachdisziplinen ist die Demographie die einzige Disziplin, für die die räumliche Bevölkerungsbewegung selbst zentraler Erkenntnisgegenstand ist“ (Flötmann (2005) ursprünglich Franz (1984:13)). Je nach Erkenntnisinteresse und fachspezifischem bzw. theoretischem Hintergrund werden Wanderungen u.a. als demographischer Prozess, als Anpassungsprozess, als rationaler Handlungsprozess oder als biographischer Prozess betrachtet: als *demographischer Prozess* dahingehend, als dass jede Wanderung die Bevölkerungszahl und -struktur einer Herkunfts- und eine Zielbevölkerung beeinflusst; als *Anpassungsprozess* dahingehend, da Menschen u.a. aufgrund regionaler Diskrepanzen hinsichtlich unterschiedlicher ökonomischer Faktoren, Arbeitsmarktfaktoren, Wohnfaktoren, Bildungsfaktoren etc. wandern. Als *rationaler Handlungsprozess* dahingehend, dass u.a. die individuellen Lebensbedingungen in der Herkunftsregion, geopolitische Konflikte, soziostrukturelle Umwälzungen aber auch Entscheidungen zur Erwerbstätigkeit, Arbeitsbedingungen, Bildungs- oder Wohnchancen etc. entscheidende Faktoren für eine Wanderung sind. Darüber hinaus sind Wanderungsentscheidungen häufig in einen *biographischen Prozess* eingebunden: Individuelle Wanderungsentscheidungen erfolgen in der Regel nicht unabhängig voneinander, sondern sie werden von anderen biographischen Veränderungen direkt beeinflusst, z. B. der Übergang von der Ausbildungs- in die Erwerbsphase oder Veränderungen des Familienstandes (Flötmann (2005); Geis-Thöne (2020); Seidentop et al. (2014); Sturm (2014)).

Kurz gesagt, die Motive für Wanderungsprozesse sind extrem vielfältig und führen zu einem außerordentlich heterogenen Spektrum verschiedener Wandertypen: In diesem Zusammenhang sind u. a. bildungsorientierte, erwerbsorientierte, familienorientierte, freizeitorientierte, ruhestandsorientierte, wohnorientierte Wanderungen zu unterscheiden, d.h. Wanderungen aufgrund zum Beispiel einer neuen Arbeitsstelle, dem Beginn oder Ende eines Studiums, der Gründung einer Familie, der Umgebung oder dem Bezug einer neuen, passgenaueren Wohnung. Die Liste ist hierbei ebenso individuell wie die wandernden Personen.

Zusätzlich zu den Motiven spielt der *Grad der Freiwilligkeit* bei Wanderungen eine differenzierende Rolle. Ob Wanderungen freiwillig aufgrund von individuellen Entscheidungen, z.B. bei der Wahl eines Studienortes gesehen oder erzwungen sind, wie im Fall von Flucht und Vertreibung, wie beispielsweise die Zuwanderung zwischen 2015 und 2022 im Zuge der Kriege in Afghanistan, Irak, Syrien oder der Ukraine, differenziert stark. In der Regel sind Wanderungsentscheidungen multikausal. Sie basieren auf einem Bündel verschiedener Aspekte, z. B. aus einer Kombination und Abwägung ökonomischer, politischer und familialer bzw. privater Motive, deren Grad der Freiwilligkeit subjektiv sehr unterschiedlich empfunden werden kann.

Eine weitere Differenzierung der Wanderungen erfolgt normalerweise nach der *zeitlichen Perspektive*, ob etwa mit der Wanderung ein dauerhafter, ein längerer oder nur ein vorübergehender Aufenthalt beabsichtigt ist. Während die klassische Einwanderung in der Regel dauerhaft beabsichtigt ist, können die verschiedenen Formen der Arbeitsmigration sowohl lang- als auch kurzfristig konzipiert sein. Hochqualifizierte Wanderer beabsichtigen ebenso wie Bildungswanderer (u.a. Studierende) häufig nur einen vorübergehenden Aufenthalt. Die Differenzierung von Wanderungen nach der zeitlichen Perspektive ist vor allem für die Beurteilung der demographischen Auswirkungen in den Herkunfts- und Zielregionen wichtig (Flötmann (2005); Milbert & Sturm (2016)). Eindrücklich zeigt sich dies an den unterschiedlichen Entwicklungen von z.B. Universitätsstädten und Kommunen des ländlichen Raums am Beispiel Ostdeutschland. Die ersteren haben jährlich große Mobilität in den Altersklassen des jungen Erwachsenenalters – viele ziehen zu, aber viele verlassen nach dem Studium die Stadt wieder. Gelingt es den Universitätsstädten nicht gut ausgebildete Personen langfristig zu halten, verändert sich die demographische Struktur der Stadtgesellschaft nicht nachhaltig. Anders bei der zweiten Kategorie – insbesondere aus strukturschwachen ländlichen Regionen wandern viele junge Erwachsene auf der Suche nach Ausbildungsplätzen und einer Arbeitsstelle ab. Nur sehr wenige kehren jedoch zurück. Die demographische Struktur der Kommunen verändert sich durch diese auf Dauer angelegten Wanderungen drastisch. Es kommt zu einer deutlichen Überalterung und ggf. auch zu einer Geschlechterungleichheit der lokalen Gesellschaft (Sturm (2014); Milbert & Sturm (2016)).

Ein weiteres Kriterium zur Differenzierung von Wanderungen stellt die *Distanz* zwischen Herkunfts- und Zielregion dar. Dies bezieht sich einerseits auf die räumliche Komponente der tatsächlichen Kilometerentfernung zwischen Herkunfts- und Zielort, andererseits auch hinsichtlich soziokultureller, sprachlicher, konfessioneller oder ökonomischer Unterschiede zwischen Herkunfts- und Zielregion. Ferner spielen hierbei auch rechtliche Einschränkungen der freien Wohnortwahl oder soziale Netzwerke eine Rolle. Im Fall von unfreiwilligen Wanderungen, z. B. aufgrund von Flucht und Vertreibung, ist diese selektive Wirkung normalerweise nicht gegeben (Flötmann (2005)).

Die meisten Wanderungsströme sind im Hinblick auf die demographischen Merkmale der wandernden Menschen (u. a. Alter, Geschlecht, Familienstand, Nationalität, Qualifikation, sozialer Status) *selektiv*. Dieser Sachverhalt ist zur Beurteilung der Auswirkungen von Wanderungen in den Herkunfts- und Zielregionen von zentraler Bedeutung.

Wanderungen weisen im Gegensatz zur Mortalität und Fertilität keine langfristigen Trends auf, sondern sie sind in der Regel durch *kurzfristige* und außerordentlich starke jährliche Veränderungen gekennzeichnet. Vor allem die Zuzüge reagieren relativ kurzfristig auf ökonomische und politische Veränderungen (Flötmann (2005)), was sich deutlich in den letzten Jahren gezeigt hat – ausbleibende Wanderung durch geschlossene Grenzen, während der Corona Pandemie bzw. starker Zuwachs an Wanderungen im Zuge des Ukrainekriegs.

Diese Aufzählungen zeigen eindrücklich: Wanderungen sind in der Regel multikausal, multimotiv begründet, selektiv und dazu noch kurzfristig volatil. Dem gegenüber stehen die Daten der amtlichen und kommunalen Statistik, die ausschließlich Informationen zur Herkunft und Ziel der Wanderungen sowie demographische Faktoren beinhalten. Wanderungsmotive können nur bei einigen auffälligen Veränderungen ex post, d.h. im Nachhinein, überlegt und ggf. identifiziert werden.

Definition Wanderung

In der Bevölkerungssoziologie und Statistik sind Wanderungen definiert, als alle Bewegungen von Personen, die eine räumliche Komponente enthalten, sich also die aktuelle Meldeadresse der Hauptwohnung der Person ändert. Die Dauer der entsprechenden Wanderung, zieht z.B. eine Person nur für wenige Monate an einen anderen Ort, ist dabei irrelevant. Betrachtet wird ausschließlich die rechtliche Änderung der Meldeadresse des Hauptwohnsitzes.

Wanderungen werden in der Kommunalstatistik hinsichtlich ihrer *Distanz* unterschieden (Tabelle 1).

Tabelle 2 Außenwanderungen

1	Außenwanderungen			Umzüge
2	a) Intraregionale Wanderungen	b) Interregionale Wanderungen	c) Internationale Wanderungen	
3	Innerhalb der eigenen... Region/ Kreisen	Außerhalb der eigenen... ➤ Region ➤ Bundesland	Außenwanderung ➤ EU ➤ Drittland	Innerhalb der Kommune

In einem ersten Schritt werden Wanderungen, die nach Definition eine Veränderung der Meldedresse des Hauptwohnsitzes beinhalten, in zwei Hauptkategorien eingeteilt: Wanderungen innerhalb einer Kommune, d.h. von einem Stadtteil in einen anderen Stadtteil (= Umzüge, Kapitel 5) und Wanderungen über die Gemeindegrenze hinweg (= Außenwanderungen). Außenwanderungen werden anschließend hinsichtlich der Entfernung der Wanderungen weiter differenziert:

- *intraregionale Wanderungen*: diese finden ausschließlich in der eigenen Region oder im Landkreis statt.
- *interregionale Wanderungen*: diese gehen über die eigene Region/den eigenen Landkreis hinaus sind aber noch Wanderungen innerhalb Deutschlands. Bei der Betrachtung können zusätzlich weitere Differenzierungen der interregionalen Wanderungen integriert werden; z.B. Wanderungen im eigenen Bundesland aber außerhalb der eigenen Region/Kreis und Wanderungen über Bundesländergrenzen hinweg.
- *internationale Wanderungen* über die Außengrenzen des Staates hinweg. Auch bei der internationalen Wanderung sind weitere Differenzierungen natürlich möglich, z.B. hinsichtlich der UN-Weltregion, der EU oder Drittstaaten.

Für die nachfolgende Analyse liegt der Fokus bei Außenwanderungen besonders auf intraregionalen Wanderungen, d.h. Wanderungen innerhalb der Region Stuttgart. Und im Vergleich dazu alle anderen Wanderungen. Aufgrund beschränkter Datengrundlagen wird im Nachfolgenden und in der Prognose an sich nur zwischen Wanderungen aus der Region Stuttgart und alle anderen Außenwanderungen unterschieden. Umzüge werden im Kapitel 5 zu Binnenwanderungen näher betrachtet.

Absolute Zahl der Außenwanderungen – Außenwanderungssaldo

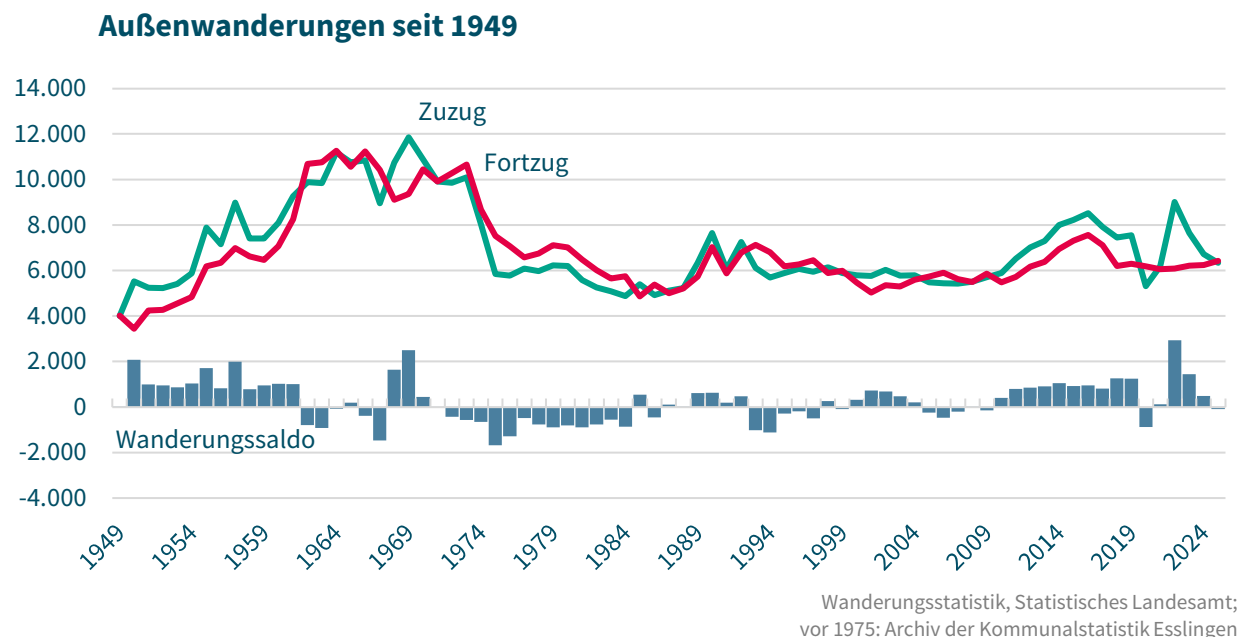


Abbildung 14 Wanderungen von und nach Esslingen seit 1949

Die Bevölkerungsentwicklung Esslingens ist seit 1949 durch eine hohe Zahl an jährlichen Wanderungen gekennzeichnet. Im Mittel seit 1949 verzeichnete Esslingen jährlich rund 7.000 Zuzüge, aber nur rund 6.800 Fortzüge. Dies bedeutet, für den gesamten Zeitraum betrachtet, ein deutlicher Wanderungsgewinn per Saldo durch Zuzüge. Die Entwicklung war jedoch erwartungsgemäß keinesfalls gleichmäßig über die Zeit, sondern Wanderungen sind, wie bereits beschrieben, auch in Esslingen starken Schwankungen unterworfen. Abbildung 14² zeigt die jährliche Anzahl der Zuzüge (Linie grün) und Fortzüge (Linie rot) seit 1949 sowie den jährlich daraus resultierenden Wanderungssaldo (Balken).

Bis zu Beginn der 1960er Jahre verzeichnet Esslingen durchgängig hohe Wanderungsgewinne durch Zuzüge. In dieser Zeit wanderten insgesamt etwas mehr als 14.000 Personen mehr zu als Esslingen verlassen hatten. Die folgenden Jahre bis 1967 waren das erste Mal von einem negativen Wanderungssaldo geprägt – kurzzeitig verließen mehr Esslingerinnen und Esslinger die Stadt als neu zugezogen sind. Doch der Einwohnerverlust war bereits mit den Jahren 1967 und 1968 wieder ausgeglichen.

Zwischen 1971 und 1985 verzeichnete Esslingen einen durchgängig negativen Außenwanderungssaldo. Insgesamt betrug der Einwohnerverlust in diesen Jahren mehr als 10.500 Personen. Dieser Verlust macht sich auch in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, also Geburten und Sterbezahlen, bemerkbar (siehe Abbildung 5). Esslingen verzeichnete bis zum Beginn der 1970er Jahre einen positiven natürlichen Saldo, d.h. etwas mehr Geburten als Sterbefälle, ab 1971 bis Mitte der 1980er Jahre ist der natürliche Saldo zusätzlich zum Wanderungssaldo negativ. Esslingen verliert

² Zu beachten: das Gemeindegebiet Esslingens, und somit auch die Einwohnerzahl, die Zahl der Zuzüge und Fortzüge ist durch zahlreiche Veränderungen bis in die 1970er Jahre geprägt. Die heutigen Ausmaße des Gemeindegebiets erreichte Esslingen erst im Zuge der Gemeindegebietsreform 1974 mit der Eingemeindung von Berkheim und Zell. Alle Aussagen zu Entwicklungsverläufen vor 1974 sind daher mit Vorsicht zu interpretieren.

dementsprechend eine große Zahl an Einwohnenden. Zwischen Ende der 1980er Jahre und zu Beginn der 1990er Jahre, nach der Wiedervereinigung und dem Zusammenbruch der ehemaligen UdSSR, konnte Esslingen mehrere Jahre wieder einen positiven Wanderungssaldo erreichen. Nach wenigen Jahren der geringeren Zuzüge und etwas steigende Zahlen der Wegzüge in der ersten Hälfte der 1990er Jahre blieb das Wanderungsverhalten, und somit auch die Einwohnerzahl Esslingens, bis gegen Ende der 2000er Jahre relativ stabil.

Ab 2010 bis zum Beginn der Corona Pandemie im Jahr 2020 folgt dann eine Phase des deutlichen Bevölkerungswachstums. Esslingen verzeichnete in dieser Zeit einen deutlich positiven Wanderungssaldo, was insgesamt zu einem Wachstum von rund 7.800 Personen durch Zuwanderung führt. Gründe hierfür ist neben der Bautätigkeit die EU-Osterweiterung (2004: Estland, Lettland, Litauen, Malta, Polen, Slowakei, Slowenien, Tschechien, Ungarn und Zypern; 2007: Rumänien, Bulgarien; 2013: Kroatien) und die nach und nach erreichte volle Arbeitnehmerfreizügigkeit bis 2014 für Personen dieser Herkunftsländer. Eng verknüpft ist dieses Wachstum aber auch mit der Bautätigkeit. Im gleichen Zeitraum wurden in Esslingen fast 2.000 Wohneinheiten fertiggestellt.

Grundsätzlich zeigt sich bei der Analyse, dass ein echtes Bevölkerungswachstum in den letzten Jahren in Esslingen nur erreicht wurde, wenn eine entsprechende Zahl an Wohneinheiten als fertiggestellt gemeldet wurden. Fehlte entsprechende Bautätigkeit, wie in den vergangenen beiden Jahren (2024 und 2025), so bleibt ein Bevölkerungswachstum durch Außenzuzug nahezu aus. Klar muss aber auch sein, dass nicht der Zuzug die Bautätigkeit bedingt, dass also nicht für Menschen gebaut wird oder werden muss, die bereits da sind, sondern die Zuwanderung folgt der Bautätigkeit. Erfolgt keine ausreichende Bautätigkeit erfolgt auch keine Zuwanderung. Man kann also, gerade mit Blick auf die Prognose nicht von einem quantifizierbaren Wohnungsbedarf in einem direkten kausalen Sinn oder einer kausalen Aufgabe aufgrund der nachfolgend errechneten zukünftigen Einwohnerzahlen sprechen, sondern die prognostizierte Einwohnerzahl, also die entsprechenden Zuwanderungszahlen erfolgen nur, wenn auch die Bautätigkeit zuvor erfolgt ist. Bautätigkeit bedingt Zuwanderung, nicht andersherum.

Die Jahre im Stützzeitraum der Prognose 2018-2025 waren durch zwei außerordentliche Ereignisse geprägt: zunächst schränkte die Corona Pandemie die Wanderungen weltweit (2020/2021), so auch in Esslingen, drastisch ein. Geschlossene Unternehmen, Homeoffice, Studium per Videokonferenz und geschlossene Grenzen zeigten sich drastisch in der Zahl der Zuzüge nach Esslingen. Wegzüge waren dagegen in deutlich geringerem Maße betroffen.

Nach der Corona-Pandemie hat der Angriff Russlands auf die Ukraine tiefgreifende Veränderungen in Europa bewirkt. Rund 1,1 Millionen Personen aus der Ukraine kamen allein im Jahr 2023 nach Deutschland (Destatist (2023)). So auch rund 1.000 Personen nach Esslingen. Nach zwei Jahren mit Bevölkerungsverlusten kam es zu einem unerwarteten Bevölkerungswachstum von 2,6% bzw. einem Plus von 2.450 Personen. Dies zum einen durch Personen aus der Ukraine, aber auch einem deutlichen Zugewinn an Personen zwischen 18 und 30 Jahren. Es ist anzunehmen, dass sich 2022 und 2023 zwei verschiedene Sachverhalte überlagern: zum einen die kriegsbedingte Zuwanderung aus der Ukraine, zum anderen die Rückkehr Studierender und Arbeitnehmender an den Studienort bzw. Arbeitsort Esslingen. Homeoffice und universitäre Veranstaltungen werden zwar immer noch per Videokonferenz durchgeführt, jedoch nicht mehr ausschließlich, so dass sich für Viele ein Umzug nach Esslingen wieder anbietet.

Die beiden letzten Jahre, 2024 und 2025, waren schließlich von einer deutlich geringeren Bautätigkeit geprägt, als die Jahre zuvor. Deutlich gestiegene Baupreise, gestiegene Bauzinsen, kaum marktaktiver Wohnungsleerstand und die allgemeine angespannte Wirtschaftslage der letzten beiden Jahre zeigen sich deutlich in der Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten und somit in der Zahl der Zuwanderungen. In den beiden letzten Jahren verbuchte Esslingen deutlich weniger Außenwanderungen als noch in den Jahren zuvor.

Die volatile Entwicklung der Zahl der Außenwanderungen Esslingens seit 1949 zeigt deutlich die Schwierigkeiten der Abschätzung von Wanderungsverhalten für die Bevölkerungsprognose. Um genau diese „Unvorhersehbarkeiten“ mit in die anstehende Bevölkerungsprognose einzuarbeiten, wird der Stützzeitraum der Prognose bezüglich Außenwanderungsverhalten mit den Jahren 2018-2025 absichtlich lange gewählt. Der Stützzeitraum deckt damit sowohl „normale“ Jahre (2018, 2019) als auch Extremjahre – Corona Pandemie 2020/2021, Nach Corona / Ukraine Krieg 2022/2023, geringe Bautätigkeit 2024/2025 - ab.

In die Bevölkerungsprognose geht für die Prognosejahre jeweils ein jährliches Zuzugs- und Wegzugsvolumen vom entsprechenden durchschnittlichen Wanderungsvolumen entsprechend des Außentyps, der Bevölkerungsgruppe und der Geschlechtsgruppe im Stützzeitraum ein. (Außentyp, Bevölkerungsgruppe und Geschlechtsgruppe siehe nachfolgende Abschnitte)

Tabelle 3 gibt einen Überblick über Zuzugs- und Wegzugsvolumina sowohl im Stütz- als auch im Prognosezeitraum.

Tabelle 3 Zuzugs- und Wegzugsvolumina im Stütz- und Prognosezeitraum

Stützzeitraum 2018-2025								
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Zuzugsvolumen	7.451	7.540	5.305	6.179	9.014	7.648	6.710	6.330
Wegzugsvolumen	6.190	6.300	6.181	6.059	6.077	6.204	6.232	6.419
Außensaldo	1.261	1.240	-876	120	2.937	1.444	478	-89
Prognosezeitraum 2026...2040								
Wanderungsvolumina der Prognose	Ø Volumen entsprechend Außentyp, Bevölkerungsgruppe und Geschlechtsgruppe							
Zuvol 2026...2040	6.070 Zuwanderungen pro Jahr							
Wegvol 2026...2040	5.826 Wegwanderungen pro Jahr							

Struktur der Wandernden

Alter und Altersstruktur

Die Detailanalyse der Wandernden zeigt die hoch selektive Struktur der Wandernden an sich. Das heißt die zu- und abwandernden Personen entsprechen nicht der Struktur der Gesamtbevölkerung Esslingens, sie sind keinesfalls repräsentativ für die Bevölkerung; weder für die Esslinger Bevölkerung im Falle von Abwanderungen, noch für die Bevölkerung Deutschlands oder der Herkunftsstaaten im Falle von Zuwanderungen. Abbildung 15 zeigt die Altersstruktur der Zu- und Abwandernden Personen als Summenbalken der Jahre 2018-2025 (rot = Wegzüge, grün = Zuzüge), sowie den Wanderungssaldo (dunkelblaue Linie). Im Vergleich dazu ist die durchschnittliche Altersstruktur der Gesamtbevölkerung Esslingens als hellblaue Linie abgetragen.

Es wird sehr deutlich, dass zwischen 2018 und 2025 erwartungsgemäß die meisten Wanderungen im jungen Erwachsenenalter erfolgten. Diese Bevölkerungsgruppe, zwischen ca. 18 und 35 Jahren sind aufgrund von u.a. Ausbildung, Studium, erster Berufstätigkeit und Familiengründung die mobilste Bevölkerungsgruppe der Gesamtbevölkerung (Alterseffekt). Machen selbst aber nur einen relativ kleinen Teil der Gesamtbevölkerung aus. Mit Erreichen des mittleren Erwachsenenalters, ab ca. 40 Jahre nimmt die Mobilität deutlich und kontinuierlich ab. Zudem halten sich ab dieser Altersklasse Zuzüge und Wegzüge in etwa die Waage. Wanderungen jenseits der 70 Jahre sind kaum mehr zu verzeichnen. Hinzu kommt, dass die Wanderungen bei Hochaltrigen in den meisten Fällen zu einer Adresse mit Pflegeheim führen.

Die selektive Altersstruktur der Außenwandernden geht in die Bevölkerungsprognose im Rahmen der Außenwanderungsbasisdaten ein.

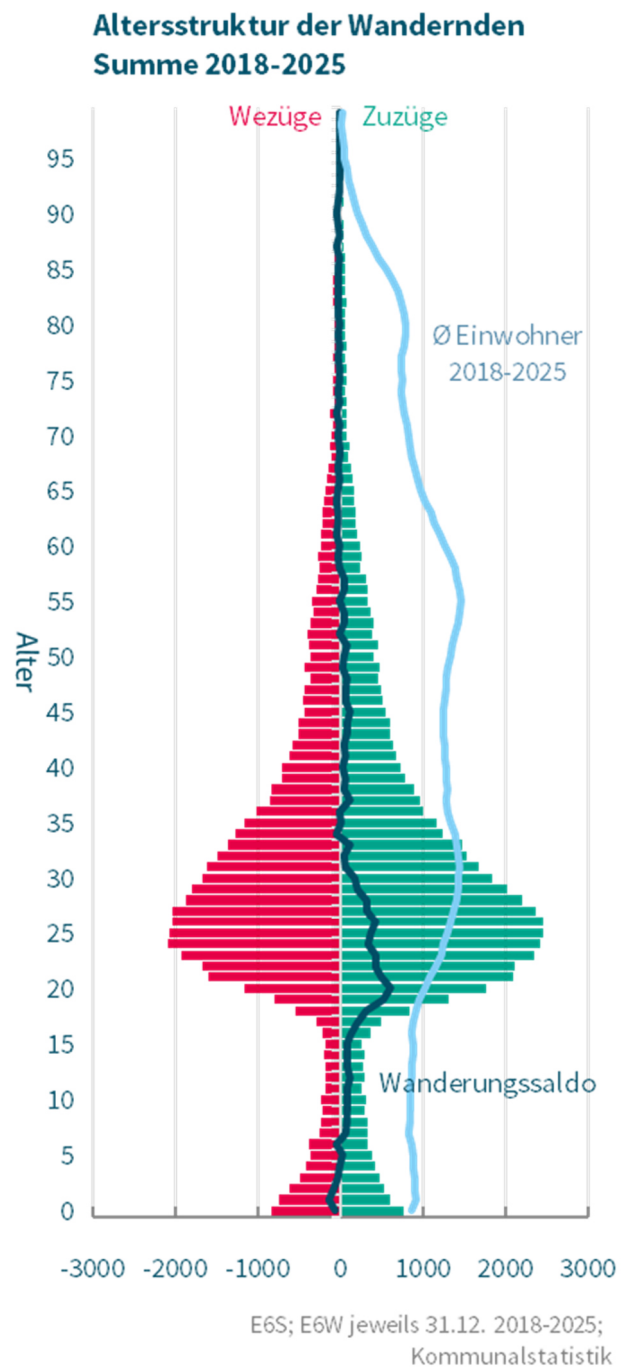


Abbildung 15 Altersstruktur der Außenwandernden 2018-2025

Geschlechtsstruktur

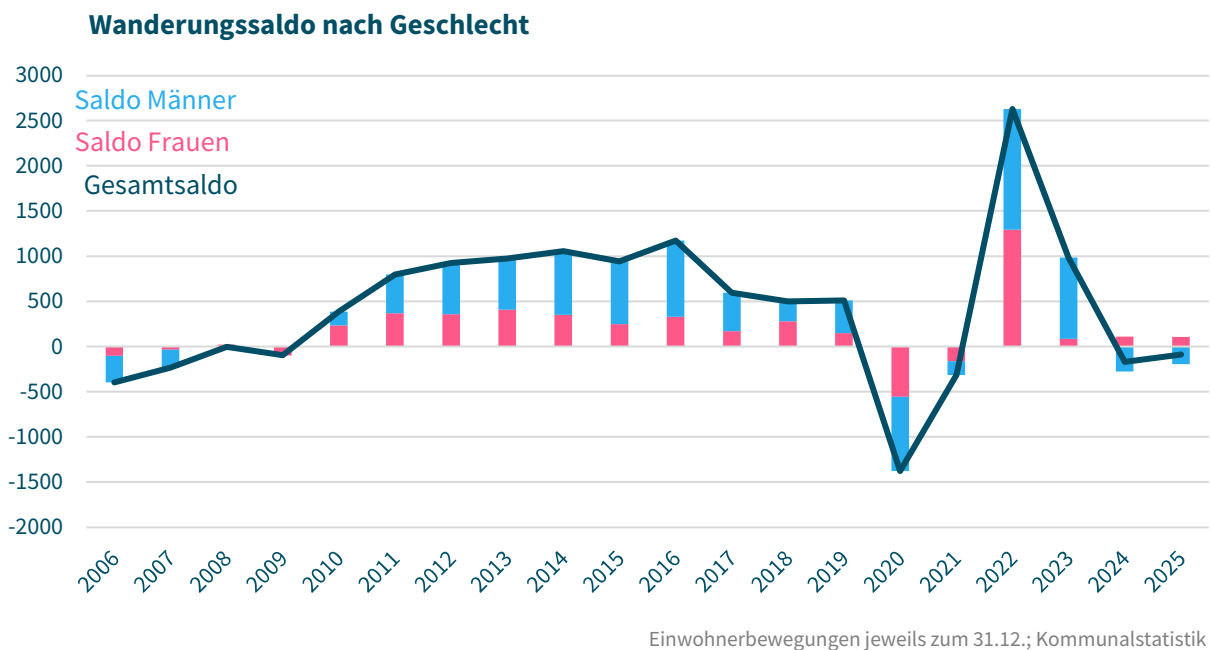


Abbildung 16 Außenwanderungssalden nach Geschlecht

Wanderungen sind nicht nur altersspezifisch, sondern auch geschlechtsspezifisch differenziert. Betrachtet man die geschlechtsspezifischen Wanderungssalden der Jahre 2006 bis 2025 so zeigt sich deutlich diese Geschlechtsdifferenzierung: Insgesamt wanderten in diesen Jahren 2.379 Frauen mehr nach Esslingen, als Esslingen verließen, bei den Männern waren es jedoch deutlich mehr, insgesamt wanderten zwischen 2006 und 2025 4.136 Männer mehr zu als Esslingen verließen. Besonders in den Jahren 2011 bis 2016, aber auch 2020 und 2023 lag der Wanderungssaldo der Männer deutlich über dem der Frauen. Nur im Jahr 2022 wanderten per Saldo mehr Frauen als Männer nach Esslingen zu.

Die selektive Geschlechtsstruktur der Außenwandernden geht in die Bevölkerungsprognose im Rahmen der Außenwanderungsbasisdaten ein.

Annahme 8:

Zuzugs- und Wegzugsvolumina gehen als durchschnittliche Wanderungsvolumina, entsprechend ihres Außentyps, Bevölkerungsgruppe und Altersgruppe, des Stützzeitraums in die Prognose ein.

Herkunfts- und Zielorte - Außentypisierung

Außenwanderungen sind jedoch nicht nur nach Geschlecht und Alterszusammensetzung selektiv, sondern auch die Herkunfts- und Zielgebiete der Wanderungen spielen gegebenenfalls eine Rolle hinsichtlich der Wanderndenstruktur. Dies insbesondere hinsichtlich der Frage, ob es für die Prognose ratsam ist, Außentypen zu definieren, die gegebenenfalls unterschiedliche Wanderndenstrukturen aufweisen.

Tabelle 4 Außenwanderung im Prognosestützzeitraum nach Außenregionen

Stützzeitraum 2018-2025								
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Zuzug gesamt	7.380	7.433	5.234	6.105	8.747	7.319	6.461	6.142
Region Stuttgart	3.339	3.562	2.817	3.391	4.040	3.323	3.161	3.243
	45,2%	47,9%	53,8%	55,5%	46,2%	45,4%	48,9%	52,8%
Übriges BW	1.025	991	697	845	1.352	1.388	944	820
	13,9%	13,3%	13,3%	13,8%	15,5%	19,0%	14,6%	13,4%
Übriges Deutschland	1.041	983	650	755	931	905	820	792
	14,1%	13,2%	12,4%	12,4%	10,6%	12,4%	12,7%	12,9%
Ausland	1.967	1.891	1.064	1.109	2.413	1.699	1.516	1.283
	26,7%	25,4%	25,3%	18,2%	27,6%	23,2%	23,5%	20,9%
unbekannt	8	6	6	5	11	4	20	4
Wegzug gesamt	6.179	6.276	6.160	6.047	6.061	6.101	5.988	6.331
Region Stuttgart	3.309	3.379	3.559	3.416	3.381	3.456	3.384	3.658
	53,6%	53,8%	57,8%	56,5%	55,8%	56,6%	56,5%	57,8%
Übriges BW	865	928	885	930	895	816	808	868
	14,0%	14,8%	14,4%	15,4%	14,8%	13,4%	13,4%	13,7%
Übriges Deutschland	964	1.029	999	1.008	906	905	895	890
	15,6%	16,4%	16,4%	16,7%	14,9%	14,8%	14,8%	14,1%
Ausland	1.014	916	703	681	869	901	883	896
	16,4%	14,6%	14,6%	11,3%	14,3%	14,8%	14,8%	14,2%
unbekannt	27	24	14	12	10	23	18	19
Außensaldo	1.201	1.157	-926	58	2.686	1.218	473	-189
Region Stuttgart	30	183	-742	-25	659	-133	-223	-415
Übriges BW	160	63	-188	-85	457	572	136	-48
Übriges Deutschland	77	-46	-349	-253	25	0	-75	-98
Ausland	953	975	361	428	1.544	798	633	387
unbekannt	-19	-18	-8	-7	1	-19	2	-15

Analysiert man die Zu- und Wegwanderungen aus Esslingen der letzten Jahre, so zeigt sich, dass rund die Hälfte aller Wanderungen innerhalb der Region Stuttgart stattfanden. Entsprechend der Vorgabe der Prognose bezüglich Sonderadressen sind aus Tabelle 4 Wanderungen mit Ziel / Ursprung einer Flüchtlingsunterkunft (Roser Areal, Zeppelinstraße) herausgerechnet.

Diese enge räumliche Bindung zeigt, dass Esslingen in ein stark verflochtenes, funktionales Umland eingebettet ist, in dem Wohnstandortentscheidungen häufig innerhalb kurzer Distanzen stattfinden.

Innerhalb der Region Stuttgart nimmt die Landeshauptstadt eine herausragende Rolle ein. Etwa ein Drittel aller Zuzüge nach Esslingen kommt direkt aus Stuttgart. Gleichzeitig gehen 24 % aller Wegzüge aus Esslingen in die Landeshauptstadt. Damit bildet Stuttgart den mit Abstand wichtigsten Wanderungspartner Esslingens – sowohl als Herkunfts- wie auch als Zielgemeinde. Die größten Wanderungsverluste verzeichnet Esslingen jedoch nicht gegenüber Stuttgart, sondern gegenüber den unmittelbar angrenzenden Kommunen. Besonders Filderstadt, Ostfildern, Altbach, Plochingen, Deizisau, Wernau und Baltmannsweiler weisen deutliche positive Wanderungssalden zu ihren Gunsten auf. Diese Muster deuten auf typische Suburbanisierungs- und Binnenwanderungsprozesse hin, bei denen Haushalte innerhalb des regionalen Wohnungsmarktes in das nähere Umland wechseln.

Insgesamt zeigt sich: Esslingen ist stark in die Region Stuttgart eingebunden. Die Wanderungsströme verlaufen überwiegend innerhalb des regionalen Gefüges, wobei sowohl die Landeshauptstadt als auch die unmittelbaren Nachbarkommunen zentrale Rollen einnehmen. Die hohe regionale Verflechtung unterstreicht die Bedeutung Esslingens als urbaner Wohn- und Arbeitsstandort in einem eng vernetzten Raum. Aus diesem Grund wird die Region Stuttgart als eigener Außentyp im Rahmen der Bevölkerungsprognose typisiert.

Etwas weniger als 30% der Zugewanderten nach Esslingen lebten außerhalb der Region Stuttgart, aber in Deutschland; der Rest der Zugewanderten, etwas mehr als 20% aller zugewanderten Personen, sind direkt aus dem Ausland nach Esslingen zugewandert. Bei den Wegzügen ist das Bild ähnlich, jedoch verbleiben deutlich mehr Personen in der Region Stuttgart – 58% aller Wegzüge aus Esslingen bleiben in der Region Stuttgart. 30% der Wegzüge haben eine Kommune im restlichen Baden-Württemberg oder Deutschland zu Ziel und nur 14% der Wegzüge führen ins Ausland.

Bedacht werden muss jedoch, dass jeweils der letzte bekannte Wohnort einer Person den Herkunftsort der Wanderung darstellt. Waren Personen zum Beispiel zunächst in einem anderen Land gemeldet, bevor sie nach Esslingen gezogen sind, gilt dieses Land als Herkunftsort. Dies kann, insbesondere bei kriegsbedingten Wanderungen, den tatsächlichen Heimatort einer Person überlagern, lässt sich jedoch mit den vorliegenden Wanderungsdaten nicht anders nachzeichnen; zum Beispiel: Flüchtlinge aus Syrien wurden in vielen Fällen zunächst in Italien oder Ungarn registriert um dann weiter in die Aufnahmeländer zu gelangen. Ein Zuzug nach Esslingen erscheint dann in den Daten des Einwohnermeldeamts als Zuzug aus Italien oder Ungarn. Im Gegensatz dazu wurden Flüchtlinge aus der Ukraine in den meisten Fällen erst in der jeweiligen Aufnahmegemeinde registriert (Aufenthaltsgenehmigungen für ukrainische Flüchtlinge gemäß § 24 AufenthG). Ebenso bei Zuzügen aus Landeserstaufnahmelagern.

Da diese Wanderungen, aus gegebenen Gründen für die Erfassung und Modellierung innerhalb der Prognose im Rahmen von Raten und Quoten der Zuwanderungsstrukturen nicht beeinflussbar sind und auch inhaltlich es keine entscheidende Rolle spielt, wird lediglich ein weiterer Außentyp definiert.

Annahme 9:

Es werden zwei Außentypen definiert:

- Typ 1 = Herkunft / Ziel in der Region Stuttgart
- Typ 2: Herkunft / Ziel außerhalb der Region Stuttgart (Rest BW, Rest Deutschland, Ausland)

2.4. Binnenwanderungen

Der dritte Faktor, der im Rahmen der Bevölkerungsprognose bedacht und modelliert werden muss, sind innerstädtische Wanderungsbewegungen – Umzüge - denn diese bedingen in direktem Maße den verfügbaren freien Wohnungsbestand für Außenwanderungen. Im Unterschied zur natürlichen Entwicklung von Geburten und Sterbefällen und Außenwanderungen, bringen innerstädtische Umzüge nicht t per se eine Veränderung der Bevölkerungszahl einer Kommune mit sich. Vielmehr verdeutlichen innerstädtische Umzüge, bzw. das innerstädtische Wanderungsgeschehen, die Lage auf dem Wohnungsmarkt einer Kommune. Viele Wanderungen, seien es innerstädtische oder Außenwanderungen, sind ein Zeichen für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt, gehen die Zahl der Wanderungen zurück, ist in den meisten Fällen auch der Wohnungsmarkt angespannt, da häufig nur Wanderungen realisiert werden, wenn keine andere Möglichkeit mehr besteht. Wanderungen zur Verkleinerung von Haushalten, z.B. das Ausziehen erwachsener Kinder aus dem Elternhaus, werden erst realisiert, wenn adäquater Wohnraum verfügbar ist.

Auch innerstädtische Wanderungen werden hinsichtlich ihrer Distanz differenziert:

- Intra-gebiets Wanderung: diese finden ausschließlich im eigenen Gebiet, d.h. dem eigenen Stadtteil, Stadtviertel oder Bürgerausschussbereich statt
- Inter-gebiets Wanderung: diese gehen über das eigene Stadtgebiet hinaus, d.h. sie führen in einen anderen Stadtteil, Stadtviertel oder Bürgerausschussgebiet

Tabelle 5 Raumbezogene Differenzierung von Wanderungen in der Wanderungsstatistik (adaptiert nach: Flötmann, 2005)

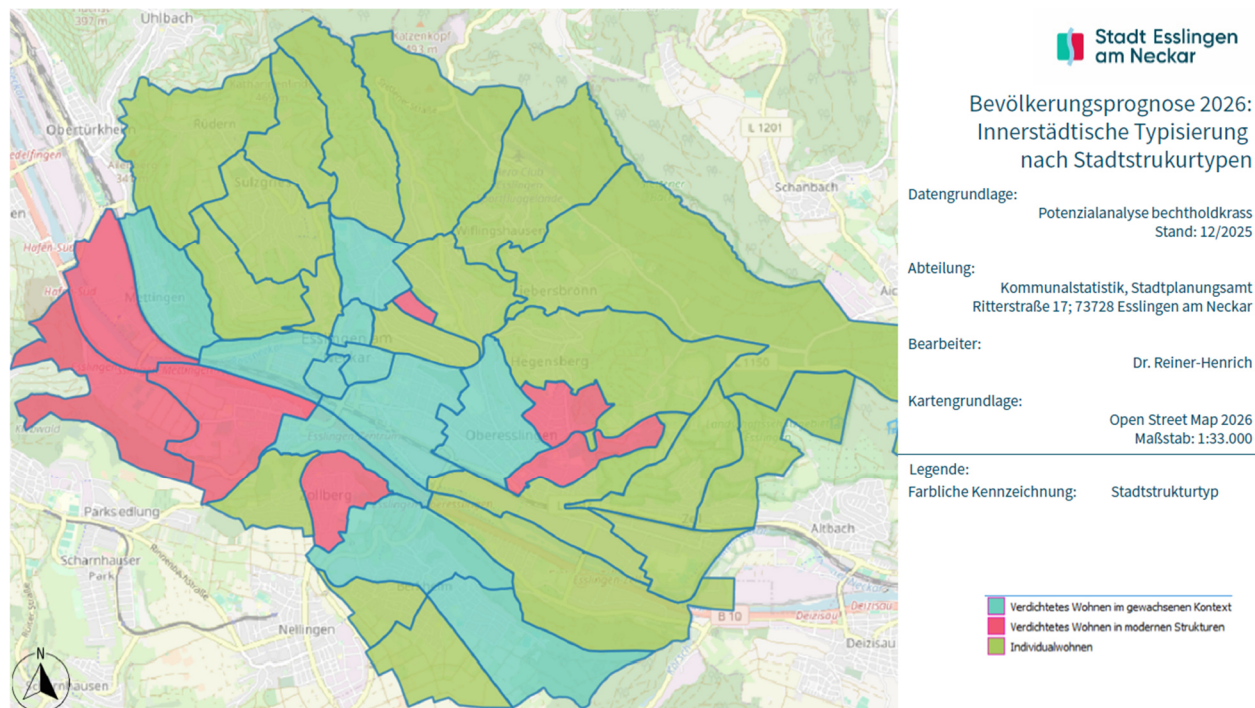
1	Außenwanderungen			Umzüge innerhalb der Kommune	
2	a) Intraregionale Wanderungen	b) Interregionale Wanderungen	c) Internationale Wanderungen		
3	Innerhalb der eigenen... Region/ Kreisen	Außerhalb der eigenen... ➤ Region ➤ Bundesland	Außenwanderung ➤ EU ➤ Drittland	a) intra-gebiet Innerhalb des eigenen Stadtteils / BA Bezirk	b) inter-gebiet Außerhalb des eigenen Stadtteils / BA Bezirks

Lage auf dem Wohnungsmarkt und Baustrukturtypisierung

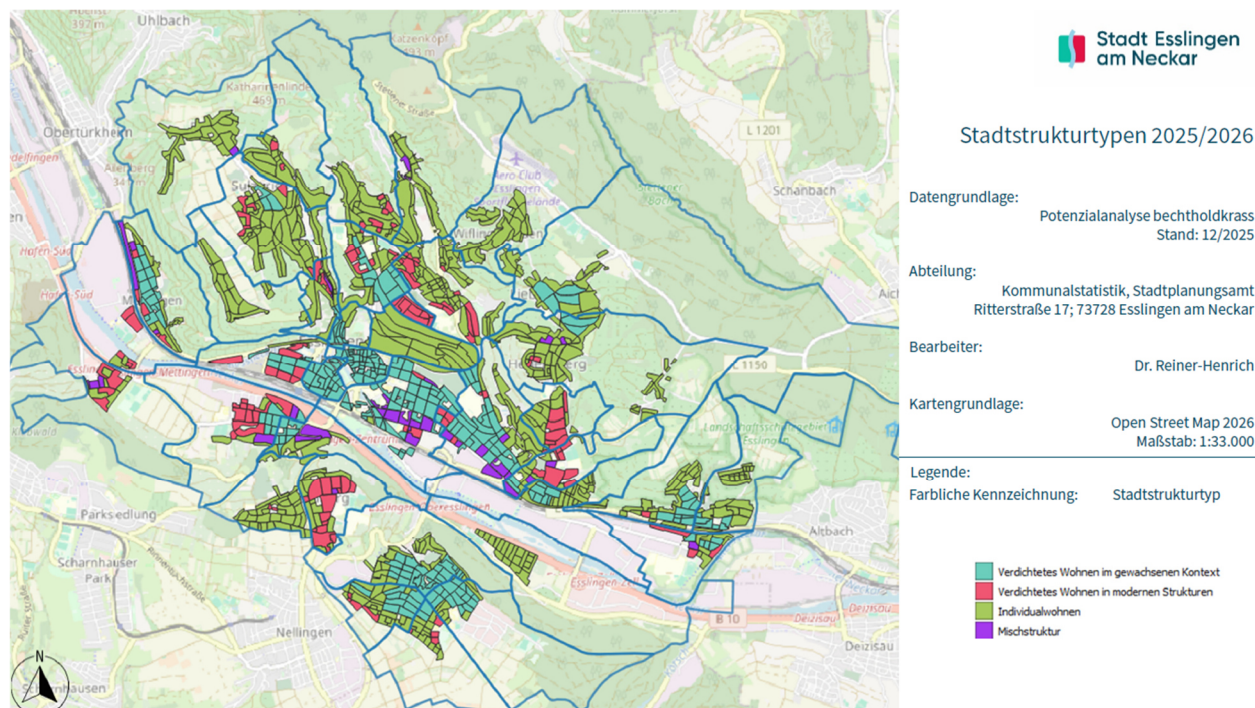
In der aktuellen Lage auf dem Wohnungsmarkt – wenig verfügbarer marktaktiver Leerstand, hohe Miet- und Kaufpreise, hohe Baukosten, hohe Bauzinsen – spielen individuelle Präferenzen an Wohnraum bei vielen Wandernden kaum mehr eine entscheidende Rolle. Es werden Kompromisse hinsichtlich Größe, Lage, Zimmerzahl, Wohnumgebung oder Preis getroffen. Aus diesem Grund verzichtet die Bevölkerungsprognose auf eine inhaltliche Typisierung ausgehend von Wanderungsmuster der Bevölkerung (z.B. Ankommens-, Durchgangs- und Bleibequartiere). Die innerstädtische Typisierung erfolgt anhand der Baustruktur, wie auch von der SIKURS Gemeinschaft bevorzugt.

Im Rahmen der Potenzialanalyse des Stadtplanungsamtes 2025 wurden alle Gebäude der Stadt hinsichtlich ihrer Baustruktur typisiert und auf Baublockebene abstrahiert. Auf diese Typisierung

greift nun auch die Prognose zurück, vereinheitlicht jedoch die Typisierung auf Gebietseinheitsebene, so dass jede Prognosegebietseinheit einem einheitlichen, dem jeweils vorherrschenden, Gebäudestrukturtyp zugeordnet wurde. Diese innerstädtische Typisierung dient für alle Wanderungsbewegungen – Außenzuwanderung, Außenwegwanderung, Binnenwanderung – als Typisierungsebene für Quelle und Ziel der Bewegungen.



Karte 1 Innerstädtische Typisierung nach Stadtstrukturtypen auf Gebieteinheitenebene



Karte 2 Stadtstrukturtypen auf Baublockebene nach bechtholdkrass 2025

Annahme 10:

Innerstädtisch werden 3 Stadtstrukturtypen als Quell- und Zieltyp bzw. binnentyp für alle Wanderungsgeschehen definiert:

- Typ 1 = Verdichtetes Wohnen im gewachsenen Kontext
- Typ 2 = Verdichtetes Wohnen in modernen Strukturen
- Typ 3 = Individualwohnen

Entwicklung Umzüge seit 2006

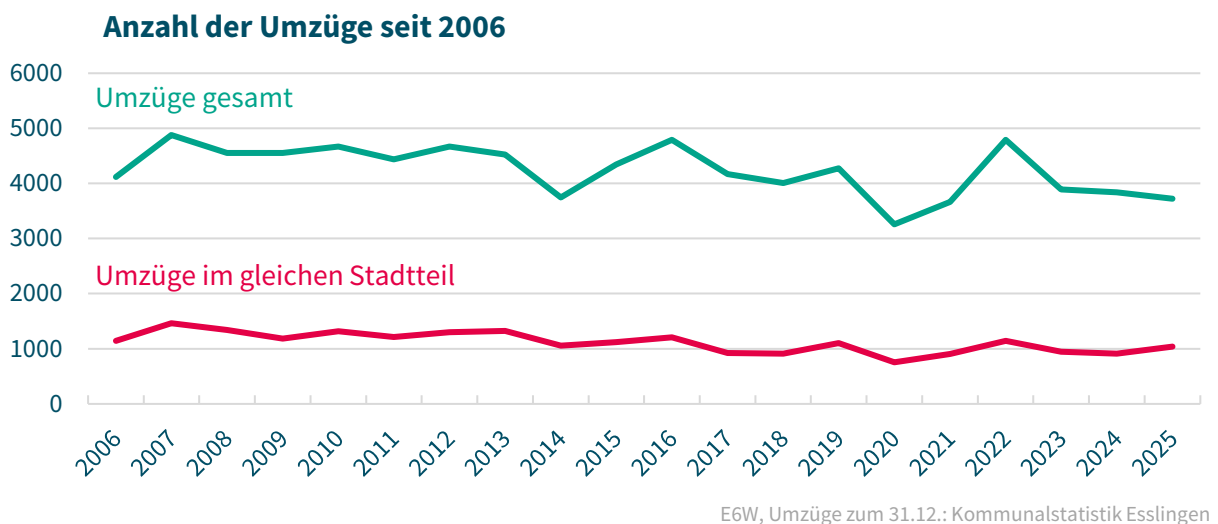


Abbildung 17 Anzahl der innerstädtischen Umzüge seit 2006; inkl. Zahl der Umzüge im eigenen Stadtteil

Seit 2006 packten jährlich durchschnittlich rund 4.300 Esslingerinnen und Esslinger ihre Habe und zogen innerhalb der Stadt um. Rund ein Viertel der umziehenden bezieht dabei eine neue Wohnadresse im gleichen Stadtteil wie die bisher; rund Dreiviertel aller Umzüge überschreiten hingegen Stadtteilgrenzen (Abbildung 17). Die Zahl der jährlichen Umzüge ist seit 2006 mit Ausnahme einzelner Jahre (2014; 2020/2021 – Corona Jahre; 2022) relativ konstant bei rund 4.500 Umzügen pro Jahr, jedoch und das wurde bereits angedeutet reduzierte sich in den letzten Jahren die Zahl der innerstädtischen Umzüge etwas, bzw. stagnierte. Diese Stagnation kann als Ausdruck des angespannten Wohnungsmarktes analysiert werden.

Nur ein kleiner Teil der Umziehenden bezieht eine neue Wohnung in einem Neubau (Neubauanalyse siehe Kapitel 2.6). Diese Zahl ist jedoch deutlich von der Zahl der jährlich fertiggestellten Wohneinheiten abhängig. Werden wenige neue Wohneinheiten fertiggestellt, ziehen auch wenig Personen ein, die zuvor schon in Esslingen gelebt haben. Die nachfolgende Analyse zeigt hingegen,

dass rund die Hälfte aller Neubauwohnungen von Menschen bezogen werden, die zuvor bereits in Esslingen gelebt haben.

Die wanderungsaktivste Bevölkerungsgruppe sind erwartungsgemäß junge Erwachsene im Alter zwischen 18 und unter 45 Jahren. Rund 60% aller innerstädtischen Wanderungen gehen auf diese Bevölkerungsgruppe zurück. Abbildung 18 zeigt die durchschnittliche Zahl der jährlichen Umzüge der Jahre 2018-2025 nach Altersjahren im Vergleich zur durchschnittlichen jährlichen Einwohnerzahl in den gleichen Jahren. Es wird deutlich, wie wenige innerstädtische Wanderungen im Vergleich zur Gesamtbevölkerung im entsprechenden Altersjahr stattfinden, zum anderen aber auch, dass äquivalent zur Außenwanderung auch innerstädtische Umzüge stark altersselektiv sind. Wanderungen nehmen mit zunehmendem Alter immer mehr ab.

Senioren über 85 Jahren ziehen nur noch sehr selten um, dies sowohl innerhalb der Stadt, als auch über die Stadtgrenze hinweg. Zwischen 2018 und 2025 wurden durchschnittlich nur noch rund 65 Umzüge pro Jahr realisiert – knapp über 80% dieser Wanderungen hatten eine Adresse eines Pflegeheims zur Zieladresse.

Zusammenfassend zeigt die Analyse der innerstädtischen Wanderungen ein Wanderungsvolumen von rund 4.200 Wanderungen im Stützzeitraum der Bevölkerungsprognose 2018-2025. Davon verbleiben rund ein Viertel (25%) im eigenen Stadtteil, bzw. 18% im eigenen Gebiet der Bevölkerungsprognose.

In die Bevölkerungsprognose gehen die innerstädtischen Wanderungen äquivalent zu Außenwanderungen als Basisdaten gemäß ihrer Bevölkerungsgruppe, Geschlechtsgruppe und ihres Alters ein.

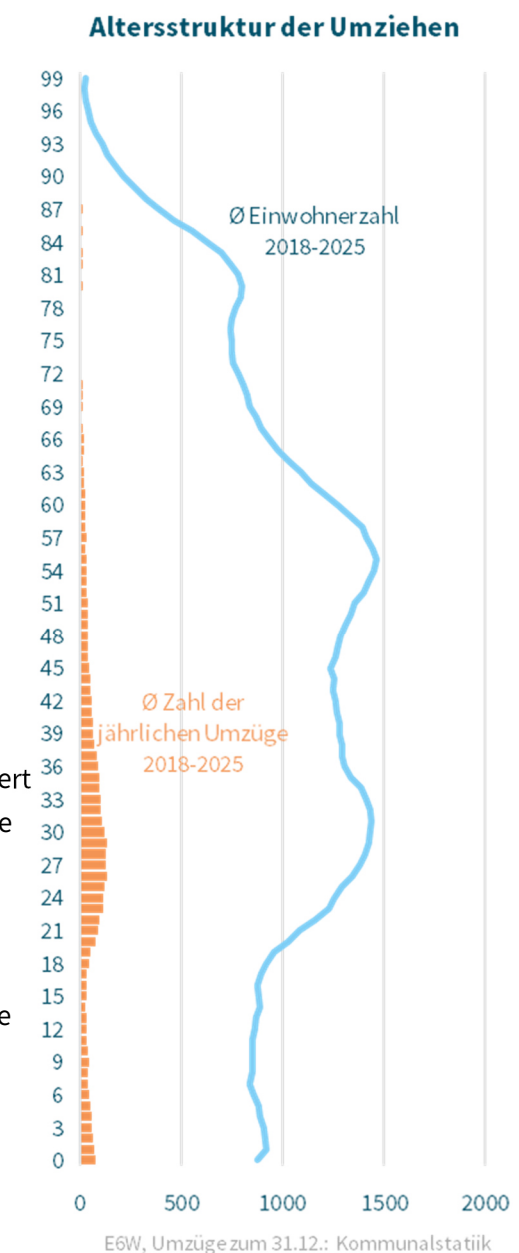


Abbildung 18 Altersstruktur der Umziehenden im Vergleich zur Wohnbevölkerung

Annahme 11:

Die Struktur der innerstädtisch Wandernden geht gemäß ihrer Bevölkerungsgruppe, Geschlechtsgruppe und Alterszugehörigkeit im Rahmen der Basisdaten als innerstädtische Wegwanderung auf Gebietseinheitenebene ein.

2.5. Staatsbürgerschaftswechsel

Daten zu Staatsbürgerschaftswechseln erhält die Kommunalstatistik jährlich im Rahmen der Wanderungsdaten kleinräumig und mit Individualdaten, d.h. mit Angaben zur ersten und zweiten Staatsbürgerschaft, sowie Informationen zur aufgegebenen Staatsbürgerschaft und neuen ersten Staatsbürgerschaft. Die deutsche Staatsbürgerschaft gilt dabei stets als erste Staatsbürgerschaft, eine weitere Staatsbürgerschaft ist somit stets die zweite Staatsbürgerschaft. Der Datensatz beinhaltet jeden Staatsbürgerschaftswechsel pro Jahr, d.h. mehrere Staatsbürgerschaftswechsel, z.B. von „unbekannt“ zu „syrisch“ zu „deutsch“ werden als Einzelwechsel verzeichnet. Die Daten wurden vor der Analyse hinsichtlich ihres Wechsels zur deutschen Staatsbürgerschaft bereinigt. Alle anderen Staatsbürgerschaftswechsel, die nichts mit der deutschen Staatsbürgerschaft zu tun haben, sind für die nachfolgenden Analyse irrelevant.

Implikationen für Bevölkerungsprognose

Hierzu gehören die Wechselraten zwischen den Staatsangehörigkeiten. Durch die Differenzierung nach zwei Bevölkerungsgruppen (Deutsche/Nichtdeutsche) bei allen Raten und Quoten zur Berechnung der Bevölkerungsbewegungen ist es notwendig, auch die Übergänge zwischen den beiden Gruppen abzubilden. Die Wechselraten wurden für den Referenzzeitraum 2018 bis 2025 berechnet und für den Vorausberechnungszeitraum als konstant angenommen. Die einzige Ausnahme bilden die Wechselraten der unter 1-jährigen Kinder. Da im Einwohnermelderegister inzwischen viele Kinder ausländischer Mütter aufgrund der Ius-Soli-Regelung³ oder weil sie einen deutschen Vater haben, gleich als Deutsche registriert werden, gibt es für diese Kinder keinen Staatsangehörigkeitswechsel mehr. In der Vorausberechnung gebären ausländische Mütter aber ausländische Kinder. Um der Realität gerecht zu werden, muss der Anteil der deutschen Kinder von nicht-deutschen Müttern als gegeben gesetzt werden.

Seit 2006 wurden in Esslingen insgesamt 5.506 Personen eingebürgert; im gleichen Zeitraum haben 141 Personen ihre deutsche Staatsbürgerschaft zu Gunsten einer anderen Staatsbürgerschaft abgegeben (Abbildung 1).

Die Zahl der Einbürgerungen stieg insbesondere in Jahr 2024 deutlich an; allein 2024 nahezu verdoppelte sich die Zahl im Vergleich zu 2022. Zuvor waren die Jahre 2009 und 2011 durch hohe Einbürgerungszahlen gekennzeichnet.

³ Zum 1. Januar 2000 wurde neben dem bisher allein geltenden Abstammungsprinzip (ius sanguinis) das Geburtsortprinzip (ius soli) eingeführt. Danach können unter bestimmten Voraussetzungen auch in Deutschland geborene Kinder ausländischer Eltern die deutsche Staatsangehörigkeit erwerben. Dazu muss mindestens ein Elternteil seit fünf Jahren rechtmäßig seinen gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland haben und zum Zeitpunkt der Geburt ein unbefristetes Aufenthaltsrecht oder als Staatsangehöriger der Schweiz oder dessen Familienangehöriger eine Aufenthaltserlaubnis auf Grund des Abkommens vom 21. Juni 1999 zwischen der Europäischen Gemeinschaft und ihren Mitgliedstaaten einerseits und der Schweizerischen Eidgenossenschaft andererseits über die Freizügigkeit (BGBl. 2001 II S. 810) besitzt. (§ 4 Art. 3 StAG)

Im Stützzeitraum der Bevölkerungsprognose (2018-2025) ereigneten sich durchschnittlich jährlich rund 280 Einbürgerungen. Der deutliche Anstieg der letzten Jahre deutet jedoch darauf hin, dass die jährliche Zahl der Einbürgerungen im Prognosezeitraum ansteigen könnte. Die bereits in Kraft getretene Novellierung des Staatsangehörigkeitsgesetzes (StAG) durch das Bundesministerium des Innern und Heimat legt den Fokus auf größere Anreize insbesondere ausländischer Arbeitskräfte in Deutschland auch langfristig zu bleiben.

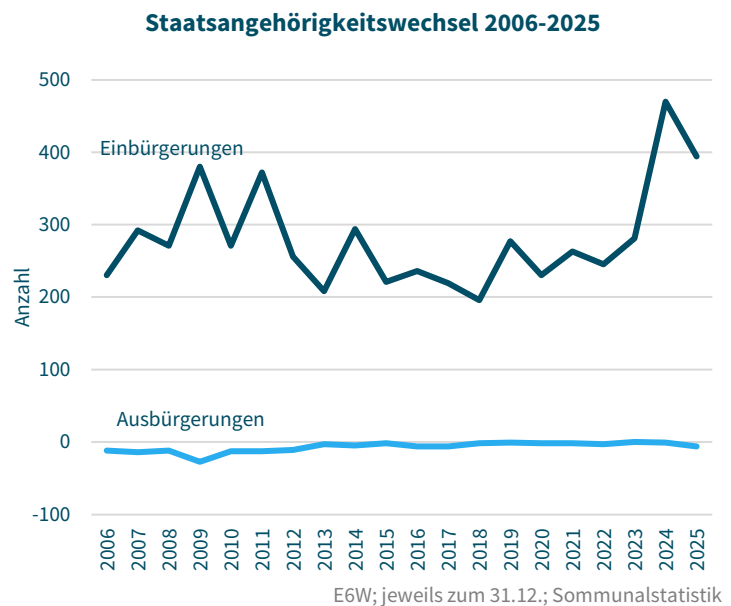


Abbildung 19 Staatsangehörigkeitswechsel 2006-2025

Staatsbürgerschaftswechsel - Neugeborene

Zwischen 2006 und 2025 sind in Esslingen insgesamt 6.185 Babys von einer nicht-deutschen Mutter zur Welt gebracht worden – 3.735 Kinder (60,3%) haben direkt bei der Geburt die deutsche Staatsbürgerschaft bekommen, 2.450 Kinder (39,6 %) hingegen nicht. Diese Anteilsweite (60 %: 40 %) ist vergleichbar mit den Werten für Stuttgart oder ganz Baden Württemberg (Mäding, A 2004). Interessanterweise verändern sich die Anteilswerte deutlich in den letzten Jahren. Betrachtet man den Stützzeitraum der Bevölkerungsprognose, so erhielten in den Jahren 2021 bis 2024 nur noch durchschnittlich 29,3 % der Neugeborenen mit nicht-deutschen

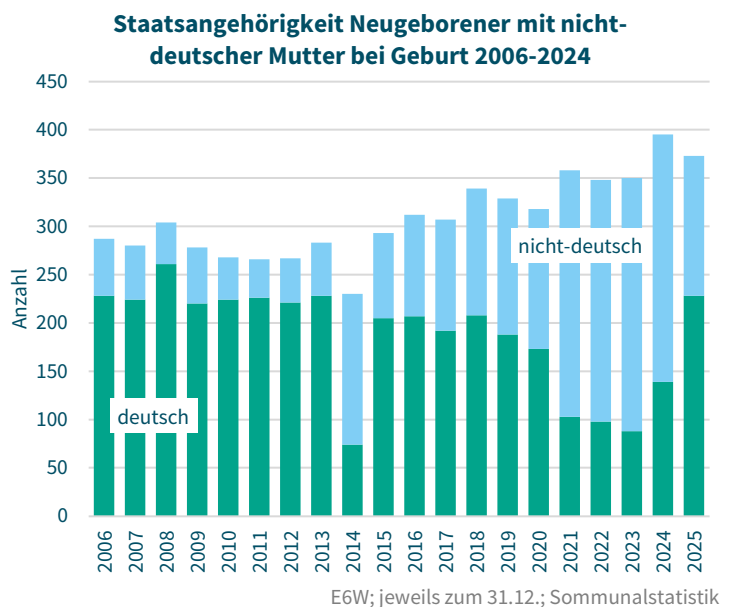


Abbildung 20 Staatsangehörigkeit Neugeborener mit nicht-deutscher Mutter bei Geburt 2006-2024

Müttern direkt bei Geburt die deutsche Staatsbürgerschaft – 70,7 % der Neugeborenen mit nicht-deutscher Mutter erhielten keine deutsche Staatsbürgerschaft. Bezieht man jedoch die Einbürgerungen im ersten Lebensjahr mit ein, d.h. deutsche Staatsbürgerschaften, die im Nachgang

zur Geburt beantragt werden und nicht bei Geburt, so erhöht sich der Anteil der 0-jährigen mit deutscher Staatsbürgerschaft aber nicht-deutscher Mutter auf rund 60 %.

Um der Realität gerecht zu werden, wird daher die Wechselrate der unter 1-jährigen nicht-deutscher Kinder mit 0,5 festgesetzt. Das heißt, es wird angenommen, 50 % der nicht-deutschen Kinder werden im ersten Jahr zu Deutschen; oder anders ausgedrückt: 50 % der Kinder nicht-deutscher Mütter erhalten mit Geburt oder im ersten Lebensjahr (zusätzlich) die deutsche Staatsangehörigkeit.

Warum stieg die Zahl der Einbürgerungen zuletzt stark an?

Die gestiegene Zahl der Einbürgerungen hat sicherlich differenzierte Gründe, aber zentral ist sicherlich das Staatsangehörigkeitsgesetz (StAG), bzw. dessen Reform, die zum 30.06.2024 in Kraft getreten ist (BMI (2025)):

- **Doppelte Staatsbürgerschaft:** Im Gegensatz zu vielen anderen Ländern hat Deutschland bisher von den Menschen verlangt, sich für eine Staatsangehörigkeit zu entscheiden. Mit dem am 27. Juni 2024 in Kraft getretenen Gesetz zur Modernisierung des Staatsbürgerschaftsrechts akzeptiert Deutschland künftig Mehrstaatigkeit generell, so wie die überwiegende Zahl der EU-Mitgliedstaaten.
- **Schnellere Einbürgerung:** Einbürgerungen sind nun auch schon nach fünf statt wie bisher nach acht Jahre möglich. Auch dies ist in einer großen Zahl der EU-Mitgliedstaaten bereits der Standard. Wer besonders gut integriert ist, kann diesen Zeitraum sogar auf bis zu drei Jahre verkürzen – Menschen, die zum Beispiel in Schule oder im Beruf herausragende Leistungen erzielen oder sich ehrenamtlich engagieren, sofern sie sehr gut Deutsch sprechen und den Lebensunterhalt für sich und ihre Familie eigenständig bestreiten können.
- **Einbürgerung von Gastarbeitern und deren Familien – Würdigung der Lebensleistung:** Mit dem neuen Staatsangehörigkeitsrecht will die Bundesregierung auch die Lebensleistung der Gastarbeitergeneration anerkennen. Die Menschen, die in den 50ern und 60er Jahren unter anderem aus Italien, Spanien, Griechenland oder der Türkei nach Deutschland gekommen sind, haben damals keine oder nur wenig Integrationsangebote erhalten. Das Gesetz sieht deshalb vor, ihnen und ihren Ehegatten, die im zeitlichen Zusammenhang nachgezogen sind, die Einbürgerung zu erleichtern. So reichen mündliche Kenntnisse der deutschen Sprache als Sprachnachweis künftig aus. Außerdem wird bei ihnen auf einen Einbürgerungstest verzichtet. Entsprechendes gilt auch für die sogenannten Vertragsarbeiter in der ehemaligen DDR und für die ihnen im zeitlichen Zusammenhang nachgezogenen Ehegatten.

Ein weiterer sicherlich bedeutender Grund für die gestiegene Zahl der Einbürgerungen, besonders aus Syrien, ist sicherlich auch der Zerfall des Assad-Regimes in Syrien und die damit einhergehende Einstufung von Syrien als sicheres Herkunftsland und dem Aussetzen aktueller Asylverfahren.

Annahme 12:

Staatsbürgerschaftswechsel werden in der Prognose berücksichtigt, aber aufgrund fehlender Datengrundlagen wird angenommen, dass sowohl die Zahl der Einbürgerungen pro Jahr als auch der Anteil der Neugeborenen nicht-deutscher Mütter für den Prognosezeitraum stabil bleiben

- im Erwachsenenalter: dynamisiert 350 Einbürgerungen pro Jahr
- Die Hälfte der Babys mit nicht-deutscher Mutter erhalten in der Prognose bei Geburt die deutsche Staatsbürgerschaft

2.6. Neubau und Neubaubezieherstruktur

In den vergangenen Jahren ist die Einwohnerzahl Esslingens – mit Ausnahme der pandemiebedingten Stagnation 2020 und 2021 – unterm Strich deutlich gestiegen. In den letzten beiden Jahren – 2024 und 2025 – vermerkte das Einwohnermeldeamt zwar leichte Einwohnerverluste, dennoch verzeichnet die Stadt ein Bevölkerungswachstum seit 2012 von rund acht Prozent, was einem Plus von zeitweise über 7.000 (2025: +6.180 Personen) gemeldeten Personen entspricht. Demgegenüber erhöhte sich der Wohnungsbestand im gleichen Zeitraum lediglich um etwa sechs Prozent (2.775 Wohneinheiten).

Die Bautätigkeit hat sich zuletzt weiter abgeschwächt: 2024 und 2025 wurden zusammen 214 Neubauwohnungen fertiggestellt. Gründe hierfür sind unter anderem stark gestiegene Baukosten und die anhaltende Krise in der Bauwirtschaft. Gleichzeitig wirken strukturelle Faktoren wie der Zuzug infolge des Ukrainekriegs, langjährige Reurbanisierungstendenzen und die wirtschaftliche Dynamik der Region Stuttgart weiterhin nach und verschärfen die Situation auf dem Esslinger Wohnungsmarkt.

Im Jahr 2024 wurde erstmals eine detaillierte Analyse der Neubaubezieherinnen und -bezieher vorgelegt, um besser zu verstehen, wer in Neubauten einzieht und welche demografischen Strukturen sich dadurch in den Quartieren entwickeln. Mit der nun vorliegenden Aktualisierung wird diese Auswertung fortgeschrieben und um die jüngsten Entwicklungen ergänzt.

Die Analyse liefert wichtige Erkenntnisse für zahlreiche Planungsbereiche – von der Bevölkerungsvorausrechnung über die Schul- und Sozialplanung bis hin zur Wohnungsmarktbeobachtung. Denn nicht nur die Zahl der neu errichteten Wohnungen ist relevant, sondern auch die Zusammensetzung der Haushalte, die in Neubauten einziehen, sowie deren Unterschiede zur Bestandsbevölkerung. Gerade in Zeiten geringer Bautätigkeit und hoher Nachfrage sind diese Informationen zentral, um infrastrukturelle Bedarfe frühzeitig einschätzen und städtische Entwicklungen fundiert begleiten zu können.



Statistik der Bautätigkeit

Datengrundlage der Analyse ist die Zeitreihe der Statistik der Bautätigkeit der Kommunalstatistik. Diese wird in Zusammenarbeit mit dem Baurechtsamt monatlich geführt und aktualisiert und beinhaltet die Bautätigkeit in Esslingen, die nach §49 LBO genehmigungspflichtig sind. Das heißt alle nicht-genehmigungspflichtigen Bautätigkeiten (z.B. Abriss von Gebäuden der Klasse I und II; Anlage zur LBO) werden nicht in der Statistik der Bautätigkeit geführt. Darüber hinaus ist die statistische Meldung der Bautätigkeit (Genehmigung und Fertigstellung) zwar eine Pflichtaufgabe der Bauherren, jedoch erfolgt die Meldung in vielen Fällen nur mit zum Teil erheblicher Zeitverzögerung, bzw. erst nach finalem Abschluss aller Bautätigkeiten, unabhängig, ob bereits Bewohner im Gebäude gemeldet sind. Die statistische Auswertung der Daten erfolgt, nach Konvention mit dem Statistischen Landesamt, nach Meldezeitpunkt, nicht nach tatsächlichem Fertigstellungszeitpunkt.

Datengrundlage und Struktur der Datenanalyse

Als Neubaubezieher werden im Rahmen der vorliegenden Analyse Personen bezeichnet, die in neu errichtete Gebäude gezogen sind. Wie diese im Detail definiert und aus den vorliegenden Daten konstruiert werden, soll die im Folgenden beschriebene Methodik der Datensatzkonstruktion zeigen.

Zum Aufbau einer geeigneten Datenbasis zum Thema Neubaubezieher wurden Daten aus dem auf dem Melderegister beruhenden Esslinger Einwohnerbestandsdatensatz sowie Daten aus der amtlichen Baustatistik verwendet.

Die Zusammenführung der Daten erfolgt in zwei Schritten:

- In einem ersten Schritt werden aus der Bautätigkeit die Adressen selektiert, an denen im Betrachtungsjahr neue Gebäude mit Wohnraum errichtet wurden. Die Adressen werden mit Hilfe von Einwohnerdaten plausibilisiert.
- Anschließend wird die Struktur der gemeldeten Einwohner (Einwohnermeldeamt) an den ermittelten Adressen ausgewertet. Als Stichtag wird hierbei der 31.12. des Jahres verwendet. Eine Adresse gilt im Jahr der gemeldeten Fertigstellung als Neubau, sowie im darauffolgenden Jahr. Dieser Versatz wird gewählt, um eventuelle Verzögerungen beim Einzug sowie die tatsächliche Fertigstellung (angenommen erst zum Ende des Jahres) zu berücksichtigen (entsprechende Personen zählen jedoch natürlich nur in einem Jahr als Neubaubezieher). Eine Person gilt selbstverständlich nur im Jahr des tatsächlichen Bezuges der Neubauadresse als Neubaubezieher.

Annahme 13:

Eine Neubauadresse gilt im Jahr der gemeldeten Fertigstellung und im darauffolgenden Jahr als Neubau. Alle Wanderungen in eine Neubauadresse in diesen beiden Jahren gehen nicht in das Wanderungsgeschehen der Prognose ein.

In die Analyse fließen ausschließlich Adressen mit Neubau in Wohngebäuden ein. Die Zahl der bewohnten Wohneinheiten in Nicht-Wohngebäuden und Wohnheimen spielen entweder nur eine marginale Rolle (nicht-Wohngebäude) oder schwanken deutlich (Studierendenwohnheime, Flüchtlingsunterkünfte). Um den Einfluss solcher Sonderentwicklungen möglichst gering zu halten, werden für die weiteren Auswertungen nur Wohnungen in Wohngebäuden betrachtet. Dieses Vorgehen ist auch dadurch gerechtfertigt, dass sich die Erstbezieher von Wohnheimen in der Regel aus Einpersonenhaushalten zusammensetzen und die Zahl der Haushalte in neuen Wohnungen in Nichtwohngebäuden nur eine marginale Rolle spielen. Es werden nur Einwohnende mit Erstwohnsitz in Esslingen und Einwohnende außerhalb von Pflegeheimen analysiert, da nur für diese die vollständigen Daten zur Struktur des Haushalts vorliegen.

Tabelle 6 und Abbildung 21 zeigt jeweils die in die Analyse eingehenden Neubauwohnungen.

Tabelle 6 Neubau im Stützzeitraum

Stützzeitraum 2018-2025									
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Ø Zahl Personen im Haushalt
Neue Wohneinheiten gesamt	282	301	345	413	207	287	106	108	2,38
Individualwohnen	53	26	23	66	19	49	22	18	3,01
Geschosswohnungsbau	229	275	322	347	188	238	84	90	2,18
Anzahl Einwohnende zum 31.12.	203	530	140	367	804	179	106	108	

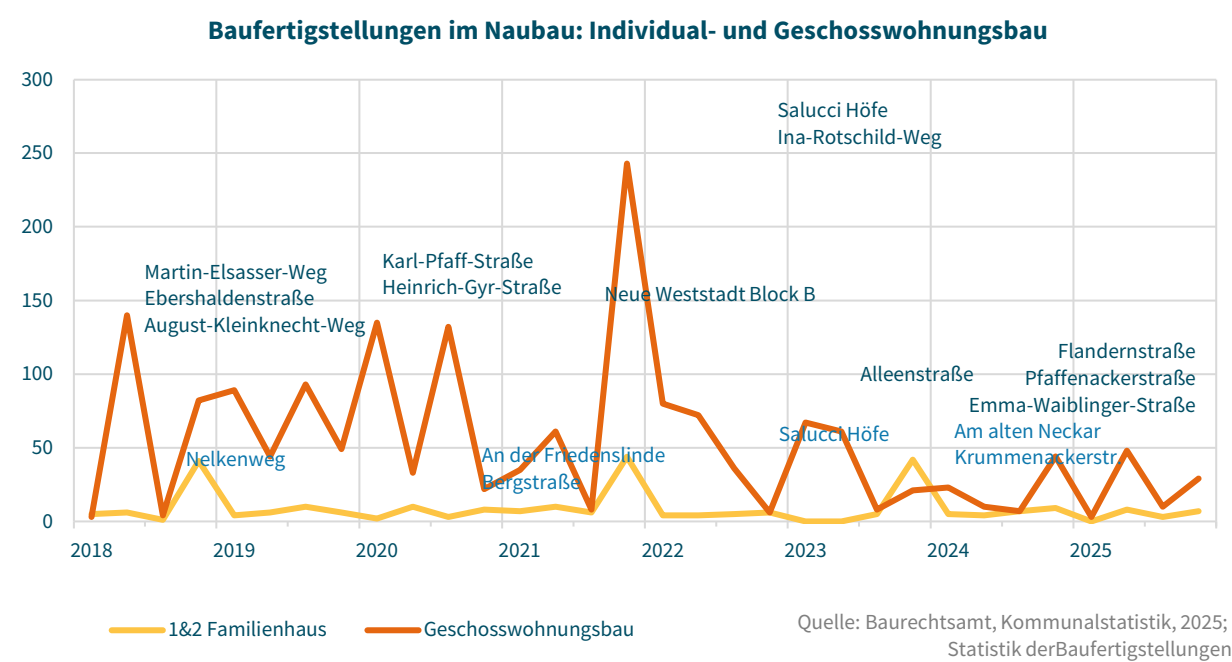


Abbildung 21 Baufertigstellungen im Neubau 2018-2025

Annahme 14:

In einem durchschnittlichen Neubauhaushalt lebten im Stützzeitraum 2,4 Personen – im Geschosswohnungsbau 2,2, im Individualwohnungsbau 3,0. Diese Werte werden für die Neubauprojekte im Stützzeitraum entsprechend ihrer Baustruktur übernommen.

Wer zieht in den Neubau? Struktur der Neubaubezieher

Die Haushalte, die in Esslingen in Neubauten einziehen, unterscheiden sich deutlich von der Gesamtbevölkerung: Sie leben im Durchschnitt in spürbar größeren Haushalten. Für den Zeitraum 2018 bis 2025 liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße der Neubaubezieherinnen und -bezieher bei 2,38 Personen pro Haushalt. Zum Vergleich: In allen übrigen Esslinger Haushalten beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße aktuell 2,02 Personen.

Besonders klein fallen dagegen die Haushalte der Personen aus, die neu nach Esslingen zuziehen, jedoch nicht in Neubauten einziehen. Diese Zuziehenden leben im Durchschnitt lediglich mit 1,6 Personen pro Haushalt. Damit zeigt sich ein deutlicher struktureller Unterschied zwischen klassischen Zuzügen in den Bestand und den Haushalten, die Neubauwohnungen beziehen.

Die Haushalte in neu errichteten Wohngebäuden unterscheiden sich deutlich von der Gesamtstruktur der Esslinger Haushalte. Während in der Stadt insgesamt etwas weniger als die Hälfte aller Haushalte aus nur einer Person bestehen (45 %), liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte unter den Neubaubeziehern bei lediglich 24%.

Demgegenüber sind größere Haushalte im Neubau deutlich häufiger vertreten: 41 % der Neubaubezieher leben in Haushalten mit drei oder mehr Personen, bei den Bestands Haushalten liegt dieser Anteil bei nur 27%, bei den Zuzieherhaushalten sogar bei lediglich 13 %. Besonders auffällig ist die Gruppe der Vierpersonenhaushalte, die mit 31 % die größte Gruppe unter den Neubaubeziehern im Individualwohnungsbau stellt.

Auch im direkten Vergleich mit den Zuzieherhaushalten zeigt sich ein klarer Unterschied: Haushalte, die innerhalb der jeweils letzten zwölf Monate ihren Wohnstandort gewechselt haben, bestehen zu 63 % aus nur einer Person. Dies deutet darauf hin, dass Einpersonenhaushalte besonders mobil sind, jedoch vergleichsweise selten in Neubauwohnungen ziehen. Neubauten hingegen bieten offenbar vor allem für größere Haushalte eine attraktive Wohnalternative.

In neu errichteten Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) sind Zweipersonenhaushalte (meist Paarhaushalte ohne Kinder) die am stärksten vertretene Haushaltsgröße. In diesen Gebäuden machen sie 39 Prozent aller Haushalte aus (vgl. Abbildung 3). Dagegen ziehen die größeren Haushalte, vor allem mit drei und mehr Personen, überwiegend in den Individualwohnungsbau. Im Individualwohnen in Ein- und Zweifamilienhäusern machen sie knapp 70 Prozent der Haushalte aus. Die durchschnittliche Haushaltsgröße von Neubaubeziehern 2018-2025 im Individualwohnungsbau beträgt 3,09 Personen; im Geschosswohnungsbau 2,39 Personen.

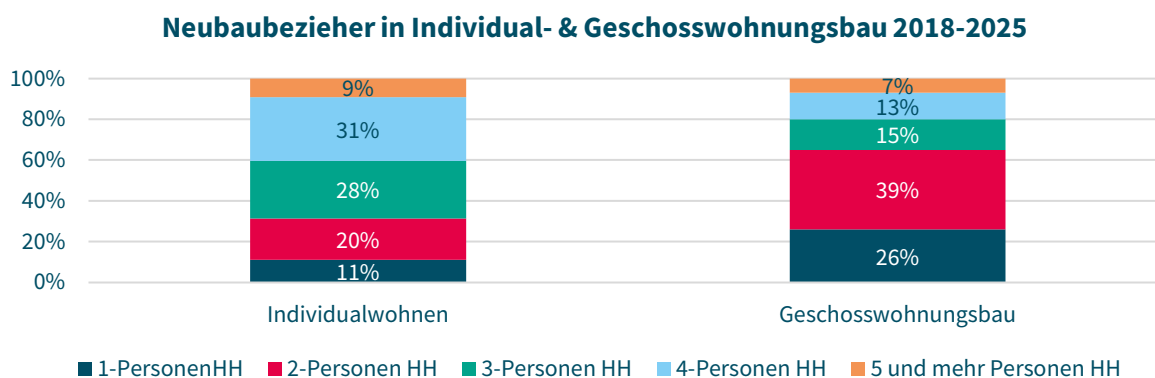


Abbildung 22 Haushaltsgrößen der Neubaubeziehenden nach Individual- und Geschosswohnungsbau

Haushaltsgrößen 2018-2025

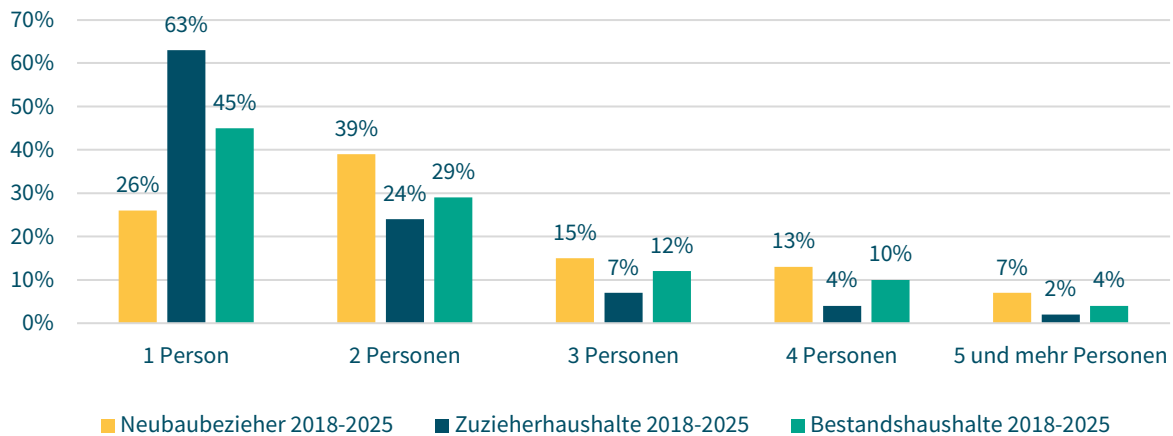


Abbildung 23 Haushaltsgrößen der Neubaubeziehenden

Entsprechend der Haushaltsgrößenverteilung ist der Anteil von Familien mit Kindern bei den Bewohnern neu errichteter Wohnungen deutlich höher. In 41 Prozent der Haushalte von Neubaubeziehern lebt mindestens ein Kind unter 18 Jahren (Individualwohnungsbau: 70%; Geschosswohnungsbau: 34%). Dagegen beträgt der Wert bei allen Esslinger Bestandshaushalten (ohne Neubau) lediglich 20,1 Prozent; bei allen Haushalten, die in den vergangenen 12 Monaten nach Esslingen zugezogen sind, gar bei nur 12,8 Prozent.

Die überdurchschnittliche Haushaltsgröße der Neubaubezieher spiegelt sich auch in der Kinderzahl wider: In Haushalten mit Kindern, die in Neubauten leben, liegt die durchschnittliche Zahl der Kinder bei 1,5 pro Haushalt. Zum Vergleich: In allen Esslinger Haushalten mit Kindern beträgt dieser Wert lediglich 1,3. Eine Differenzierung nach Gebäudeform zeigt, dass sowohl im Geschosswohnungsbau als auch im Individualwohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) die Kinderzahlen bei Neubaubeziehern höher liegen als im städtischen Durchschnitt. So leben in Neubauhaushalten des Geschosswohnungsbaus durchschnittlich 1,5 Kinder, im Individualwohnungsbau sogar 1,6 Kinder pro Haushalt. In den entsprechenden Bestandswohnungen liegt die durchschnittliche Kinderzahl jeweils bei 1,3.

Altersstruktur Bestandsbevölkerung, Neubaubeziehende, Zuziehende 2018-

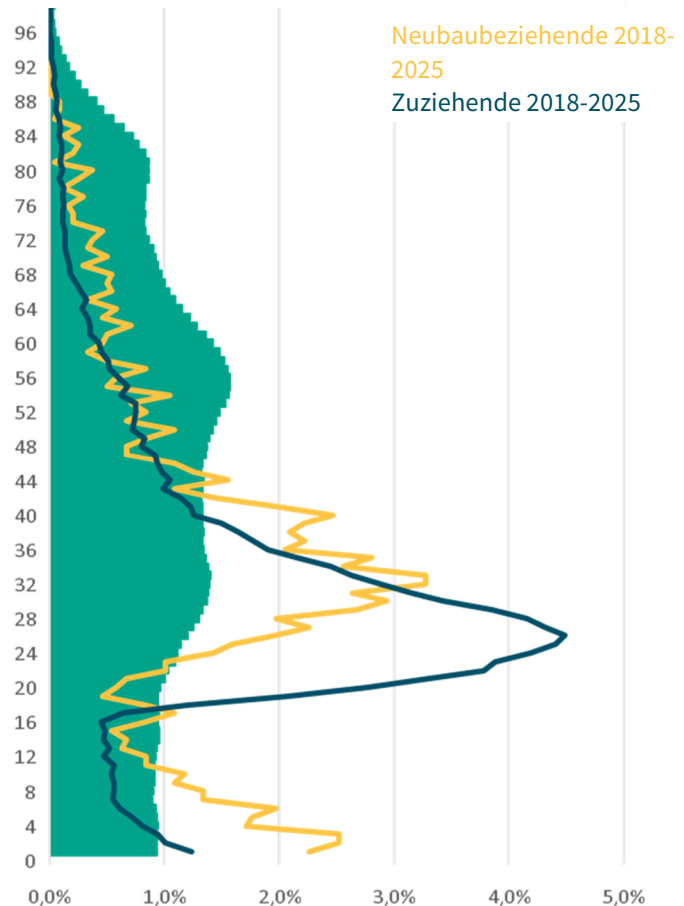


Abbildung 24 Altersstruktur Neubauerstbzieher

Diese Befunde bestätigen, dass Neubauten in Esslingen überdurchschnittlich häufig von Familien mit Kindern bezogen werden. Auch die Altersstruktur der Neubaubezieherinnen und -bezieher unterstreicht diesen Befund und zeigt deutliche Unterschiede zu den Personen, die innerhalb der letzten zwölf Monate nach Esslingen zugezogen sind gewechselt haben.

Abbildung 24 zeigt deutlich die unterschiedliche Altersstruktur der drei Gruppen (Neubaubeziehende, Zuziehende und Bestand).

Annahme 15:

Die Struktur der Neubauerstbeziehenden des Stützzeitraum spiegelt auch die Struktur der Neubauerstbeziehenden im Prognosezeitraum wider, insbesondere in Bezug auf Altersstruktur, Geschlechtsgruppe und Bevölkerungsgruppe

Woher lebten die Esslinger Neubaubezieher vorher??

Knapp die Hälfte der Esslinger Neubauwohnungen werden von Personen bezogen, die auch schon vor ihrem Umzug in Esslingen lebten (50,1%). Viele der Neubaubeziehende, die von außerhalb Esslingens zugezogen sind, kommen aus der Region Stuttgart (36,5 %) (vgl. Abbildung 6). Nur ein sehr kleiner Teil der Neubaubeziehenden kommt von weiter weg oder aus dem Ausland (11,9%; Ausland:1,5%).

Der Anteil der stadintern Umziehenden ist seit 2018 vergleichsweise stabil geblieben, zudem unterscheiden sich die Herkunft der Neubaubezieher im geschosswohnungsbau und Individualwohnungsbau nur marginal.

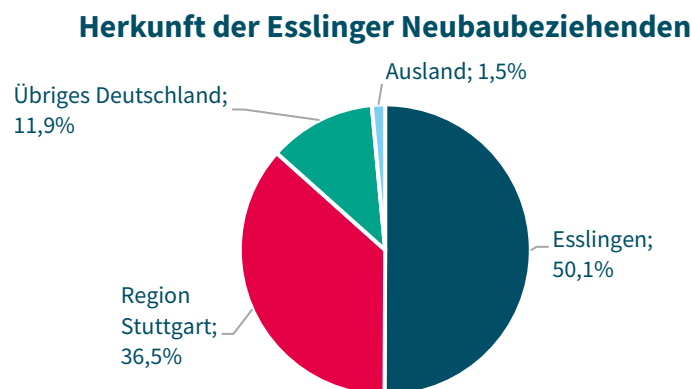


Abbildung 25 Quellgebiet des Neubaus

Annahme 16:

Entsprechend wird für die Neubauerstbezieher im Prognosezeitraum angenommen, dass rund die Hälfte der Neubauerstbeziehenden (50%) zuvor in Esslingen gewohnt hat, 33% der Neubauerstbeziehenden ziehen aus der Region Stuttgart (Außentyp 1) zu, der Rest stammt aus Außentyp 2.

2.7. Baulandliste und zukünftige Neubautätigkeit

Baulandliste nach Zeitstufen (Wohnen)

Basis für die Annahmen zur zukünftigen Neubautätigkeit und somit für die Szenarienbildung im Prognosezeitraum ist die Baulandliste nach Zeitstufen (Wohnen) des Stadtplanungsamtes.

Diese wesentliche Grundlage der Baulandstrategie und beinhaltet bekannte und mögliche Wohnbauprojekte ab 20 Wohneinheiten und wird jährlich zum Stichtag 30. Juni aktualisiert. Zu diesem Zeitpunkt liegen die vollständigen nachweise der Bautätigkeit des Vorjahres vor. Der Stichtag korrespondiert zudem mit den Erfordernissen der Schulplanung. Die Auflistung ermöglicht die Einordnung nach Zeitstufe und Status und gibt damit Auskunft, zu welchem Zeitpunkt eine Baufläche marktreif wird und bebaut werden kann. Die Liste dient der priorisierten Aktivierung von Bauflächen zur Deckung des Wohnungsbedarfs und unterstützt politische Entscheidungen bei der Baulandbereitstellung, Infrastrukturvorsorge und Wohnungsförderung⁴.

Die Einordnung der Zeitstufen bildet die städtische Einschätzung, ab wann welche Wohnungsbauprojekte entwickelt werden können. Berücksichtigt werden hierbei die Verfügbarkeit der Flächen, die planungsrechtliche Vorbereitung, die geplanten Potenziale für den Wohnungsbau sowie die absehbare Entwicklungsabsicht der Vorhabenträger.

Folgende Einordnungen des Projektstatus werden abgebildet:

- Fertig gestellt oder im Bau,
- marktreif,
- im Bebauungsplanverfahren,
- in der städtebaulichen Vorbereitung,
- Projekt ruht,
- aufgetretene Entwicklungshemmnisse.

Als Entwicklungshemmnisse gelten hierbei:

- laufende Fachprüfungen z.B. in Bezug auf Denkmalschutz oder Brandschutz,
- erforderliche Konfliktbewältigung im Immissionsschutz,
- unklare Flächenverfügbarkeit und
- anhängige Rechtsstreitigkeiten.

Ein Projekt gilt als ruhend, wenn seitens des Vorhabenträgers mindestens ein Jahr keine Kommunikation mit der Verwaltung erfolgt oder der Vorhabenträger angibt, dass das Projekt seinerseits ruht.

Die im Rahmen der Potenzialanalyse zur Innenentwicklung ermittelten Flächen werden im Weiteren in die Liste aufgenommen, wenn mehr als 20 Wohneinheiten möglich sind und bereits Planungsansätze

⁴ Bauprojekte im Individualwohnungsbau sowie kleineren Geschosswohnungsbau (unter 10 Wohneinheiten) sind nicht Teil der Wohnbauliste, da diese Projekte in der Regel ohne Kenntnis des Stadtplanungsamtes allein durch das Baurechtsamt abgehandelt werden. Kenntnis erlangt das Stadtplanungsamt darüber lediglich im Rahmen von Bebauungsgenehmigungsverfahren oder der Baustatistik.

vorliegen. Alle Weiteren Potenziale der Potenzialanalyse sind stadtplanerisch nicht zu fassen und können somit auch nicht in die Prognose integriert werden.

Bautätigkeit, z.B. Individualwohnungsbau, in Baulücken werden in der Prognose „rückwirkend“ über die Neubauanalyse erfasst, können aber nicht vorhergesagt werden.

Tabelle 7: Auswertung Wohnbauliste 2026

Auswertung potenzieller Wohneinheiten	Zeitstufe 0	Zeitstufe 1	Zeitstufe 2	Summen bis 2030	Zeitstufen 3 +4	Bemerkungen
Projekt ist im Bau	241			241		0: Neue WestStadt Block A, Karstadt-Areal, Plochinger Straße 48-50
Projekt ist genehmigt (Teil des Bauüberhangs)	438			438		0: Citizen/Bonava (199 Microapartments), Roser-Areal 1.BA
Projekt ist marktreif , Bauantrag kann eingereicht werden	156			156		0: Tobias-Mayer-Quartier BA 1-3, Stuttgarter Straße 50-54, Citizen-Bolay, Greut
im Planverfahren ohne bekannte Hemmnisse		150	20	170		1: Quartier Weilstraße; 2: Zollbergstraße 55
in städtebaulicher Vorbereitung	157		1.028	1.185	420	0: Alte Schifffahrt 15, Breslauer Straße 83-99 (Flüwo), Roser-Areal 2.BA (MER), Jusiweg (BGE) 2: Klosterallee, HS-Areal Flandernstraße, Betreutes Wohnen Zell (SPE), Zollberg-Ost (EWB, BGE, Flüwo, WTS) 3: Bahnhof OE (ca. 100 Microapartments), Areal Indexstraße, Roser-Areal 3.BA
				2.190		
es liegen Entwicklungshemmnisse vor		61				1: Traifelbergstraße, TV Hegensberg
Projekt ruht seitens des Vorhabenträgers	295	130	302	727	20	0: Tobias-Mayer-Quartier BA 4-8 (EWB), Pfaffenackerstraße (BGE), List-Areal (Metzgerbau), Landhausstraße (EWB) ; 1: Obertürkheimer Str.1, Schlachhausstraße; 2: Stadtwerke-Areal, Rennstraße, Nürk-Areal; 3: Hindenburgstr. 50 4: Ortseingang Mettingen
es liegt keine Planung vor (Flächenpotenzial)					200	3: Hahn-Areal, Robert-Koch-Str.1; 4: Areal Plochingerstraße
Stadtplanungsamt; Baulandliste nach Zeitstufen (Wohnen)	1.287	341	1.350		640	
			2.978			
					3.178	

Aktuell weist die Baulandliste nach Zeitstufen (Wohnen) des Stadtplanungsamtes insgesamt 2.190 mögliche Wohneinheiten bis 2030 aus, für die bereits konkrete Planungen oder Vorbereitungen vorliegen; weitere 3.178 Wohneinheiten für die bislang keine konkreten Planungen und somit nur Kalkulationen vorliegen.

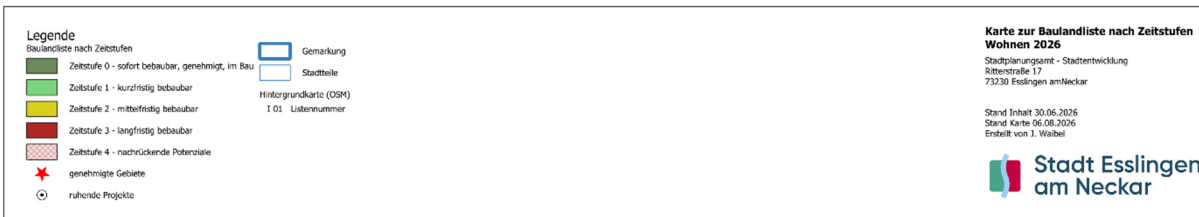
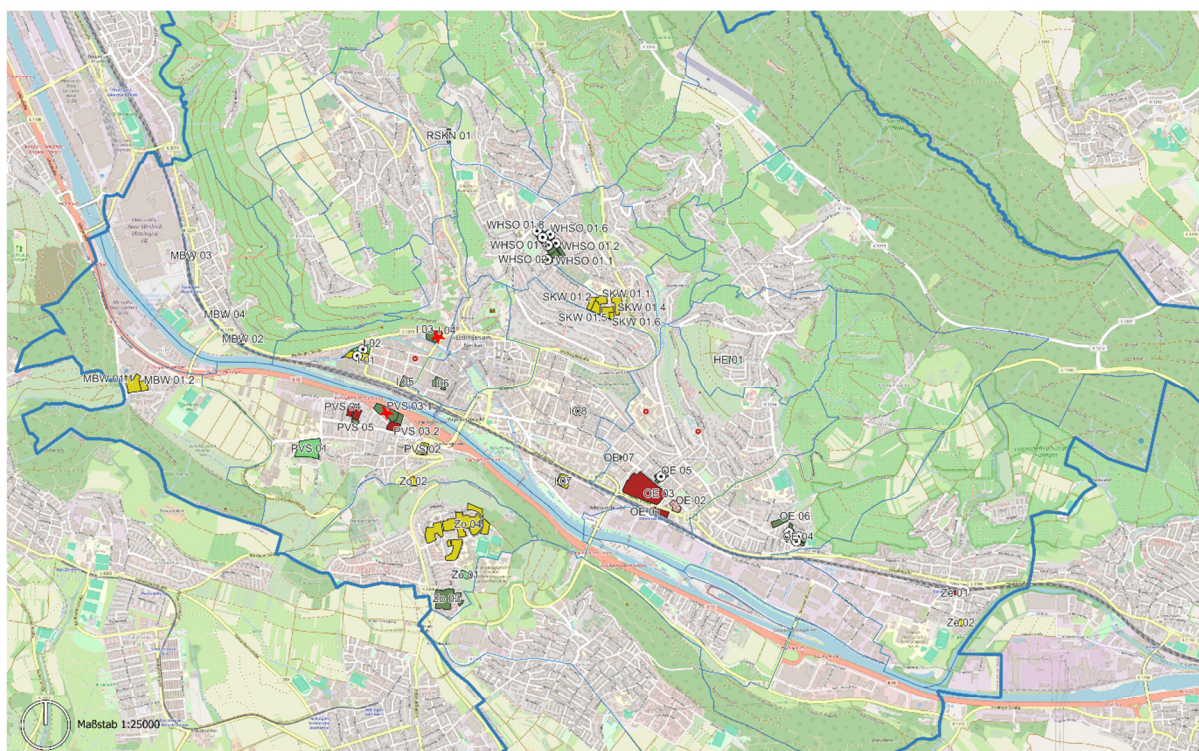
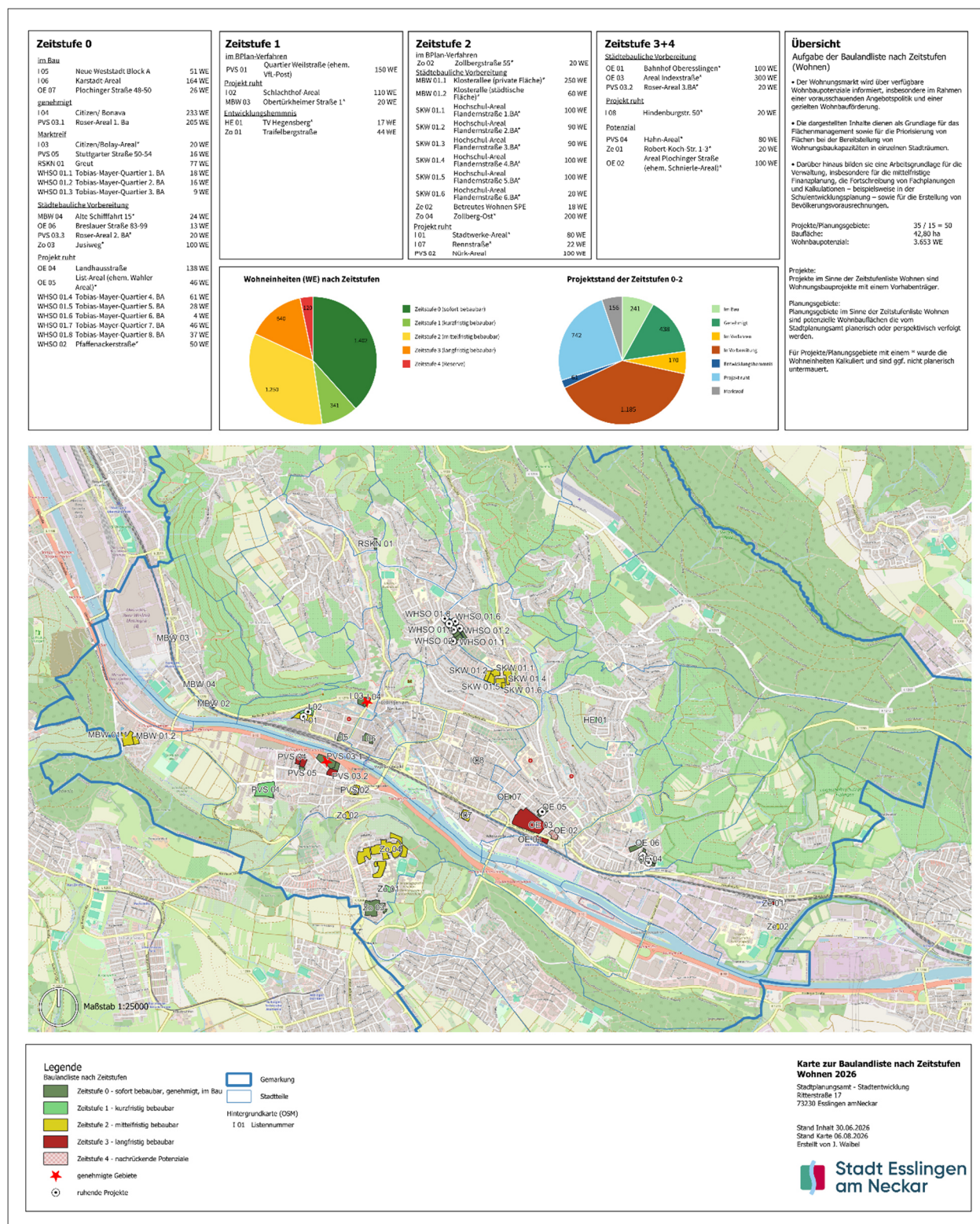
Um die Baulandliste nach Zeitstufen (Wohnen) als zukünftige Neubautätigkeit in die Prognose integrieren zu können werden jährlich (zum 30.06.) die Projekte der Zeitstufen im Detail betrachtet und für jedes Projekt individuell die Zahl der Wohneinheiten sowie das Jahr der geplanten Fertigstellung durch das Stadtplanungsamt festgelegt.

Hier bei muss jedoch zwischen Projekten mit bereits vorliegender konkreter Planung und Projekten mit zunächst noch ausschließlich kalkulatorischen Inhalten (Wohneinheiten und Baufertigstellungsjahr) unterschieden werden. Projekte für die bereits konkrete Planungen, z.B. Baugenehmigungen, vorliegen haben naturgemäß frühere Baufertigstellungszeitpunkte im Prognosezeitraum als noch kalkulatorische Projekte. Es ist zudem anzunehmen, dass sich Projekteinhalte und somit die Zahl der geplanten Wohneinheiten und Baufertigstellungszeitpunkt im Verlauf der Planungszeit der Projekte ändern können. Die jeweils aktuelle Baulandliste nach Zeitstufen (Wohnen) bildet somit immer nur den Stand zum jeweils 30.06. des Jahres ab.

Da die Baulandliste nach Zeitstufen (Wohnen) die essentielle Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Einwohnerzahl Esslingens darstellt, diese aber durch Planungen und Entwicklungen bzw. Konkretisierungen von Projekten dynamisch ist, ist aus Sicht der Kommunalstatistik die Errechnung der Prognose im jährlichen oder zweijährlichen Turnus angebracht.

Räumliche Verteilung der Wohnbauprojekte und -potenziale

Bei der räumlichen Betrachtung der Wohnbautätigkeit zeigt sich, dass Wohnungsbau grundsätzlich in nahezu allen Stadtteilen stattfindet. Die Darstellung der Projekte aus der Baulandliste nach Zeitstufen (Karte 3) verdeutlicht jedoch, dass größere Wohnungsbauvorhaben überwiegend in urban geprägten Stadtteilen realisiert werden oder geplant sind. Ein Schwerpunkt liegt dabei in Neckartallage entlang der S-Bahn und B10 sowie in einzelnen weiteren gut angebundenen Stadtteilen.



Karte 3: Baulandliste nach Zeitstufen (Wohnen)

Basis für die Bevölkerungsprognose 2026 ist die nachfolgende Baulandliste nach Zeitstufen (Wohnen) mit Gebietseinheit, Fertigstellungsjahr und geplanten bzw. kalkulierten Wohneinheiten.

Tabelle 8 Baulandliste nach Zeitstufen mit Prognosejahr, Wohneinheiten und zu erwartende Personen (gerundet)

Prognosejahr	Gebietseinheit	Wohneinheiten	Erwartete Personen
2026	0	0	0
2027	20	26	57
2028	2	51	112
2029	2	164	361
	4	253	318
	6	50	110
	25	28	61,6
	38	18	18
2030	4	110	242
	6	40	88
	20	100	220
	25	205	393
	31	24	52,8
2031	13	77	169
	14	190	418
	22	61	134
	27	20	44
	38	20	44
2032	14	131	288
	25	20	44
2033	14	100	220
	20	50	110
	25	150	330
2034	4	180	276
	14	100	220
	20	100	100
	23	138	304
2035	6	27	60
	14	20	44
	20	100	220
	27	200	440
2036	9	20	44
	25	80	176
2037	6	108	238
	25	20	44
2038	29	310	682
2039	14	50	110
	31	20	44
2040	20	200	440
	26	100	220
	27	100	220

Annahme 17:

Die Baulandliste nach Zeitstufen (Wohnen) und deren Übertragung auf Projektebene bildet die Grundlage für die Schätzung der Neubautätigkeit im Prognosezeitraum. Diese wird jährlich vom Stadtplanungsamt bereitgestellt.

Annahme 18:

Die Baulandliste nach Zeitstufen (Wohnen) beinhaltet sowohl Projekte mit bereits vorliegender konkreter Planung als auch perspektivische Planungsgebiete. Entsprechend ist anzunehmen, dass Projekte mit konkreter Planung (zumeist früher im Prognosezeitraum) konkretere Inhalte hinsichtlich Fertigstellungsjahr und Zahl der Wohneinheiten oder Baustruktur, liefern als Projekte die ab Stichtag 30.06. nur kalkuliert vorliegen. Es ist somit anzunehmen, dass die Neubautätigkeit und ihre Auswirkungen auf die zukünftige Bevölkerungszahl Esslingen mit zunehmender Prognosezeit unsicherer werden.

Annahme 19:

Es erfolgt keine Typisierung der Neubauprojekte oder Gebietseinheiten hinsichtlich ihrer Attraktivität. Alle Wanderungen (Außen und Binnenwanderung) erfolgen frei.

Szenarien:

Grundlage für die Bildung von Szenarien ist die Baulandliste des Stadtplanungsamts. Diese beinhaltet alle Bauprojekte mit mehr als 20 Wohneinheiten und wird stets aktuell gehalten. In die Prognose fließt die Baulandliste zum jeweiligen Datenstand 30.06. ein. Darauf aufbauend werden Szenarien bezüglich des Umfangs und Bezugszeit der einzelnen Bauprojekte entwickelt. Diese fließen im Rahmen des Moduls N in die Bevölkerungsprognose ein.

Annahme 20:

Die Bildung der Szenarien erfolgt unter folgenden Annahmen:

1. Die Prognosemodelle unterscheiden sich in der Hauptsache hinsichtlich des Umfangs und angenommenen Fertigstellung zukünftiger Neubautätigkeit
2. Unterschiedliche Anzahl an zukünftiger Neubauerstbezieherzahlen (nebb) bedingen unterschiedliche Prognoseszenarien
3. Szenarien entwickelt die Stadtentwicklung in enger Abstimmung mit den entsprechenden Gebietsplanern und Projektleitende der einzelnen Bauprojekte (Konkrete Planung / Kalkulation, Umfang bzw. Zahl der WE, Struktur der WE, Bezugsfertigstellung, Bezugsumfang)
4. Die Art der Bauprojekte bedingt die Zahl der einziehenden Personen entsprechend ihrer, im Rahmen der Neubauanalyse ermittelten durchschnittlichen Personenzahl je Haushalt.
5. Es werden zusätzlich keine Salden bezüglich Außenwanderungsvolumina angenommen. Das Außenwanderungsvolumen im Prognosezeitraum entspricht dem durchschnittlichen Wanderungsvolumen im Stützzeitraum entsprechend des Außentyps, der Bevölkerungsgruppe und der Geschlechtsgruppe
6. Bauprojekte als Sonderformen (Wohnheime, Mikroapartments, Senioren Wohnen) werden im Prognosezeitraum äquivalent zu Bestands-Sonderadressen im Bezug (in der entsprechenden Altersklasse) behandelt; dabei gilt:
 - Gleichmäßige Verteilung der Personen auf Bevölkerungsgruppe und Geschlechtsgruppe (je ¼)
 - Altersgruppe: 1-Zimmer Apartments / Mikroapartments: 70% in Altersgruppe 25-45 Jahre; 30% in Altersgruppe 45-65 Jahre; Senioren Wohnen: 100% in Altersgruppe 85 Jahre und älter; Studierendenwohnheim: 100% in Altersgruppe 18-25 Jahre
7. Szenarien können sich im Laufe der Zeit ändern, zudem ist jedes Bauprojekt einzeln hinsichtlich ihrer zukünftigen Entwicklung zu betrachten.
8. Für die Projekte der Baulandliste nach Zeitstufen (Wohnen) für die Prognose 2026 gelten folgende Grundannahmen bezüglich Bezug nach Fertigstellung:

Szenario 1	alle Bauprojekte	100% Bezug im Jahr der Baufertigstellung	100%
Szenario 2	Projekte mit >100WE	100% Bezug über 3 Jahre (33% - 33% - 33%)	gleichmäßige Verteilung der neuen WE über die Jahre
	Projekte mit <100WE	100% Bezug über 2 Jahre (50 % - 50%)	gleichmäßige Verteilung der neuen WE über die Jahre
Szenario 2	Projekte mit >100WE	100% Bezug über 3 Jahre (50% - 30% - 20%)	abnehmender Anteil der neuen WE über die Jahre
	Projekte mit <100WE	100% Bezug über 2 Jahre (80% - 20%)	abnehmender Anteil der neuen WE über die Jahre

Die Übertragung der Szenarien auf die Bauprojekte der Baulandliste nach Zeitstufen (Wohnen) ergibt folgende zu erwartenden Wohneinheiten und Personenzahlen nach Jahren im Prognosezeitraum.

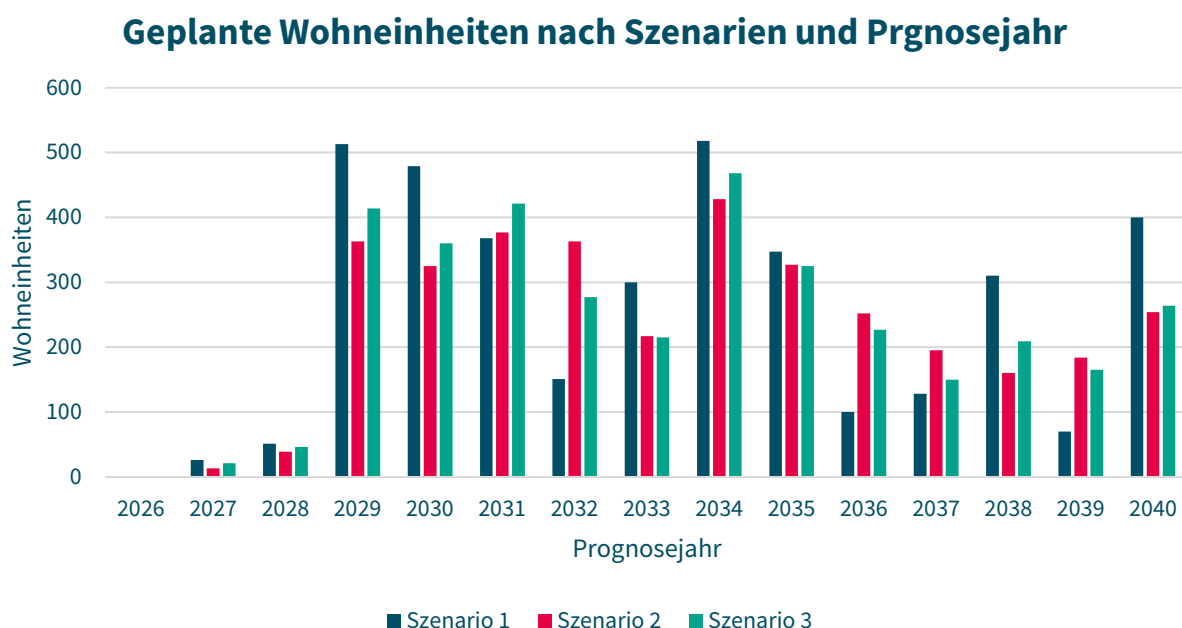


Abbildung 26 Geplante Wohneinheiten nach Szenarien und Prognosejahr

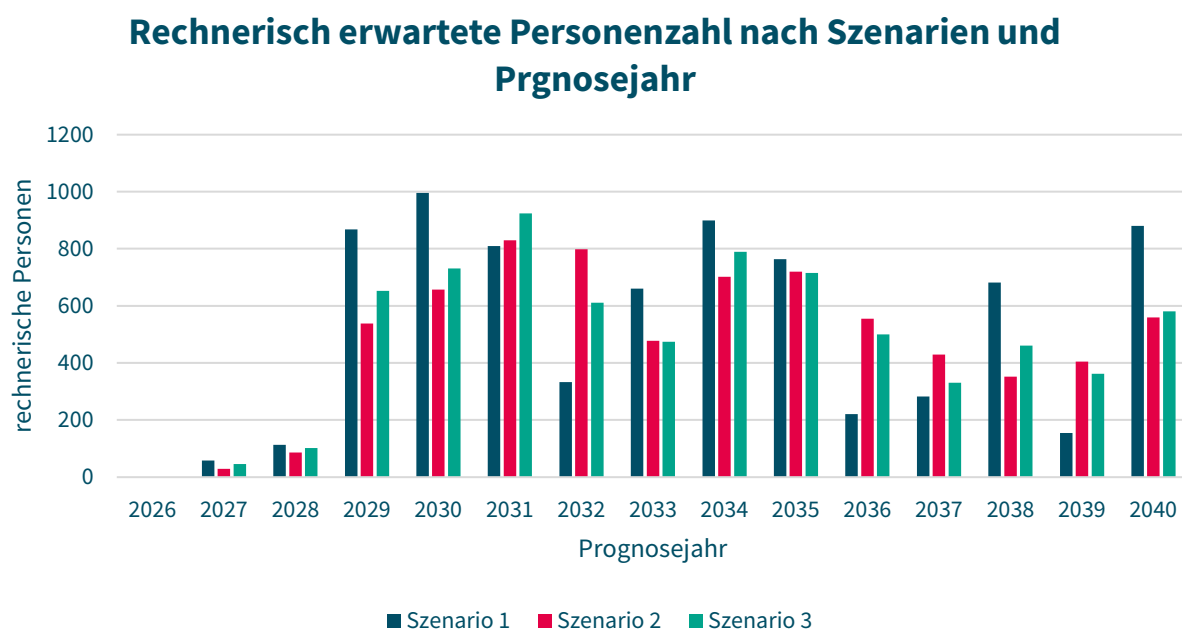


Abbildung 27 Rechnerisch zu erwartende Personenzahl nach Szenarien und Prognosejahr

Prognosejahr	Gebietseinheit	Szenario 1		Szenario 2		Szenario 3	
		WE	Personen	WE	Personen	WE	Personen
2026		0	0	0	0	0	0
2027	20	26	57	13	29	21	46
2028	2	51	112	26	57	41	90
	20			13	29	5	11
2029	2	164	361	80	176	92	203
	4	253	318	226	258	242	294
	6	50	110	25	55	40	88
	25	28	61	14	31	22	49
	38	18	18	18	18	18	18
2030	2			55	121	49	108
	4	110	242	64	141	66	145
	6	40	88	45	99	42	92
	20	100	220	34	75	50	110
	25	205	393	115	195	134	233
	31	24	53	12	26	19	42
2031	2			54	119	33	72
	4			37	81	33	73
	6			20	44	8	18
	13	77	169	39	86	62	136
	14	190	418	79	174	122	268
	20			33	73	30	66
	22	61	134	31	68	49	107
	25			52	114	47	104
	27	20	44	10	22	16	35
	31			12	26	5	11
2032	38	20	44	10	22	16	35
	4			36	79	22	48
	13	131	288	38	84	15	34
	14			144	317	153	336
	20			33	73	20	44
	22			30	66	12	27
	25	20	44	62	136	47	104
	27			10	22	4	9
2033	38			10	22	4	9
	14	100	220	132	290	96	212
	20	50	110	25	55	40	88
2034	25	150	330	60	132	79	174
	4	180	276	140	188	164	241
2035	14	100	220	67	147	80	176
	20	100	100	125	155	110	122
	23	138	304	46	101	69	152
	25			50	110	45	99
	4			40	88	16	35
2036	6	27	59	14	31	22	46
	14	20	44	76	167	66	145
	20	100	220	34	75	50	110
	23			46	101	41	91
	25			50	110	30	66
	27	200	440	67	147	100	220
	6			13	29	5	12
2036	9	20	44	10	22	16	35
	14			43	95	24	53

	20			33	73	30	66
	23			46	101	28	61
	25	80	176	40	88	64	141
	27			67	147	60	132
2037	6	108	238	36	79	54	119
	9			10	22	4	9
	20			33	73	20	44
	25	20	44	50	110	32	70
	27			66	145	40	88
2038	6			36	79	32	71
	25			10	22	4	9
	29	310	682	114	251	173	381
2039	6			36	79	22	48
	14	50	110	25	55	40	88
	29			113	249	87	191
	31	20	44	10	22	16	35
2040	14			25	55	10	22
	20	200	440	68	150	100	220
	26	100	220	34	75	50	110
	27	100	220	34	75	50	110
	29			83	183	50	110
	31			10	22	4	9
Gesamt		3.761	7.716	3.497	7.135	3.562	7.276

Tabelle 9 Baulandliste nach Zeitstufen nach Gebietseinheit und Szenarien

Technischer Ablauf der Prognose

Die Prognose wird mittels des eigens für Prognosen entwickelten Programms des KOSIS Verbandes SIKURS berechnet. Folgende Grundeinstellungen gelten für jeden Prognoseablauf

- Alle notwendigen Basis- und Makrodateien werden extern in Excel aus den beiden Zeitreihen E6S (Einwohnerbestand) und E6W (Einwohnerbewegungen) für jedes Jahr des Stützzeitraums erstellt
- Es erfolgen keine Glättungen durch SIKURS selber
- Dynamisierungen von TFR und Lebenserwartungen und deren Auswirkungen auf die Frucht- und Sterberaten und Quoten werden im Programm selbst erstellt
- Die Analyse von Neubauadressen erfolgt extern über die Zeitreihe der Baustatistik
- Ausgehend von der Baulandliste werden Szenarien extern in zu erwartende Personenvolumina umgerechnet (durchschnittliche Personenzahl pro Wohneinheit aus Neubauanalyse * Zahl der Wohneinheiten im entsprechenden Prognosejahr) und in die nebb Dateien entsprechend überführt
- Sonderadressenbewohner (Wohnheime, Seniorenheime) werden vor Berechnung der Raten und Quoten Dateien aus den Basisbestandsdateien herausgerechnet und nach dem Prognosedurchlauf händisch in die entsprechenden Gebietseinheiten und Altersgruppen wieder hinzugerechnet