



Milieustudie Gemeinde Kirchseeon

Inhalt

Soziodemografische Rahmenbedingungen Kirchseeon bzw. Vergleichsräume.....	3
Ökonomische Rahmenbedingungen Kirchseeon bzw. Vergleichsräume.....	8
Kleinräumige Nachfrageanalyse Kirchseeon bzw. Vergleichsräume.....	13
Wohnimmobilien – Bauaktivität und Wohnungsbedarf.....	16
Gesamtfazit.....	20

Kirchseeon weiterhin auf Wachstumskurs



	2014	2019	Entwicklung 2014 - 2019	2035	Prognose 2020 - 2035
Einwohner					
Kirchseeon	10.054	10.648	+5,9 %	11.560	+8,6 %
Ebersberg	11.625	12.193	+4,9 %	13.145	+7,8 %
Grafring bei München	13.369	13.775	+3,0 %	14.136	+2,6 %
Vaterstetten	22.272	24.404	+9,6 %	25.884	+6,1 %
Zorneding	9.029	9.358	+3,6 %	9.680	+3,4 %
Landkreis Ebersberg	134.873	143.649	+6,5 %	157.638	+9,7 %

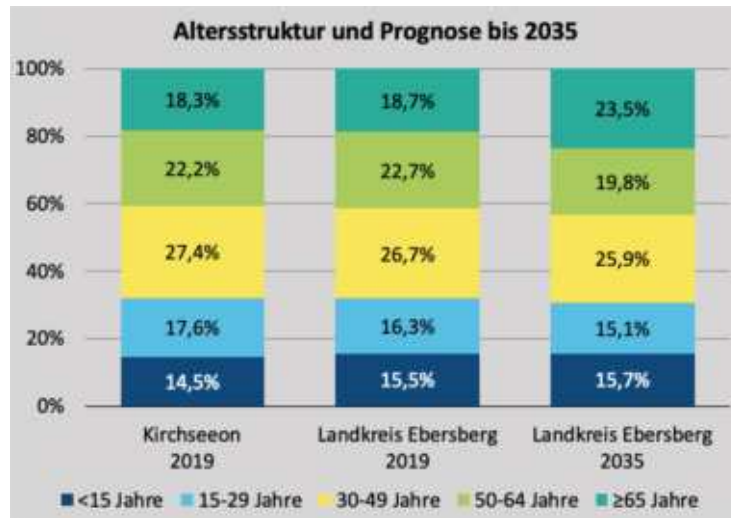
2019:
rd. **10.650 Einwohner** (+11 %
Wachstum seit 2010)

Bis 2035:
weiteres Wachstum um **8,6 %** auf
rd. 11.560 Einwohner erwartet



Kirchseeon zählt zu den **kleineren** der insgesamt
21 Städte und **Gemeinden** im Landkreis Ebersberg

Altersstruktur in Kirchseeon u. im regionalen Vergleich



Aktuelle **Prognosen** gehen insb. von einer weiteren **Abnahme der 15- bis 49-Jährigen** aus, wenn der Überalterungsprozess nicht durch Zuwanderung aufgehalten oder abgemildert wird



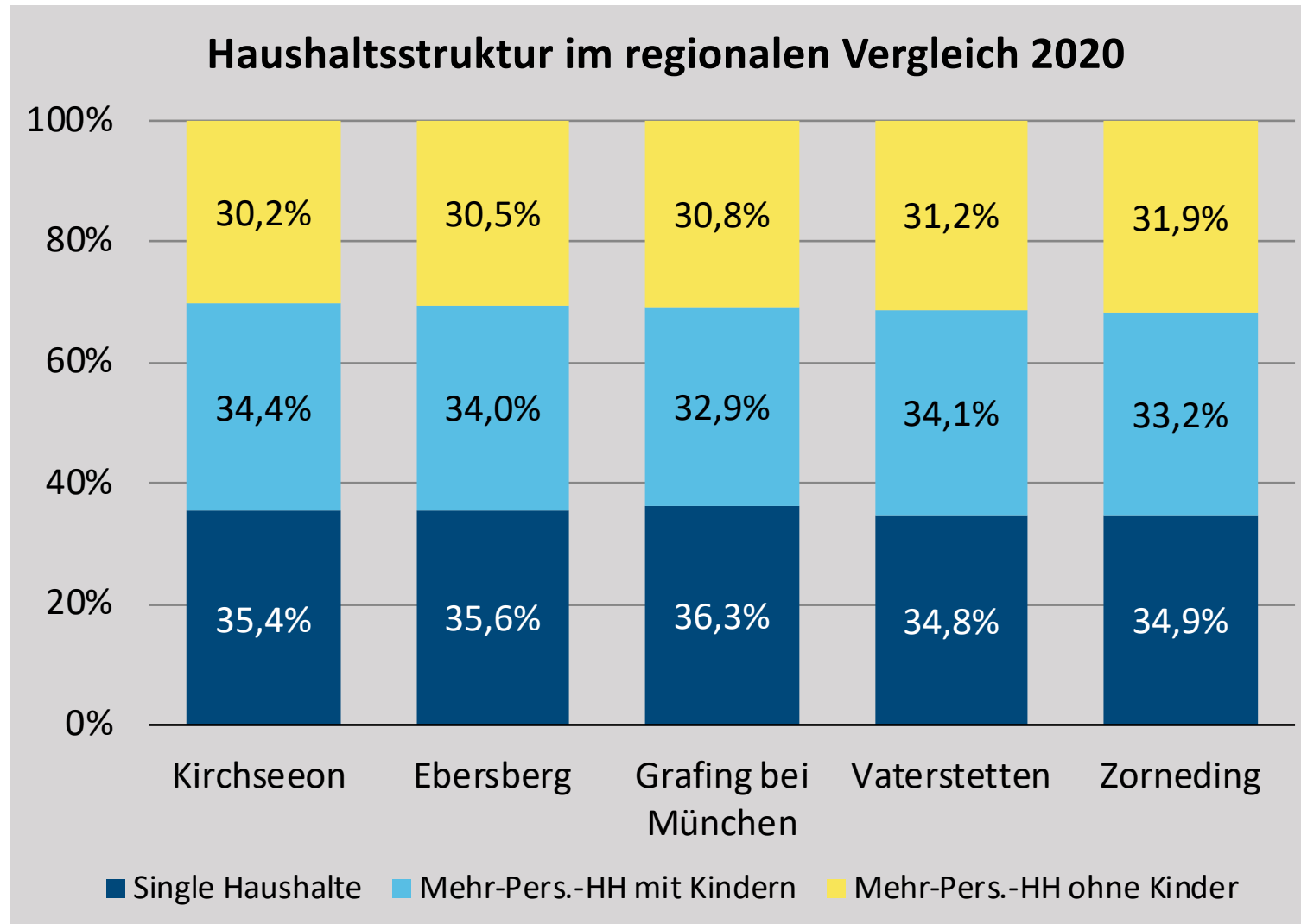
Im Vergleich mit den Umlandgemeinden ist der **Anteil der über 65-Jährigen** in Kirchseeon mit Abstand am **geringsten**



Anteil der über 65-Jährigen wird in Kirchseeon zukünftig steigen

Im regionalen Vergleich verzeichnet Kirchseeon allerdings eine junge Bevölkerung

Homogene Verteilung der Haushaltsstruktur



In Kirchseeon bilden die **Single-Haushalte** den größten Anteil mit **35,4 %** (rd. 1.700 Haushalte), ansonsten typische Struktur für eine Gemeinde

Bevölkerungsbewegung in Kirchseeon u. im regionalen Vergleich



Der Ø-Saldo der Bevölkerungsbewegung in Kirchseeon beträgt seit 2010 rd. +110 Personen pro Jahr. Die Auswirkungen der Flüchtlingswelle sind 2015 durch Zuzug und 2016 durch das negative Saldo ablesbar

	Kirchseeon	Ebersberg	Grafing bei München	Vaterstetten	Zorneding	Landkreis Ebersberg
2018						
Saldo	69	68	67	187	62	1.369
Natürliche Bewegung	10	-3	19	-23	-23	146
Wanderungen	59	71	48	210	85	1.223
2019						
Saldo	46	-43	136	958	-75	1.594
Natürliche Bewegung	-9	-16	8	-40	-30	111
Wanderungen	55	-27	128	998	-45	1.483
2020						
Saldo	21	41	32	399	2	525
Natürliche Bewegung	-15	-42	11	-48	-21	37
Wanderungen	36	83	21	447	23	488
Ø Saldo 2018-2020	45	22	78	514	-4	1.162

Die positiven Ø-Salden der Bevölkerungsbewegung im Zeitraum 2018-2020 in den einzelnen Kommunen (Ausnahme Zorneding) sind vor allem das Resultat hoher Zuwanderungen.



2020 positiver Wanderungs-saldo in Kirchseeon

Wanderungsgewinne und -wegzüge insbesondere aus bzw. in die Landeshauptstadt München sowie den Landkreis Ebersberg

Inhalt

Soziodemografische Rahmenbedingungen Kirchseeon bzw. Vergleichsräume.....	3
Ökonomische Rahmenbedingungen Kirchseeon bzw. Vergleichsräume.....	8
Kleinräumige Nachfrageanalyse Kirchseeon bzw. Vergleichsräume.....	13
Wohnimmobilien – Bauaktivität und Wohnungsbedarf.....	16
Gesamtfazit.....	20

Kirchseeon weiterhin auf Wachstumskurs



	2015	2020	Entwicklung 2015 - 2020	2030	Prognose 2020 - 2030
SVP-Beschäftigte					
Kirchseeon	2.124	2.352	+10,7 %	2.463	+4,7 %
Ebersberg	5.192	6.154	+18,5 %	6.875	+11,7 %
Grafring bei München	2.708	2.824	+4,2 %	2.763	-2,1 %
Vaterstetten	5.881	6.440	+9,5 %	7.311	+13,5 %
Zorneding	1.489	1.622	+8,9 %	1.676	+3,3 %
Landkreis Ebersberg	37.612	41.635	+10,6 %	45.276	+8,7 %



2020:
rd. 2.350 SVP-Beschäftigte
(+19,8 % Wachstum seit 2010)

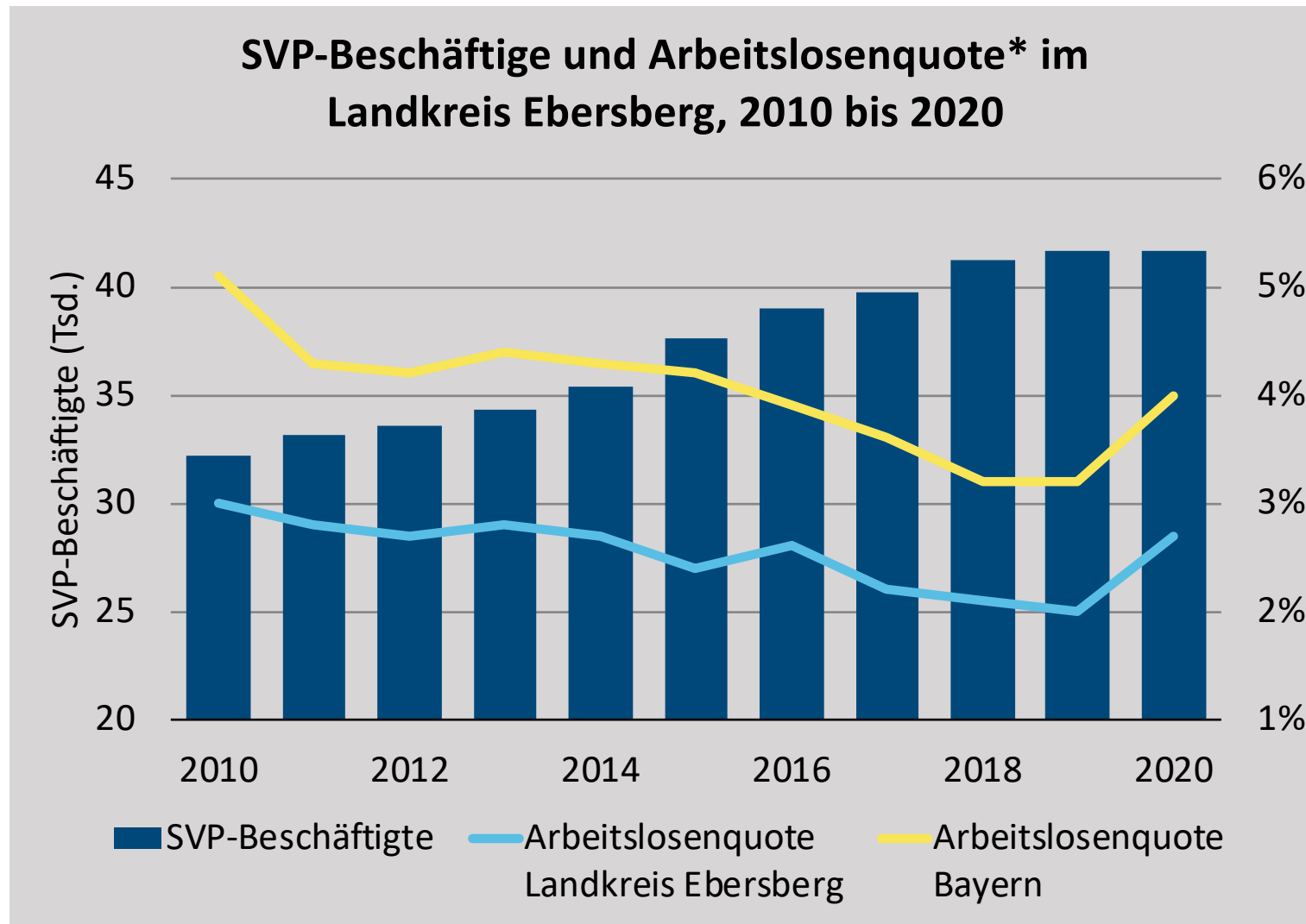
Bis 2030:
weiteres Wachstum um 4,7 % auf
rd. 2.460 SVP-Beschäftigte



Für Kirchseeon wird bis zum Jahr 2030 eine vergleichsweise moderate Entwicklung der SVP-Beschäftigten prognostiziert.

Aktuelle Arbeitsplatzdichte liegt bei 329 AP/1.000 EW in Kirchseeon (Vergleich: LK EBE 439 AP/1.000 EW)

Arbeitslosigkeit im Landkreis Ebersberg in den letzten Jahren auf niedrigem Niveau



»
Positiver Trend
auf dem
Arbeitsmarkt
im gesamten
Landkreis
Ebersberg
erkennbar, der
aufgrund der
Corona-
Pandemie
vorerst eine
Ende finden
wird

Positive Einkommensentwicklung in Kirchseeon

Kaufkraft im regionalen Vergleich 2020		
	Kaufkraftindex D = 100	Ø-Kaufkraft Euro pro Kopf p. a.
Kirchseeon	97,2	23.186
Ebersberg	126,6	30.195
Grafing bei München	123,2	29.377
Vaterstetten	153,5	36.594
Zorneding	140,6	33.532
Landkreis Ebersberg	127,4	30.367



Unterdurchschnittliche Kaufkraft und geringeres pro Kopf-Einkommen in Kirchseeon



Im Vergleich ist die Einkommenssituation der Haushalte in Kirchseeon unterdurchschnittlich. Der gewachsene Anteil höherer Einkommen birgt jedoch weiteres Nachfragepotenzial nach Wohnraum

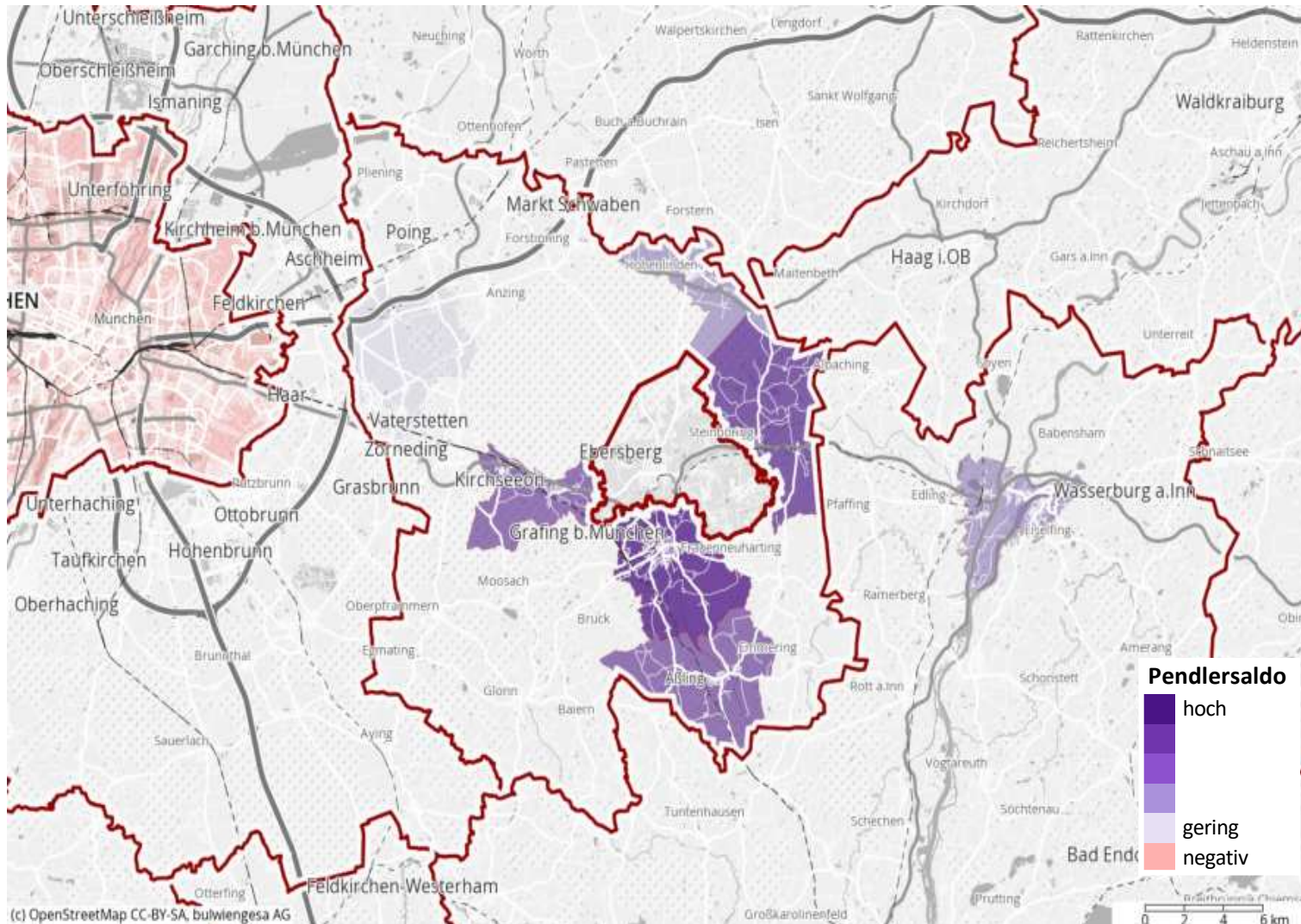
Steuereinkommen ist in Kirchseeon am geringsten

Kommunen	Lohn- und Einkommenssteuer je Steuerpflichtigen in € (2015)	Steuereinnahmekraft der Gemeinde je Einwohner in € (2018)
Kirchseeon	8.091	1.028
Ebersberg	10.124	1.485
Grafring bei München	9.458	1.269
Vaterstetten	15.478	1.518
Zorneding	11.955	1.366
Landkreis Ebersberg	10.974	1.451



Lohn- und Einkommenssteuer spiegelt die Struktur in den Haushaltsnettoeinkommen und der unterdurchschnittlichen Kaufkraft in Kirchseeon wieder

Hohes Pendlersaldo im Landkreis Ebersberg



Als Standort im suburbanen Raum zeigt dieser ein deutliches **Pendlerdefizit** von zuletzt rd. 2.400 SVP-Beschäftigten. Der anhaltend hohe **Siedlungsdruck in München** mit zunehmender **Wohnflächenverknappung** und stark gestiegenen **Miet- und Kaufpreisen** lässt jedoch auf ein weiteres **Nachfragepotenzial nach Wohnraum** im Landkreis und damit auch in Kirchseeon schließen

Inhalt

Soziodemografische Rahmenbedingungen Kirchseeon bzw. Vergleichsräume.....	3
Ökonomische Rahmenbedingungen Kirchseeon bzw. Vergleichsräume.....	8
Kleinräumige Nachfrageanalyse Kirchseeon bzw. Vergleichsräume.....	13
Wohnimmobilien – Bauaktivität und Wohnungsbedarf.....	16
Gesamtfazit.....	20

Lebensphasen der Haushalte in Kirchseeon

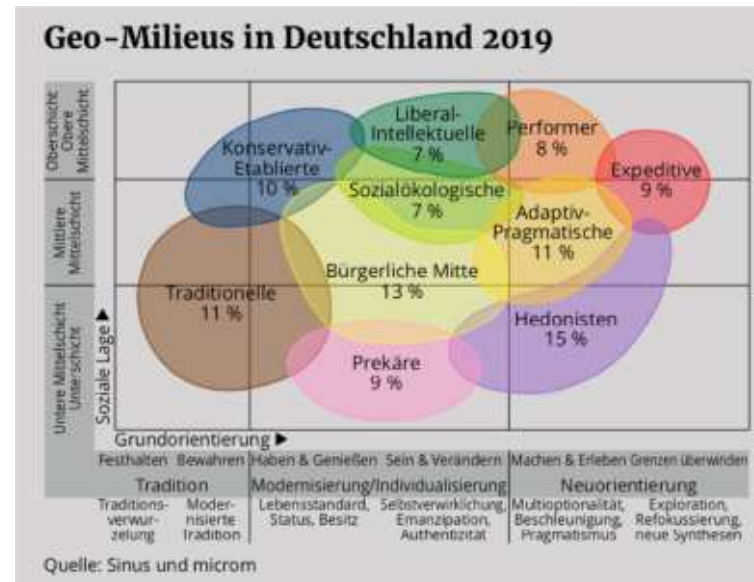
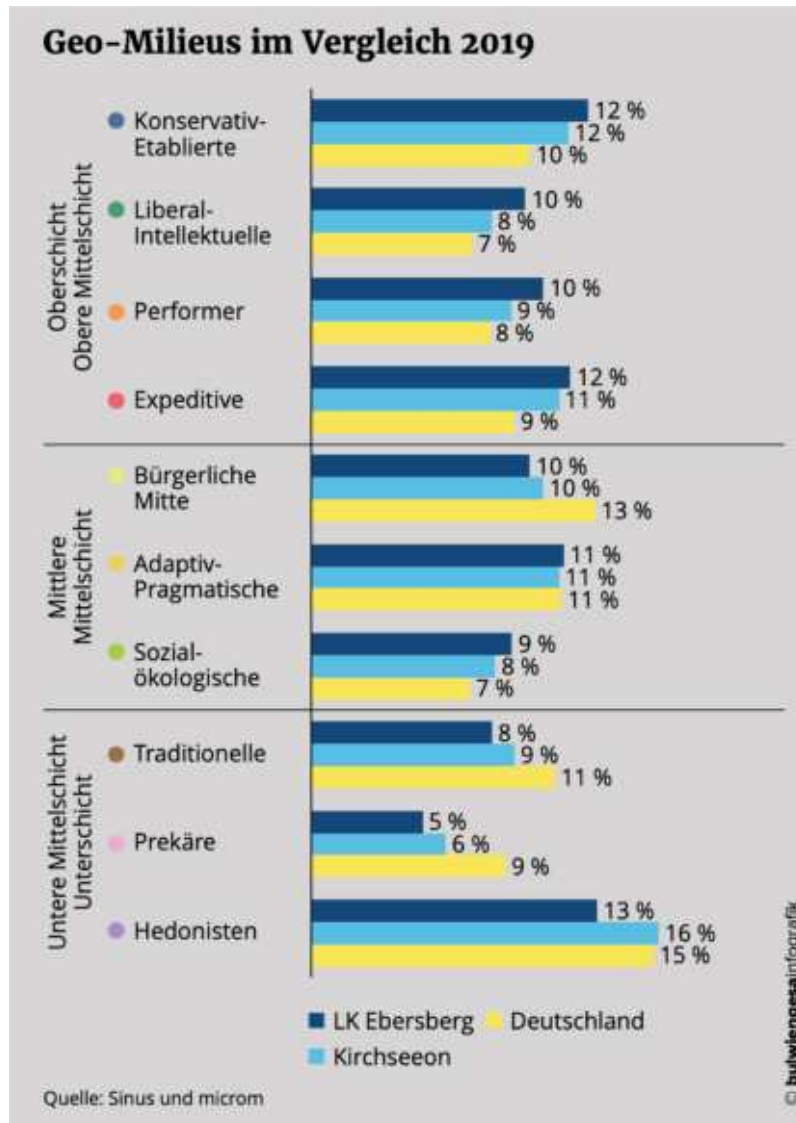
Lebensphasen der Haushalte	PLZ 85614	Landkreis Ebersberg
Anzahl Haushalte Gesamt	5.289	67.115
Junge Singles (<35 Jahre)	5 %	4 %
Singles (35-65 Jahre)	17 %	16 %
Alleinstehende Senioren (≥65 Jahre)	20 %	16 %
Junge Paare (<35 Jahre)	4 %	4 %
Paare (35-55 Jahre)	15 %	16 %
Ältere Paare (≥55 Jahre)	13 %	14 %
Junge Familien mit Kind (<35 Jahre)	4 %	4 %
Familien mit Kind (35-55 Jahre)	19 %	23 %
Ältere Familien (≥55 Jahre)	3 %	3 %



Kirchseeon ist geprägt von
allein-
stehenden
Senioren sowie
Familien mit
Kind (35 bis 55
Jahre).

- Alleinstehende Senioren ab 65 Jahre dominieren in Kirchseeon mit 20 %, dicht gefolgt von Familien mit Kind (35-55 Jahre) mit 19 % sowie Singles (35-65 Jahre) mit 17 %.
- Ältere Familien (3 %), junge Paare sowie junge Familien mit Kind <35 Jahre (je 4 %) und junge Singles <35 Jahre (5 %) sind in Kirchseeon deutlich weniger vertreten.

Sozial gehobene Milieus in Kirchseeon stark vertreten



Prägende Geo-Milieus in Kirchseeon sind Hedonisten (16 % aller Haushalte), gefolgt von den Konservativ-Etablierten (12 %).

Auffällig ist, dass die sozial gehobenen Milieus in Kirchseeon mit rd. 40 % der Haushalte stärker vertreten sind als im Bundesdurchschnitt (34 %). Im Vergleich zum Landkreis Ebersberg (26 %) sind die Milieus der unteren Mitte und Unterschicht mit 31 % etwas stärker vertreten, aber deutlich weniger als in Gesamtdeutschland (35 %), wo diese Schicht die stärkste Gruppe unter den Haushalten ausmacht.



Kirchseeon weist im Hinblick auf die GeoMilieus eine **ausgeglichene soziale Durchmischung** auf

Oberschicht:
40 %

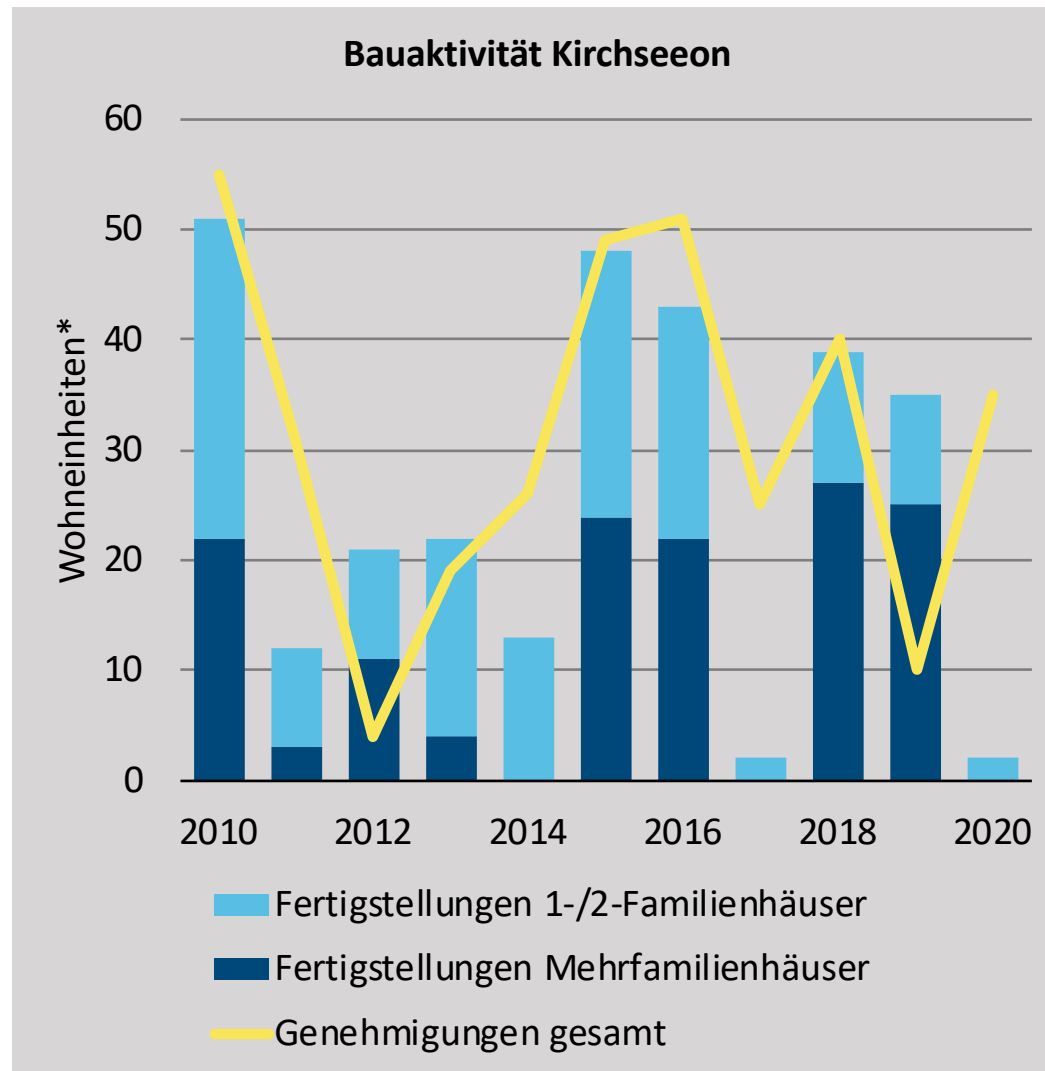
Mittlere
Mittelschicht:
29 %

Untere
Mittelschicht/
Unterschicht:
31 %

Inhalt

Soziodemografische Rahmenbedingungen Kirchseeon bzw. Vergleichsräume.....	3
Ökonomische Rahmenbedingungen Kirchseeon bzw. Vergleichsräume.....	8
Kleinräumige Nachfrageanalyse Kirchseeon bzw. Vergleichsräume.....	13
Wohnimmobilien – Bauaktivität und Wohnungsbedarf.....	16
Gesamtfazit.....	20

Nahezu ausgeglichene Bauaktivität im Geschosswohnungsbau vs. Eigenheimbau in den letzten 10 Jahren



- Ø rd. 26 fertiggestellte Wohnungen pro Jahr in Kirchseeon seit 2010
- Anteil des Häuserbaus im 10-Jährigen Jahresmittel in Kirchseeon bei ca. 52 %, Geschosswohnungsbau bei rd. 48 %
- Rückgang fertiggestellter Wohnungen von 2019 auf 2020 um -94 %
- Zahl der genehmigten Wohnungen zwischen 2010 und 2020 bei Ø rd. 31 Wohneinheiten pro Jahr
- Anteil genehmigter 1-/2-Familienhäuser im 10-Jährigen Jahresmittel in Kirchseeon bei 46 %, Geschosswohnungsbau bei 54 %

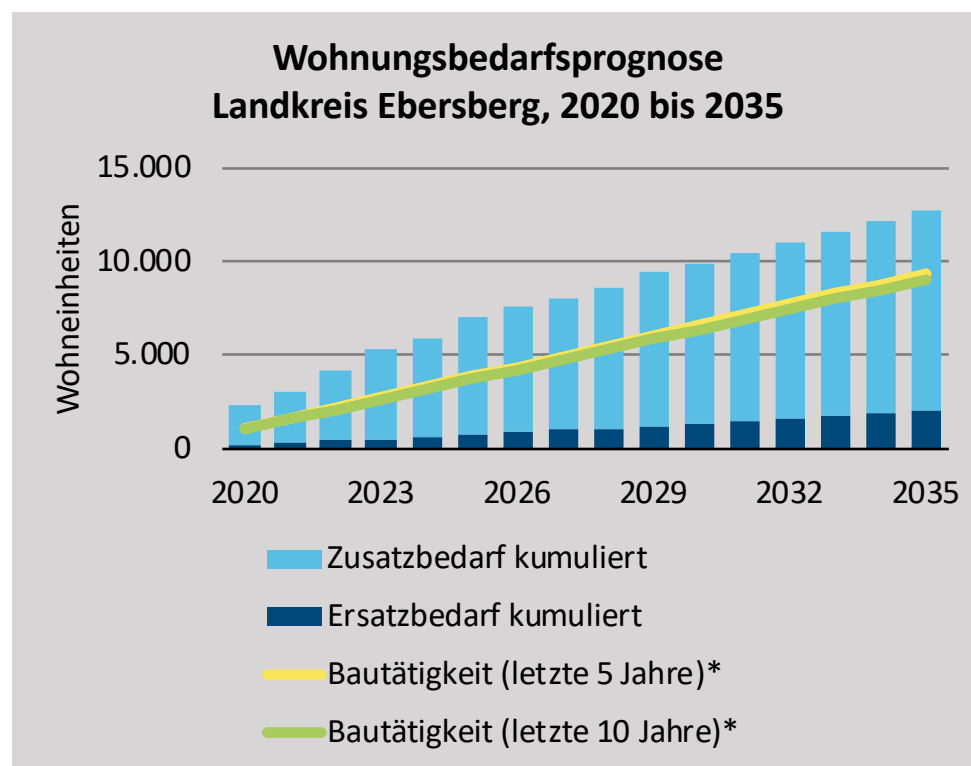
Ø-Baufertigstellungen p. a. im Vergleich der Gemeinden

Ø-Baufertigstellungen 2010 bis 2020					
Pos.	Gemeinde	Wohn- gebäude	WE	davon in MFH	Ø fertiggestellte WE je 1.000 EW*
1	Vaterstetten	66	132	45 %	5,8
2	Grafring bei München	21	51	62 %	3,8
3	Ebersberg	15	34	56 %	2,9
4	Zorneding	15	31	56 %	3,4
5	Kirchseeon	14	26	48 %	2,5
Landkreis Ebersberg		301	546	47 %	4,0
Gemeinde-Ø		26	55	54 %	3,7



Im Vergleich mit den Umlandgemeinden nimmt Kirchseeon eine **nachgeordnete Position** ein. Nur 2,5 WE je 1.000 EW wurden im Ø der letzten 10 Jahre fertiggestellt.

Keine Deckung des Wohnungsbedarfs bis 2035



Wohnungsbedarfsprognose Landkreis Ebersberg, 2020 bis 2035, Wohneinheiten				
Jahr	Ersatz- und Zusatzbedarf		Bautätigkeit*	
	kumuliert	p. a.	letzte 5 Jahre	letzte 10 Jahre
2020	2.364	1.182	1.103	1.065
2025	7.057	1.008	3.860	3.728
2030	9.935	828	6.617	6.390
2035	12.706	747	9.374	9.053

Gemäß Berechnungen müssten im Landkreis Ebersberg bis ins Jahr 2030 rd. 828 Wohnungen p. a. bzw. insgesamt rd. 9.900 Wohnungen entstehen. Unter Annahme einer Beibehaltung der Bautätigkeit der letzten fünf Jahre würden jedoch insgesamt nur rd. 6.600 Einheiten dem Wohnungsmarkt zugeführt werden.

Bis 2035 liegt der von bulwiengesa prognostizierte Bedarf bei insgesamt rd. 12.700 Wohneinheiten bzw. rd. 750 Einheiten jährlich. Auch hier kann bei Fortschreibung der Bautätigkeit der letzten 5 Jahre noch keine vollständige Deckung des Bedarfs erreicht werden.

Mittelfristig ist somit von einer sich **weiter verstärkenden Wohnungsknappheit** im gesamten Landkreis Ebersberg auszugehen.

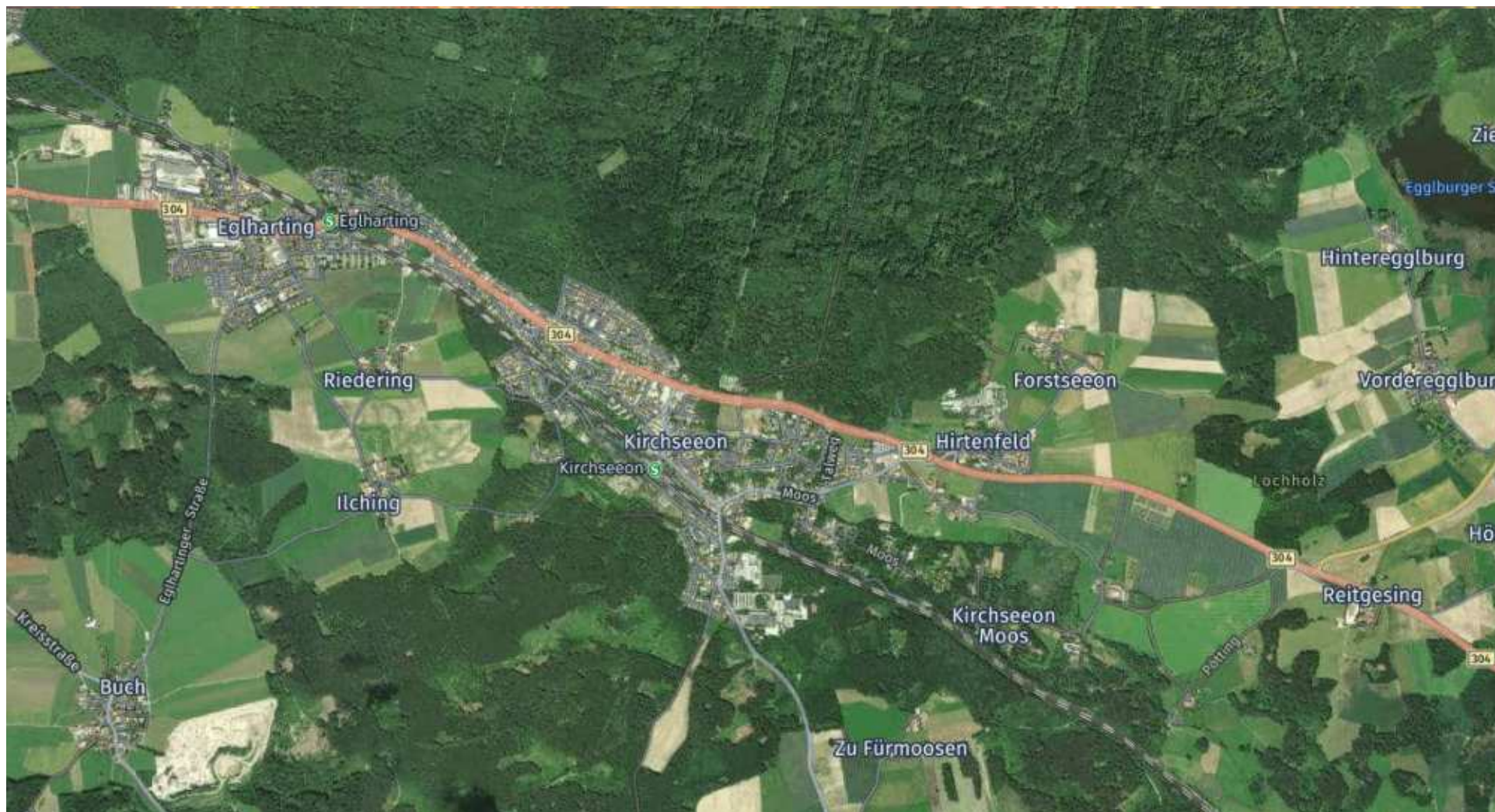
Quelle: bulwiengesa AG auf Basis des Bayerisches Landesamt für Statistik

* Fortschreibung gemäß der Bautätigkeit der letzten 5 bzw. 10 Jahre

Inhalt

Soziodemografische Rahmenbedingungen Kirchseeon bzw. Vergleichsräume.....	3
Ökonomische Rahmenbedingungen Kirchseeon bzw. Vergleichsräume.....	8
Kleinräumige Nachfrageanalyse Kirchseeon bzw. Vergleichsräume.....	13
Wohnimmobilien – Bauaktivität und Wohnungsbedarf.....	16
Gesamtfazit.....	20





bulwiengesa AG

Nymphenburger Straße 5

80335 München

Telefon +49 89 232376-0

Fax +49 89 232376-76

info@bulwiengesa.de

www.bulwiengesa.de