

Neubauanalyse 2025

Analyse der Neubautätigkeit und Neubaubezieher

Das wichtigste in Kürze -Neubauerstbezieherhaushalte 2018-2025

- Neubaubezieherhaushalte sind mit Ø 2,38 Personen deutlich größer als Bestandshaushalte (Ø 2,02 Personen)
 - Im Individualwohnungsbau leben durchschnittlich 3,01 Personen in einer WE
 - Im Geschosswohnungsbau sind es 2,18 Personen pro WE
- Kinder im Neubau: In 41% der Haushalte im Neubau lebt mindestens ein Kind unter 18 Jahren
 - Im Individualwohnungsbau in 66% der Neubauhaushalte – 1,6 Kinder pro Haushalt
 - Im Geschosswohnungsbau in 34% der Neubauhaushalte – 1,5 Kinder pro Haushalt
- 50,2% der Neubaubezieher lebten vor dem Einzug in den Neubau bereits in Esslingen; 36,6% ziehen aus der Region Stuttgart zu
- Die aus der Neubaubezieheranalyse gewonnenen Erkenntnisse fließen als Annahmen in die anstehende Bevölkerungsvorausrechnung ein
 - Annahme 1: Ein Neubaubezieherhaushalt hat in Esslingen durchschnittlich 2,38 Personen – dies ist für die Berechnung der prognostizierten Personenzahlen in zukünftigen Neubauprojekten relevant
 - Annahme 2: Die Größe eines Neubaubezieherhaushalts unterscheidet sich hinsichtlich Individualwohnen (Ein- und Zweifamilienhäuser) und Geschosswohnungsbau. Die zukünftigen Wohnbauprojekte werden entsprechend ihrer Baustruktur in „rein Geschosswohnungsbau“ = 2,2 Personen pro Wohneinheit und „Mischstruktur“ (Geschosswohnungsbau und Individualwohnen) = 2,4 Personen pro Wohneinheit typisiert.
 - Annahme 3: Die Zahl der Familienhaushalte mit Kindern unter 18 Jahren differenziert zwischen Neubau und Bestand. Im Neubau in Ein- und Zweifamilienhäusern leben in 66% der Haushalte (=Wohneinheiten) mindestens ein Kind; im Geschosswohnungsbau in 34% der Haushalte (=Wohneinheiten).
 - Annahme 4: Die Zahl der Kinder in Neubaubezieherhaushalten liegt über den Werten für den Esslinger Bestand; Im Neubaugeschosswohnungsbau werden durchschnittlich 1,5 Kinder pro Wohneinheit angenommen; Im Individualwohnungsbau durchschnittlich 1,6 Kinder pro Wohneinheit.
 - Annahme 5: In Wohneinheiten im Neubau ziehen jeweils ungefähr die Hälfte Personen aus Esslingen (=Umziehende; Ø 50%) und Personen aus den entsprechenden Außenwanderungstypen (Außentyp 1 - Region Stuttgart: Ø 36%; Außentyp 2 – Restliches Deutschland und Ausland: Ø 14%)

Einleitung

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 nur 223 Neubauwohnungen fertiggestellt – durch Bauergänzungen wurden in den beiden Jahre insgesamt nur 38 neue Wohnungen geschaffen. Dies sind zusammen nicht einmal so viele Neubauwohnungen wie in den vorangehenden Einzeljahren. 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.

Bereits im vergangenen Jahr 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:

1. 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.
 2. 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.
- Der zusammengeführte Datensatz zu den Neubaubeziehern enthält folgende Merkmale:
- a. Adressen nach Jahr der Baufertigstellung, Art des Gebäudes (Individual- oder Geschosswohnungsbau) und Zahl der Wohnungen im Gebäude nach Baustatistikbogen,
 - b. Zahl der Einwohner differenziert nach Alter, Geschlecht, Staatsangehörigkeit und vorangegangenem Wohnort sowie
 - c. Zahl der privaten Haushalte differenziert nach Haushaltsgröße, Haushaltstyp und Zahl der Kinder im Haushalt.

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 1 und Abbildung 1 zeigt jeweils die in die Analyse eingehenden Neubauwohnungen.

Tabelle 1 Anzahl der analysierten Wohneinheiten nach Jahr und Gebäudetyp

	Wohnungen nach Gebäudetyp		Wohneinheiten gesamt	Anzahl Einwohnende zum jeweils 31.12.
	Individualwohnen	Geschosswohnungsbau		
2018	53	229	282	203
2019	26	275	301	530
2020	23	322	345	140
2021	66	347	413	367
2022	19	188	207	804
2023	49	238	287	179
2024	22	84	106	106
2025	18	90	108	109

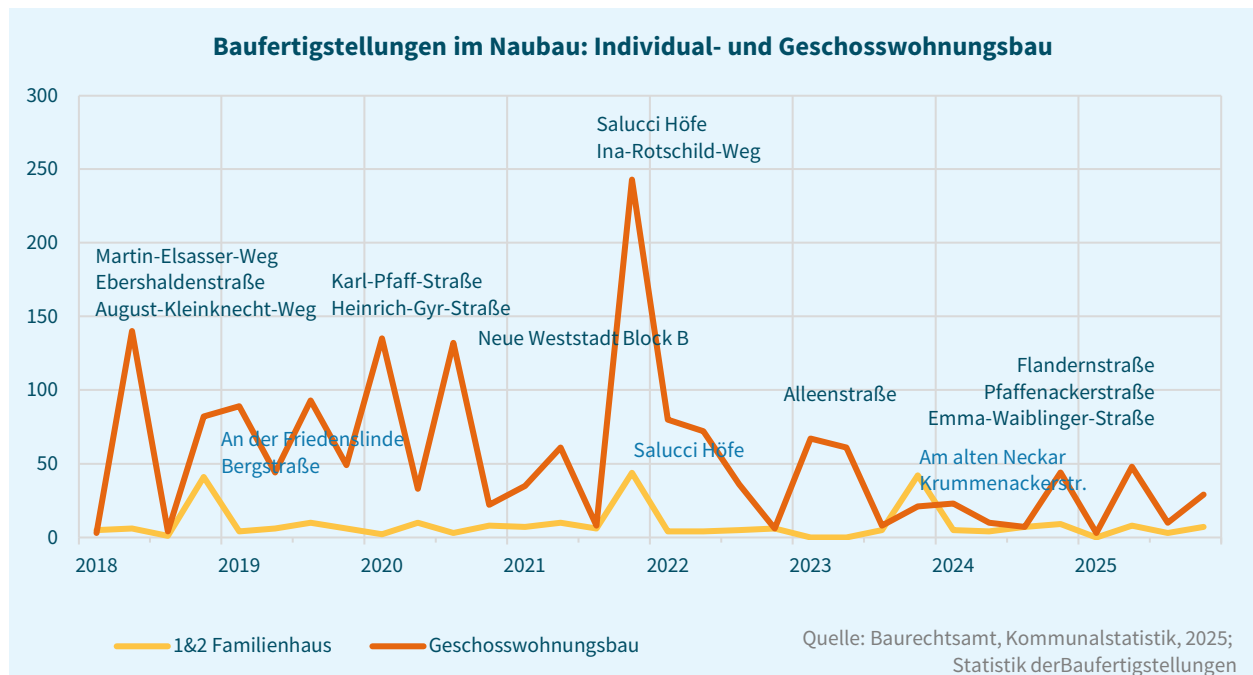


Abbildung 1 Baufertigstellungen im Neubau 2018-2025

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 erkennbar 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 %.

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 verdeutlicht eindrucksvoll, dass Einpersonenhaushalte besonders mobil sind, jedoch vergleichsweise selten in Neubauwohnungen ziehen. Neubauten hingegen bieten offenbar vor allem für größere Haushalte eine attraktive Wohnalternative, bzw. der Umzug in einen Neubau ist aufgrund des fehlenden Angebots im Bestandmarkt notwendig.

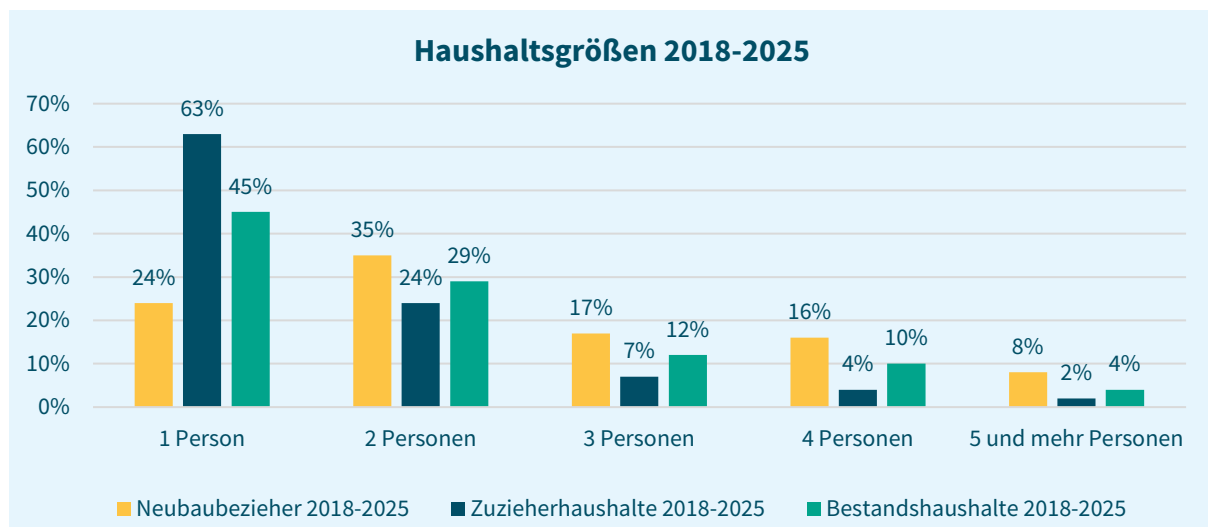


Abbildung 2 Haushaltsgrößen der Neubaubezieher in Wohngebäuden 2018-2024

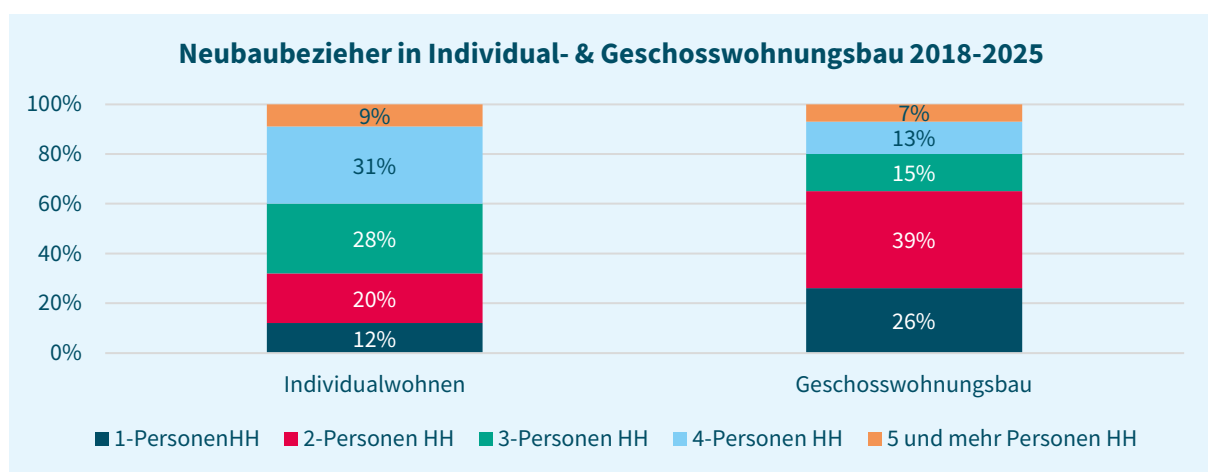


Abbildung 3 Neubaubezieher im Individual- und Geschosswohnungsbau 2018-2028

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 größere Haushalte, vor allem mit drei und mehr Personen, erwartungsgemäß 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 3,01 Personen; im Geschosswohnungsbau 2,18 Personen.

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: 66%; Geschosswohnungsbau: 34%). Dagegen beträgt der Wert bei allen Esslinger Bestandshaushalten (ohne Neubau) lediglich 21,4 Prozent; bei allen Haushalten, die in den vergangenen 12 Monaten nach Esslingen zugezogen sind, gar bei nur 13,4 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.

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 (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4 zeigt deutlich die unterschiedliche Altersstruktur der drei Gruppen (Neubaubeziehende, Zuziehende und Bestand).

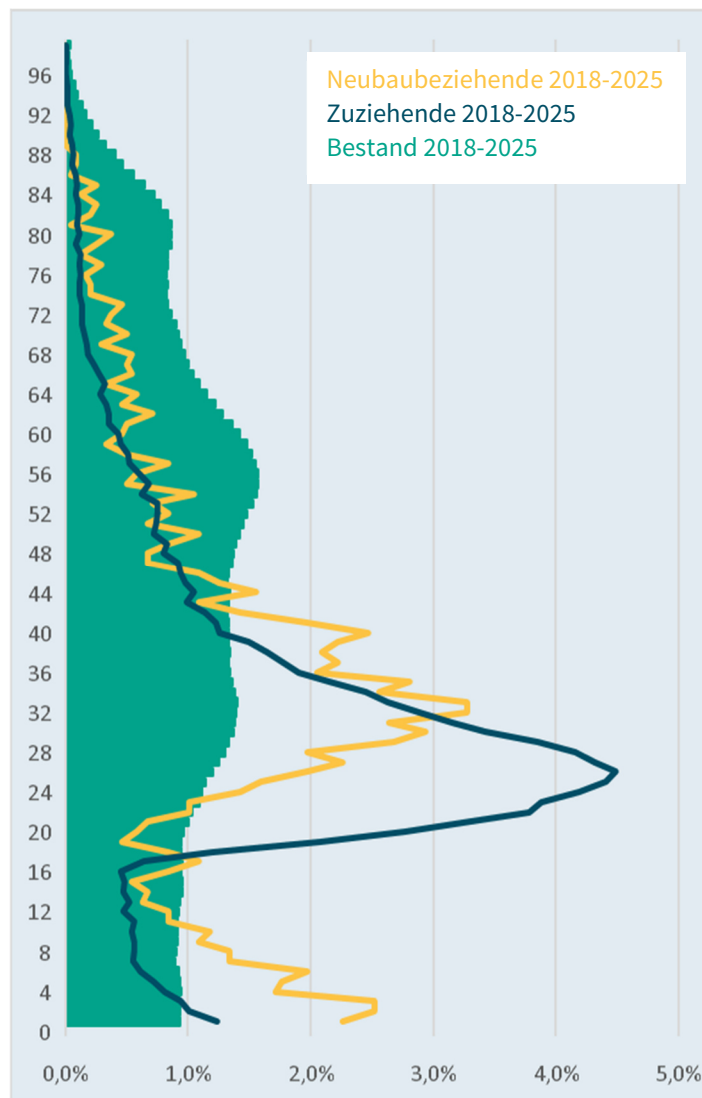


Abbildung 4 Altersstruktur von Neubaubeziehenden, Zuziehenden und Bestand 2018-2025

Woher kommen die Esslinger Neubaubezieher?

Knapp die Hälfte der Esslinger Neubauwohnungen werden von Personen bezogen, die auch schon vor ihrem Umzug in Esslingen lebten (50,2%). Viele der Neubaubeziehende, die von außerhalb Esslingens zugezogen sind, kommen aus der Region Stuttgart (36,6 %) (vgl. Abbildung 6). Nur ein sehr kleiner Teil der Neubaubeziehenden kommt von weiter weg oder aus dem Ausland (13,2%; Ausland:1,4%).

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

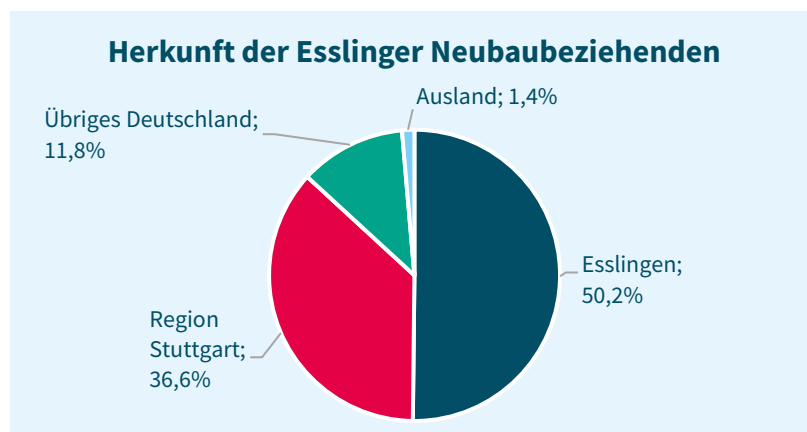


Abbildung 2 Herkunft der Esslinger Neubaubeziehenden 2015-2025

Zusammenfassung und Fazit

Die Daten zu den Esslinger Neubaubeziehern ermöglichen regelmäßige Analysen zur demografischen Zusammensetzung, zur Haushaltstruktur und zur Herkunft der Bevölkerung im Neubau. Deutlich zeigt sich, dass Neubauwohnungen vor allem von jüngeren Erwerbstätigen und – insbesondere die neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser – von Familien mit Kindern bezogen werden. Junge Einpersonenhaushalte ziehen dagegen eher in Bestandswohnungen.

Rund die Hälfte der in Esslingen zwischen 2018 und 2025 neu entstandenen Wohnungen werden von Personen bezogen, die bereits vor ihrem Umzug in der Stadt wohnten.

Annahmen zur Neubaubezieherstruktur im Rahmen der Bevölkerungsprognose

Die Ergebnisse der Analyse der Neubaubeziehenden der Jahre 2018-2025 gehen in die bevorstehende Bevölkerungsvorausrechnung als folgende abgeleitete Annahmen ein:

Annahme 1:

- Ein Neubaubezieherhaushalt hat in Esslingen durchschnittlich 2,5 Personen – dies ist für die Berechnung der prognostizierten Personenzahlen in zukünftigen Neubauprojekten relevant

Annahme 2:

- Die Größe eines Neubaubezieherhaushalts unterscheidet sich hinsichtlich Individualwohnen (Ein- und Zweifamilienhäuser) und Geschosswohnungsbau. Die zukünftigen Wohnbauprojekte werden entsprechend ihrer Baustruktur in „rein Geschosswohnungsbau“ = 2,2 Personen pro Wohneinheit und „Mischstruktur“ (Geschosswohnungsbau und Individualwohnen) = 2,4 Personen pro Wohneinheit typisiert.
- Für die Zahl der Neubauerstbezieher in Projekten des Prognosezeitraums gilt aufgrund der Planung zukünftiger Wohnbauprojekte vornehmlich als Geschosswohnungsbau eine Zahl von 2,4 Personen pro Neubauwohnung; Projekte als Sonderadresse (z.B. Wohnheime, Mikroapartments) gehen mit 1 Person pro Wohneinheit und dem Status als Sonderadresse in die Prognose ein.

Annahme 3:

- Die Zahl der Familienhaushalte mit Kindern unter 18 Jahren differenziert zwischen Neubau und Bestand. Im Neubau in Ein- und Zweifamilienhäusern leben in 66% der Haushalte (=Wohneinheiten) mindestens ein Kind; im Geschosswohnungsbau in 34% der Haushalte (=Wohneinheiten).

Annahme 4:

- Die Zahl der Kinder in Neubaubezieherhaushalten liegt über den Werten für den Esslinger Bestand; Im Neubaugeschosswohnungsbau werden durchschnittlich 1,5 Kinder pro Wohneinheit angenommen; Im Individualwohnungsbau durchschnittlich 1,6 Kinder pro Wohneinheit.

Annahme 5:

- In Wohneinheiten im Neubau ziehen jeweils ungefähr die Hälfte Personen aus Esslingen (=Umziehende; Ø 50%) und Personen aus den entsprechenden Außenwanderungstypen (Außentyp 1 - Region Stuttgart: Ø 36%; Außentyp 2 – Restliches Deutschland und Ausland: Ø 14%)