RIWIS Report
Flensburg
Gesamtreport

bulwiengesa AG 2024−05−07

Marktbeschreibung Flensburg

Stand: Q1/2024

Profil

Flensburg liegt als nördlichste Stadt Deutschlands direkt an der Grenze zu Dänemark. Sie ist nach Kiel und Lübeck die drittgrößte Stadt Schleswig−Holsteins. In der Nord−Süd−Achse ist Flensburg über die Autobahn 7 an Kiel sowie Hamburg in Richtung Süden und Aarhus (Dänemark) in Richtung Norden angebunden.Der Flensburger Hafen, bis in die 1990er Jahre hinein auch bedeutender Marine−Stützpunkt, nimmt in seiner Bedeutung als Industriehafen sukzessive ab, weshalb die Ostseite des Hafens zu einem gemischt genutzten urbanen Stadtquartier weiterentwickelt werden soll. Als Tourismus− und Freizeithafen gewinnt er aber an Relevanz. In Flensburg befindet sich darüber hinaus die Marineschule Mürwik, der unter anderem das Segelschulschiff Gorch Fock unterstellt ist.

Demographie

Flensburg, eine mittelgroße Stadt mit etwa 92.600 Einwohnern, zeichnet sich durch eine dynamische Bevölkerungsentwicklung aus. Der Jugendquotient liegt bei 29%, der Altenquotient bei 32%, was auf eine ausgewogene Altersstruktur hinweist. Trotz eines negativen natürlichen Bevölkerungssaldos konnte Flensburg in den letzten fünf Jahren ein Bevölkerungswachstum von 4,6% verzeichnen, hauptsächlich bedingt durch eine positive Wanderungsbilanz. Bis 2035 wird ein weiteres Wachstum von 2,5% erwartet, was die Stadt im Vergleich zu anderen RIWIS−Städten überdurchschnittlich positioniert. Die Haushaltsstruktur zeggt rund 50.500 Haushalte, wobei Einpersonenhaushalte 42,4% ausmachen. Die Anzahl der Haushalte wuhhs in den letzten fünf Jahren um etwa 4,3% und soll bis 2035 um weitere 6,8% steigen, was ebenfalls üerr dem Durchschnitt der RIWIS−Städte liegt. Der Studierendenanteil beträgt 10,4%, was die jugendliche und dynamische Atmosphäre der Stadt unterstreicht.

Wirtschafts−struktur

In Flensburg sind etwa 46.500 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Damit gehört das Oberzentrum Flensburg zu den kleineren Arbeitsmärkten unter den RIWIS−Städten. Innerhalb der letzten fnff Jahre verzeichnete die Stadt ein Beschäftigungswachstum von 5,5%, allerdings wird bis 2035 ein Rückgang der Beschäftigtenzahl um −4,4% prognostiziert. Mehr als die Hälfte der Beschäftigten, nämlich 5%,, arbeiten in Großbetrieben mit über 100 Mitarbeitenden. Die dominierenden Branchen in Flensburg sind das Produzierende Gewerbe und das Bauwesen (14%), der Groß− und Einzelhandel (14%), die öffentliche Verwaltung (11%) sowie das Gesundheits− und Sozialwesen (20%). Mit einem positiven Pendlersaldo von rndd 11.100 Personen zeigt Flensburg seine hohe Attraktivität als Arbeitsstandort. Das Einzugsgebiet konzentriert sich hierbei regional auf die direkten Nachbargemeinden. Die Arbeitslosenquote lag 2023 bei 79%% und ist in den letzten fünf Jahren um −0,4 Prozentpunkte gesunken. Damit liegt die Arbeitslosenquote trttz sinkender Tendenz immer noch deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

Büro

In Flensburg umfasst der Bestand an Büroflächen (MF−GiF) etwa 410.000 Quadratmeter. Durch die starke Präsenz von Verwaltung und Dienstleistern ist die Nachfrage nach Büroraum gewährleistet. Die Top−Lagen an Büroflächen befinden sich im Innenstadtbereich und dem Cityrand sowie im nördlichen Stadtteil Sonwik, soiie dem Bezirk Rude und dem Technologie− und Gewerbezentrum in der Südstadt. Durchschnittlich wurden in den letzten fünf Jahren jährlich rund 3.280 Quadratmeter an neuen Büroflächen fertiggestellt, während der jährliche Flächenumsatz im gleichen Zeitraum bei etwa 6.400 Quadratmetern lag. Im Jahr 2023 verzeichnete die Stadt eine vergleichsweise niedrige Leerstandsquote von 2,0%, was sie zu einer der zehn D−Städte mit den niedrigsten Werten macht. Insgesamt sind in Flensburg etwa 19.500 Personen in Büroberufen tätig, was einer durchschnittlichen Bürofläche von rund 18 Quadratmetern pro Beschäftigtem entspricht. Die durchschnittliche Miete für Büroflächen im Stadtzentrum betrug 2023 rd. 8 Euro/qm, während die Rendite in zentralen Lagen bei 6,1% lag.

Handel

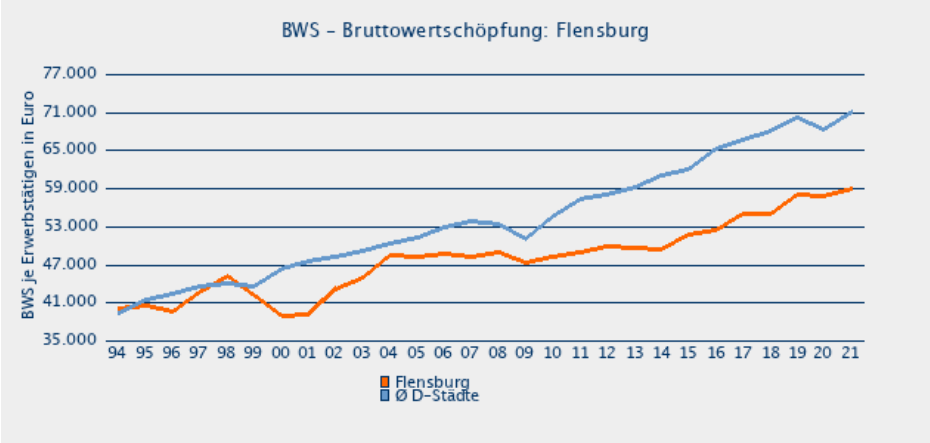
Flensburg übt als Oberzentrum dank seiner Grenzlage auch weitreichende Versorgungsfunktionen für die angrenzenden Gemeinden des direkt benachbarten Dänemark aus. Entsprechend erreicht die D−Stadt einen hoeen Zentralitätsindex von 163 auf, während der Kaufkraftindex lediglich 88 beträgt. Die Straße Holm bildet die innerstädtische 1A−Lage. Hier beläuft sich die Spitzenmiete auf 65 Euro/qm, die Rendite für zentrale Laeen beträgt 5,4 %.

Logistik

Flensburg gehört keiner überregional relevanten Logistikmarktregion an und verfügt nicht über eine dezidiert logistikrelevante Infrastrukturausstattung. Für Produktionslager in Flensburg beträgt die durchschnittliche Mitte 3,4 Euro/qm und die Spitzenmiete 4,4 Euro/qm, während Serviceflächen mit 4,7 Euro/qm in der Spitze und 5,4 Euro/qm zu Buche schlagen. Die durchschnittliche Rendite für Logistikimmobilien in Flensburg wird mit 7,7 Prozent und die Spitzenrendite mit 6,4 Prozent angegeben. Bestandsobjekte, die vor mehr als 3 Jahren fertiggestellt wurden, sind meist regional ausgerichtet, dabei spielt Dänemark als Destination oft eine wichtige Rolle.

Wohnen

In Flensburg, einer Stadt in Deutschland, verfügt jeder Haushalt im Durchschnitt über 1,04 Wohnungen. Etwa 1833% dieser Wohnungen sind 1− oder 2−Raumwohnungen, während der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bei etwa 74,1% liegt. In den letzten fünf Jahren wurden durchschnittlich jährlich rund 500 Wohnungen fertiggestellt. Angesichts eines berechneten jährlichen Zusatz− und Ersatzbedarfs von 392 Wohnungen bis 2035 ist bei Fortsetzung dieser Bautätigkeit eine Überdeckung des Bedarfs in den kommenden Jahren wahrscheinlich. Die Grundstückspreise für Mehrfamilienhäuser in mittleren Lagen betragen etwa 205 Euro/qm. Die durchschnittliche Miete in Flensburg liegt bei ca. 8,5 Euro/qm, während der durchschnittliche Wert von Eigentumswohnungen bei 2.150 Euro/qm liegt. Die Kaltmiete beansprucht rund 2233% des monatlichen Haushaltseinkommens, und eine durchschnittliche Immobilie kostet das 6,4−fache des durchschnittlichen Jahresnettoeinkommens. Pro 1.000 Einwohner wurden in den letzten fünf Jahren durchschnittlich etwa 9,4 Immobilientransaktionen verzeichnet. Der durchschnittliche Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser in Flensburg liegt bei 16,0.

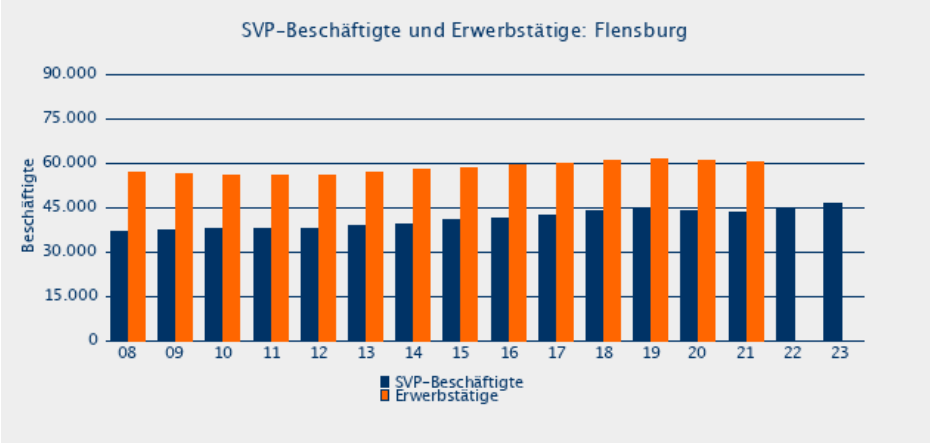


Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftszweigen 2021: Flensburg – WZ08/2014

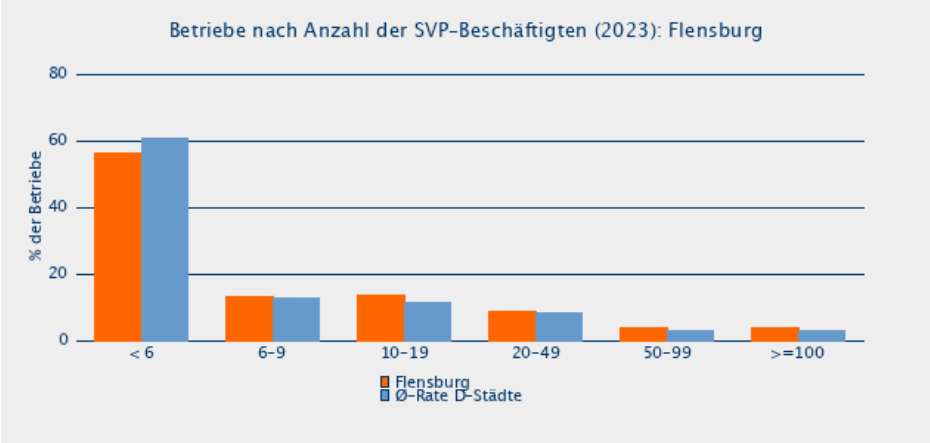
	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Dienst-leistungs-gewerbe	DL: Handel und Verkehr	DL: Finanz- und Kredit-wesen, Vermietung, Unternehmens-dienstleistung	BWS je Erwerbstätigen in Euro
Flensburg	0,0 %	20,0 %	79,9 %	23,8 %	20,8 %	59.051
Schleswig-Holstein Nrdd (RO-Region)	2,9 %	23,7 %	73,4 %	19,9 %	23,6 %	62.141
Schleswig-Holstein	1,6 %	25,9 %	72,5 %	22,1 %	23,1 %	65.805
Deutschland	0,9 %	29,6 %	69,5 %	20,9 %	25,8 %	72.445

Bruttowertschöpfung in Mio Euro: Flensburg

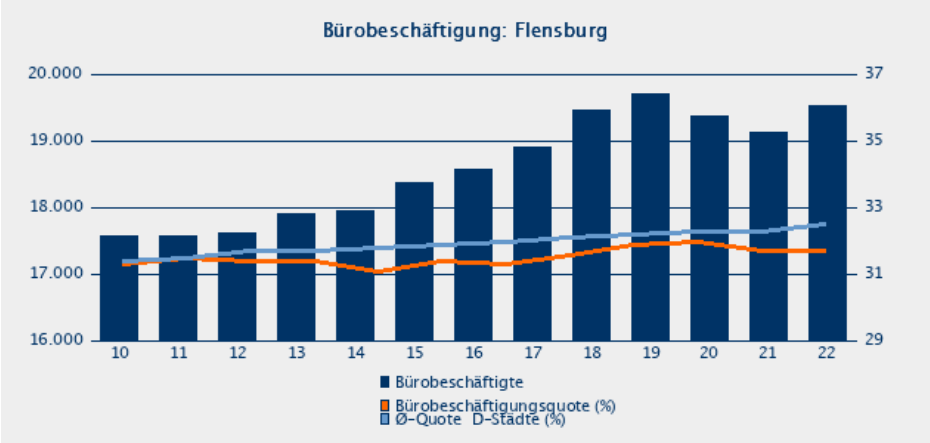
Million €	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**16-21**
Flensburg	3.029	3.112	3.303	3.363	3.579	3.545	3.566	14,6 %



Struktur der SVP−Beschäftigung: Flensburg							
	2018	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**18−23**
Flensburg	44.045	44.607	43.981	43.469	44.831	46.453	5,5 %
SVP−Beschäftigung nach Wirtschaftszweigen: Flensburg *Bitte beachten: WZ08 Umstellung, −>mehr Infos*							
Land− und Forstwirtschaft	0,0 %						
Verarbeitendes Gewerbe	11,4 %	11,3 %	11,5 %	10,9 %	10,8 %	11,0 %	
Baugewerbe	2,8 %	2,9 %	3,0 %	2,9 %	2,9 %	2,8 %	
Groß− und Einzelhandel	17,6 %	17,7 %	17,5 %	17,6 %	17,3 %	17,2 %	
Hotel− und Gastgewerbe	3,3 %	3,3 %	3,1 %	3,4 %	3,4 %	3,4 %	
Verkehr, Nachrichtenübermittlung	7,4 %	7,9 %	7,7 %	8,2 %	8,5 %	8,4 %	
Kredit, Versicherungsgewerbe	1,5 %	1,5 %	1,6 %	1,7 %	1,6 %	1,6 %	
Grundstücks− und Wohnungswesen, DL für Unternehmen	15,6 %	14,8 %	14,0 %	13,2 %	13,0 %	14,0 %	
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Organisationen	9,0 %	9,3 %	9,5 %	9,7 %	9,6 %	9,4 %	
Erziehungs− und Gesundheitswesen	24,9 %	25,0 %	25,7 %	26,3 %	26,9 %	26,2 %	
Sonstige Beschäftigung	4,7 %	4,6 %	4,6 %	4,3 %	4,2 %	4,4 %	
Schleswig−Holstein Nord (RO−Region)	159.888	162.120	161.761	165.614	170.154	172.201	7,7 %
Schleswig−Holstein	984.620	1.000.213	1.002.902	1.023.488	1.043.551	1.052.392	6,9 %
Deutschland	32.870.228	33.407.262	33.322.952	33.802.173	34.445.087	34.709.056	5,6 %

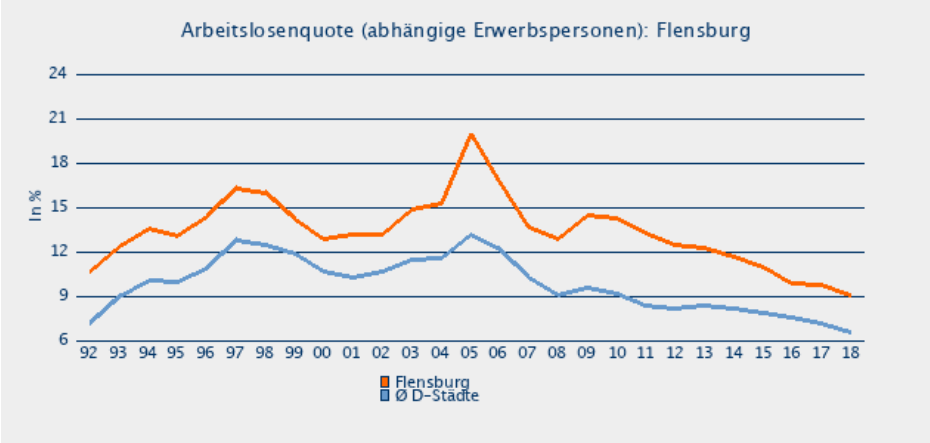


Anzahl Betriebe und Anteil nach Beschäftigtenzahl: Flensburg							
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18−23
Flensburg	2.326	2.362	2.322	2.306	2.348	2.352	1,1 %
Anteil der Betriebe nach Anzahl der SVP−Beschäftigten: Flensburg							
unter 6 Beschäftigte	57,4 %	57,1 %	56,9 %	56,7 %	56,6 %	56,3 %	
6 bis 9 Beschäftigte	13,8 %	13,7 %	14,1 %	14,0 %	13,9 %	13,3 %	
10 bis 19 Beschäftigte	12,3 %	13,0 %	12,5 %	12,4 %	13,2 %	13,9 %	
20 bis 49 Beschäftigte	9,8 %	9,1 %	9,3 %	9,9 %	8,9 %	8,7 %	
50 bis 99 Beschäftigte	3,0 %	3,6 %	3,7 %	3,6 %	3,7 %	3,8 %	
100 Beschäftigte und mehr	3,6 %	3,5 %	3,4 %	3,6 %	3,7 %	4,0 %	
Anteil der Beschäftigten nach Betriebsgröße: Flensburg							
unter 6 Beschäftigte	6,9 %	6,7 %	6,6 %	6,8 %	6,7 %	6,3 %	
6 bis 9 Beschäftigte	5,2 %	5,3 %	5,5 %	5,5 %	5,3 %	5,0 %	
10 bis 19 Beschäftigte	8,7 %	9,3 %	8,8 %	8,8 %	9,4 %	9,7 %	
20 bis 49 Beschäftigte	16,4 %	15,1 %	15,5 %	16,4 %	14,6 %	13,7 %	
50 bis 99 Beschäftigte	10,8 %	12,8 %	13,4 %	13,1 %	13,3 %	12,7 %	
100 Beschäftigte und mehr	52,0 %	50,8 %	50,1 %	49,4 %	50,6 %	52,6 %	
Anzahl Betriebe							
Schleswig−Holstein Nord (RO−Region)	14.665	14.760	14.707	14.879	14.982	14.767	0,7 %
Schleswig−Holstein	79.289	79.695	79.277	80.126	80.835	79.772	0,6 %
Deutschland	2.179.859	2.183.580	2.167.795	2.180.620	2.193.492	2.162.420	−0,8 %

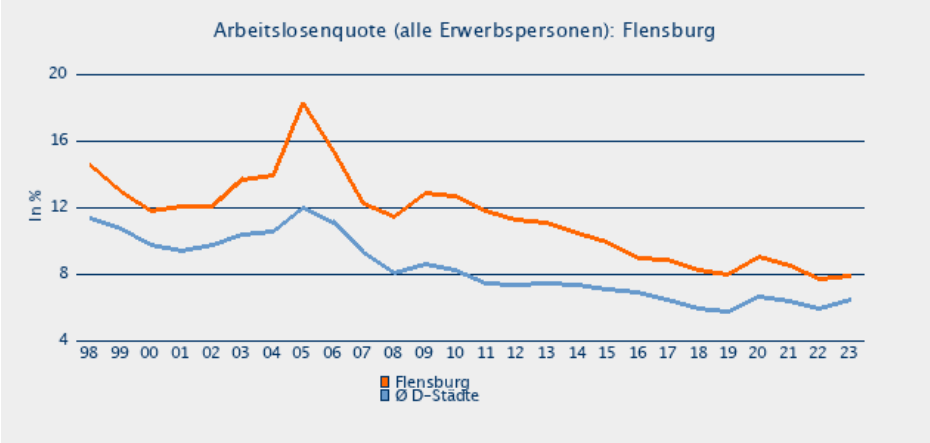


Bürobeschäftigung: Flensburg							
	2017	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**17−22**
Flensburg *(gesamt)*	18.906	19.461	19.708	19.377	19.134	19.523	3,3 %
davon SVP−Bürobeschäftigte	15.264	15.804	15.998	15.765	15.574	16.052	5,2 %
davon nach Berufsgruppen: Flensburg							
Leitende Verwaltung	7 %	7 %	7 %	7 %	8 %	8 %	
Verwaltungsberufe	36 %	36 %	35 %	35 %	35 %	36 %	
Finanzierungsberufe	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	
Technische Berufe	19 %	20 %	20 %	20 %	19 %	19 %	
Beratungsberufe	15 %	15 %	15 %	15 %	16 %	16 %	
Kaufleute	9 %	9 %	10 %	10 %	10 %	9 %	
Schleswig−Holstein Nord (RO−Region)	68.578	69.570	70.234	69.560	70.432	71.365	4,1 %
Schleswig−Holstein	425.216	430.769	434.946	432.073	436.599	441.116	3,7 %
Deutschland	14.568.856	14.805.825	14.979.193	14.860.840	14.988.680	15.195.313	4,3 %

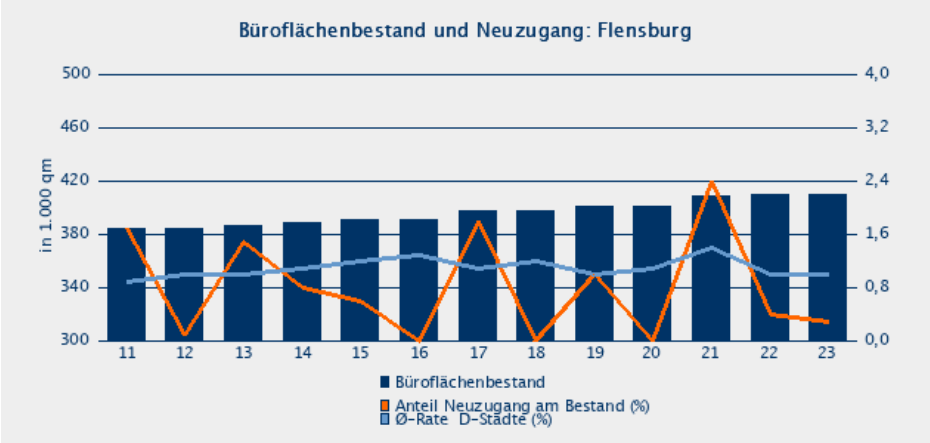
Struktur der Bürobeschäftigung (SVP): Flensburg								
	2017	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**17−22**	**22−22**
Flensburg	15.264	15.804	15.998	15.765	15.574	16.054	5,2 %	0,0 %
Beschäftigung nach Branchen: Flensburg							**Ø−Wert 2022 D−Städte**	
Finanzierungs−, Kredit− und Versicherungsgewerbe	5,1 %	5,0 %	4,9 %	4,8 %	4,7 %	4,6 %		6,3 %
Technologie, Medien, Telekommunikation	6,6 %	6,2 %	5,9 %	5,6 %	5,3 %	5,1 %		9,7 %
Produzierendes Gewerbe (inkl. Bau)	10,2 %	10,1 %	9,9 %	9,7 %	9,5 %	9,3 %		17,1 %
Rechts−, Steuer− und Unternehmensberatung, Marktforschung	9,1 %	9,4 %	9,6 %	9,9 %	10,1 %	10,4 %	++	6,8 %
Groß− und Einzelhandel	12,4 %	12,4 %	12,4 %	12,5 %	12,5 %	12,5 %	++	7,6 %
Kfz−Handel und Reparatur, Tankstellen	2,2 %	2,3 %	2,4 %	2,4 %	2,5 %	2,6 %	++	0,9 %
Logistik	2,7 %	2,6 %	2,6 %	2,5 %	2,4 %	2,3 %		2,5 %
Sonstige höhere unternehmensbezogene Dienstleistungen	8,7 %	9,1 %	9,4 %	9,7 %	10,1 %	10,4 %		12,6 %
Öffentliche Verwaltung	18,2 %	18,1 %	18,0 %	17,9 %	17,7 %	17,6 %	++	12,0 %
Land−, Forstwirtschaft und Fischerei	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %		0,1 %
Gastgewerbe	0,6 %	0,6 %	0,6 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %		0,5 %
Erziehung / Bildung	4,3 %	4,5 %	4,7 %	4,9 %	5,1 %	5,3 %		5,0 %
Gesundheit / Soziales	9,6 %	9,1 %	8,7 %	8,2 %	7,8 %	7,4 %		13,3 %
Sonstige	10,1 %	10,5 %	10,9 %	11,2 %	11,5 %	11,8 %	++	5,6 %
Schleswig−Holstein Nord (RO−Region)	51.751	52.809	53.452	53.214	54.325	55.728	7,7 %	



Arbeitslosenquote (abhängige Erwerbspersonen): Flensburg							
Arbeitslosenquote Stand April 2019: 8,4 %							
	2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**13−18**
Flensburg	12,3 %	11,7 %	11,0 %	9,9 %	9,8 %	9,1 %	−3,2
Schleswig−Holstein Nrdd (RO−Region)	8,8 %	8,5 %	7,8 %	7,5 %	7,3 %	6,5 %	−2,3
Schleswig−Holstein	7,8 %	7,6 %	7,3 %	7,0 %	6,7 %	6,1 %	−1,7
Deutschland	7,7 %	7,5 %	7,1 %	6,8 %	6,3 %	5,8 %	−1,9
Anzahl der Arbeitslosen gesamt							
Flensburg	5.205	5.087	4.870	4.495	4.512	4.304	−17,3%



Arbeitslosenquote (alle Erwerbspersonen): Flensburg							
Arbeitslosenquote Stand April 2024: 8,3 %							
	2018	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**18−23**
Flensburg	8,3 %	8,0 %	9,1 %	8,5 %	7,7 %	7,9 %	−0,4
Schleswig−Holstein Nrdd (RO−Region)	5,9 %	5,2 %	6,1 %	5,8 %	5,2 %	5,6 %	−0,3
Schleswig−Holstein	5,5 %	5,1 %	5,8 %	5,6 %	5,2 %	5,5 %	0,0
Deutschland	5,2 %	5,0 %	5,9 %	5,7 %	5,3 %	5,7 %	0,5
Anzahl der Arbeitslosen gesamt							
Flensburg	4.304	4.174	4.722	4.369	3.970	4.131	−4,0%

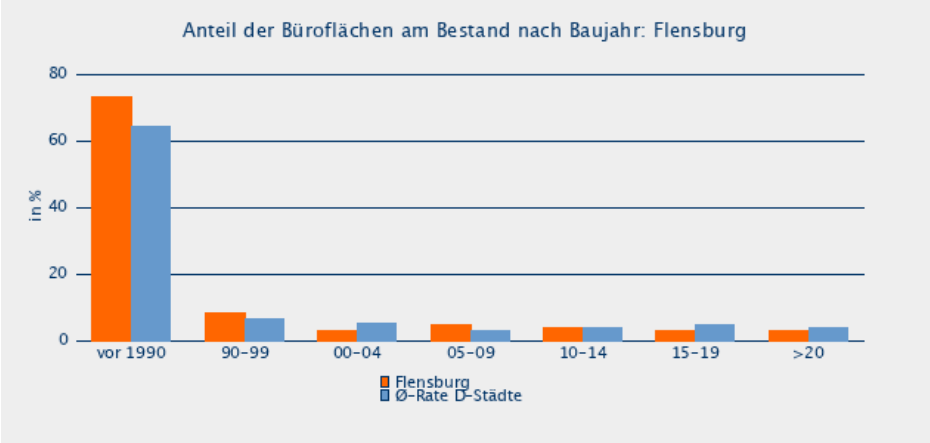


Büroflächenbestand und Neuzugang: Flensburg

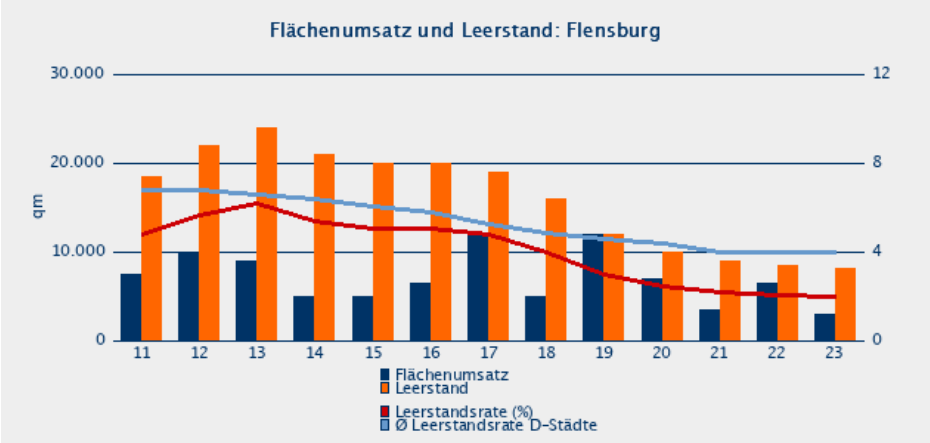
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	19–23
Büroflächenbestand MFG in 1.000 qm	391	397	397	401	401	408	410	410	2,3 %
Durchschnittliche Bürofläche je Beschäftigten	20,0	20,0	19,6	19,7	20,2	20,9	20,6	20,3	
									Ø 19–23
Neuzugang (qm)	0	7.200	0	3.900	0	9.600	1.800	1.100	3.280
Anteil des Neuzugangs am Bestand	0,0 %	1,8 %	0,0 %	1,0 %	0,0 %	2,4 %	0,4 %	0,3 %	

Fertigstellungen und Genehmigungen laut amtlicher Statistik

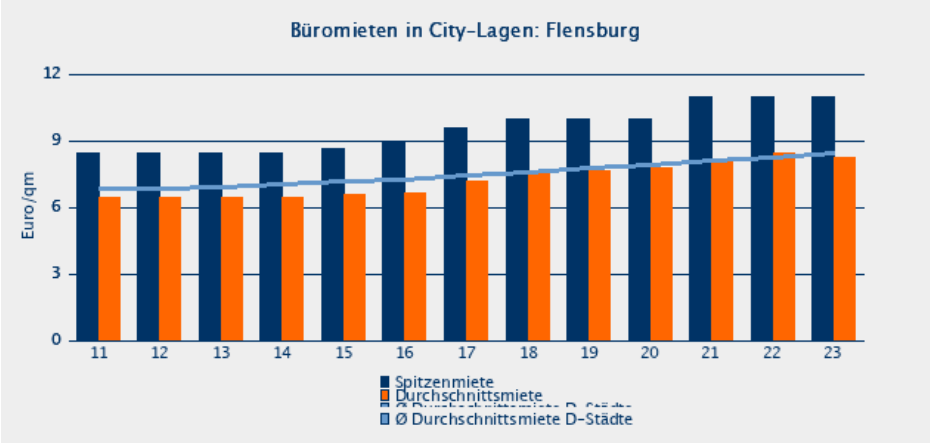
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Ø 19–22
Fertigstellung: Nutzfläche in Bürogebäuden (qm)	4.778		5.273	4.288		8.643	4.385		5.772
Genehmigung: Nutzfläche in Bürogebäuden (qm)	660		3.628	5.023	7.308	4.204	11.136		6.918
Genehmigungsüberhang	−4.118		−1.645	735		−4.439	6.751		1.016



Büroflächen nach Baualter: Flensburg				
	Flensburg		Ø D−Städte	
Büroflächen Baujahr	absolut in qm	in Prozent vom Bestand	ø in qm	in Prozent vom Bestand
ab 2020	12.500	3,05 %	19.639	3,93 %
2015−2019	13.300	3,24 %	23.414	4,69 %
2010−2014	16.950	4,13 %	18.960	3,80 %
2005−2009	20.105	4,90 %	16.528	3,31 %
2000−2004	12.969	3,16 %	26.097	5,23 %
1995−1999	25.257	6,16 %	39.076	7,83 %
1990−1994	8.500	2,07 %	33.682	6,75 %
vor 1990	300.586	73,28 %	321.765	64,46 %



Büroflächenumsatz und Leerstand: Flensburg								
	2017	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**18–23**
Büroflächenbestand MFG in 1.000 qm	397	397	401	401	408	410	410	3,2 %
								Ø 18–23
Büroflächenumsatz in 1.000 qm	12,0	5,0	12,0	7,0	3,5	6,5	3,0	6,2
Leerstand (1.000 qm)	19,0	16,0	12,0	10,0	9,0	8,5	8,2	10,6
Leerstandsrate	4,8 %	4,0 %	3,0 %	2,5 %	2,2 %	2,1 %	2,0 %	
Verhältnis Leerstand zu Umsatz	158,3 %	320,0 %	100,0 %	142,9 %	257,1 %	130,8 %	273,3 %	



Büromieten und Renditen: Flensburg												
Euro / qm	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18–23
City												
Spitzenmiete	8,5	8,5	8,7	9,0	9,6	10,0	10,0	10,0	11,0	11,0	11,0	10,0%
Durchschnittsmiete	6,5	6,5	6,6	6,7	7,2	7,7	7,7	7,8	8,2	8,5	8,3	7,8%
Cityrand												
Spitzenmiete	6,5	6,5	6,5	6,7	7,0	7,4	7,3	7,3	7,5	7,8	8,0	8,1%
Durchschnittsmiete	6,0	6,0	6,0	6,1	6,3	6,5	6,5	6,5	6,7	7,0	7,0	7,7%
Peripherie												
Spitzenmiete	5,8	5,8	5,8	5,8	6,0	6,4	6,4	6,4	6,5	6,5	6,0	−6,3%
Durchschnittsmiete	4,6	4,6	4,6	4,6	4,9	5,2	5,2	5,2	5,4	5,5	5,0	−3,8%
Bürozentren												
Spitzenmiete	6,4	6,4	6,4	6,6	6,7	7,1	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	−1,4%
Durchschnittsmiete	5,9	5,9	5,9	6,0	6,0	6,2	6,2	6,2	6,3	6,5	6,5	4,8%
Nettoanfangs−Rendite												
zentrale Lagen	7,0%	6,7%	6,5%	6,5%	6,0%	5,7%	5,6%	5,6%	5,5%	5,7%	6,1%	0,4
dezentrale Lagen	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%	7,4%	7,4%	7,3%	7,3%	7,2%	7,5%	7,7%	0,3

RIWIS Scoring: Flensburg

Büro				
2b (52,1 Punkte)				
Historische Entwicklung		**Aktuelle Situation**	**Zukunftsperspektive**	
3 (49,4)		**3** (49,5)	**1b** (60,9)	
Nachhaltigkeit	Volatilität	Aktuell	Kurzfristig	Mittelfristig
2b (51,8)	**3** (47,0)	**3** (49,5)	**1b** (60,1)	**1b** (61,5)

- historische Entwicklung bewegt sich leicht oberhalb des allgemeinen Markttrends
- Markt reagiert auf die üblichen Konjunkturschwankungen
- Rahmenbedingungen des Marktes sind durchschnittlich
- sehr gute Wachstumsperspektiven für die nächsten 1−2 Jahre
- sehr gute Wachstumsperspektiven für die nächsten 3−5 Jahre

Bürobeschäftigte (SVP):	2019	19.708
Flächenbestand (gif):	2020	400.767 qm
Flächenumsatz:	2020	7.000 qm
Leerstandsrate:	2020	2,5 %
Spitzenmiete City:	2020	10,00 €/qm
Rendite (zentrale Lagen):	2020	5,6 %

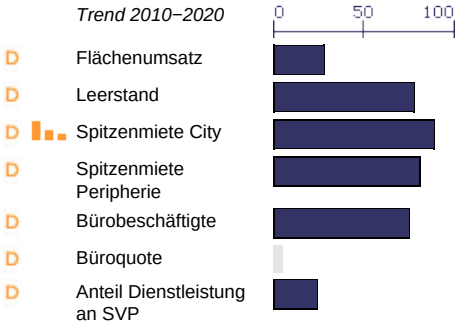
Indikatorenprofil: Flensburg

Scoring Ergebnis Büro: 2b

Historische Entwicklung: 3

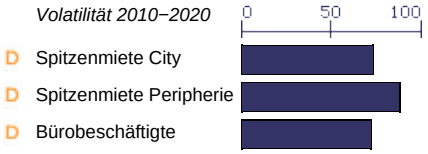
Nachhaltigkeit: 2b

Trend 2010−2020



Volatilität: 3

Volatilität 2010−2020

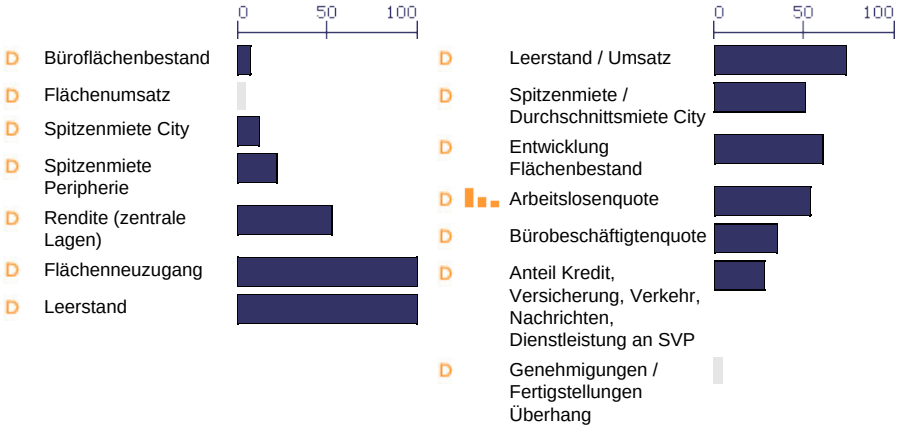


Indikatorenprofil: Flensburg

Scoring Ergebnis Büro: 2b

Aktuelle Situation (2020): 3

Aktuelle Situation (2020): 3

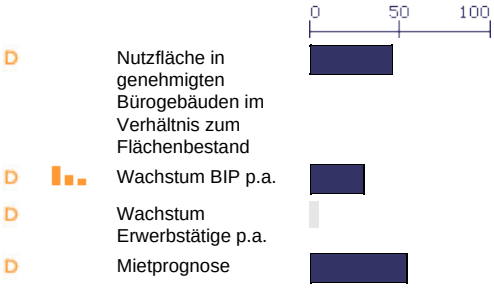


Indikatorenprofil: Flensburg

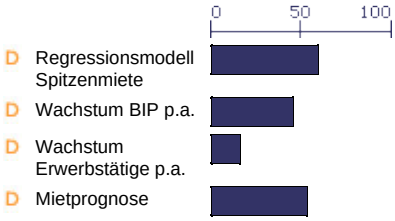
Scoring Ergebnis Büro: 2b

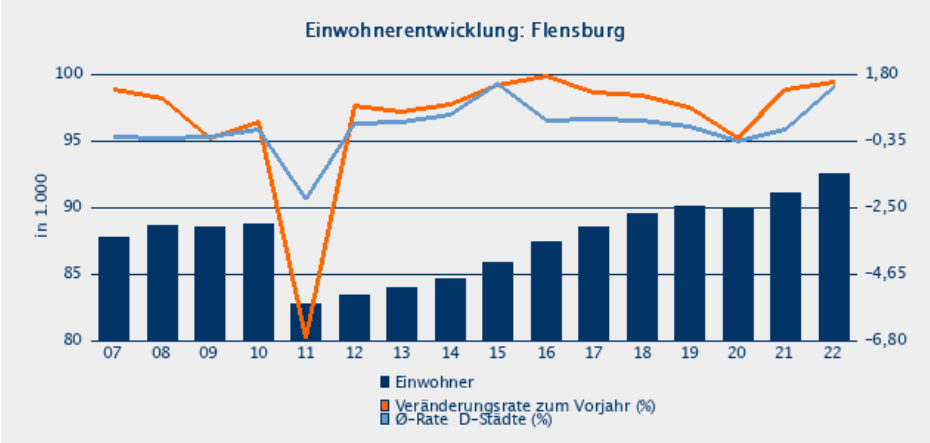
Zukunftsperspektive: 1b

Kurzfristig: 1b



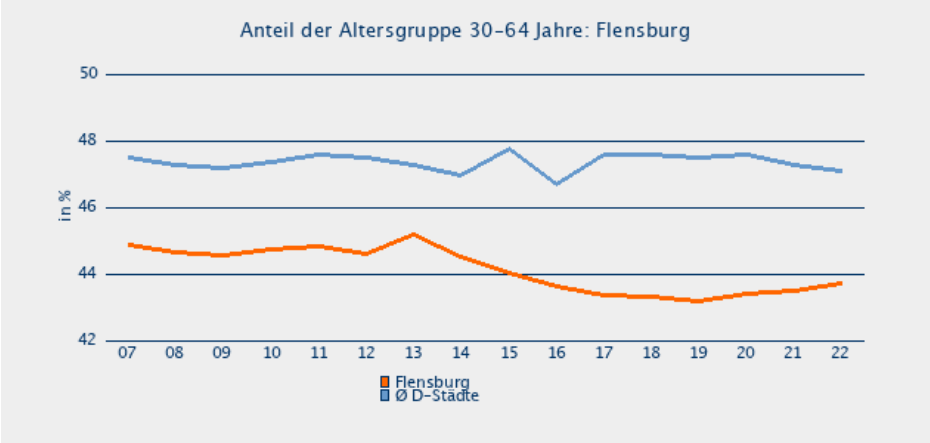
Mittelfristig: 1b



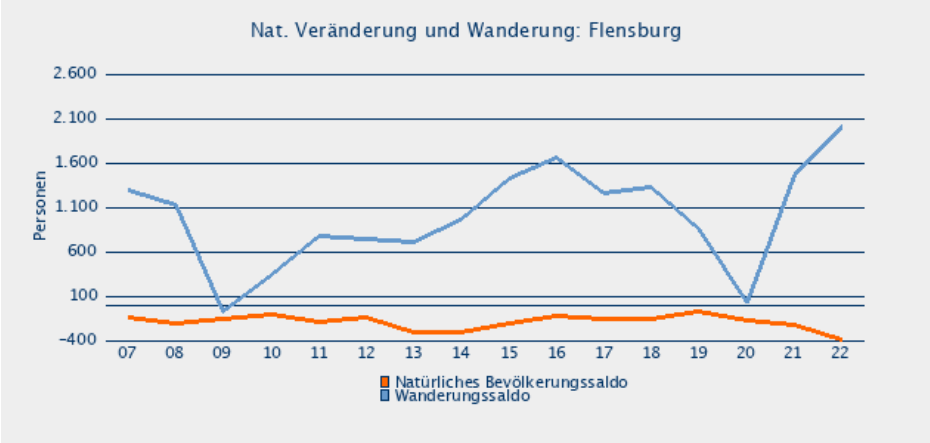


Einwohnerentwicklung: Flensburg							
	2017	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**17−22**
Flensburg	88.519	89.504	90.164	89.934	91.113	92.550	4,6 %
Schleswig−Holstein Nord (RO−Region)	453.484	455.036	457.271	459.728	462.472	467.631	3,1 %
Schleswig−Holstein	2.889.821	2.896.712	2.903.773	2.910.875	2.922.005	2.953.270	2,2 %
Deutschland	82.792.351	83.019.213	83.166.711	83.155.031	83.237.124	84.358.845	1,9 %

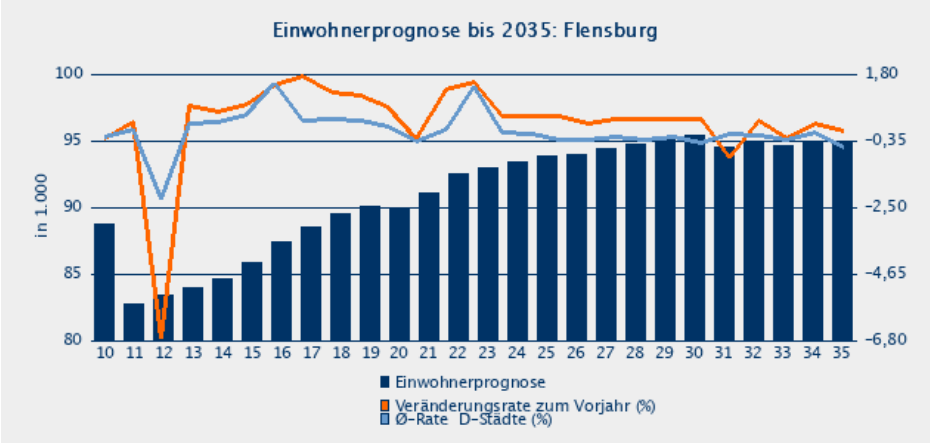
ab 2011 Ergebnisse der Bevölkerungsfortschreibung auf Grundlage des Zensus 2011



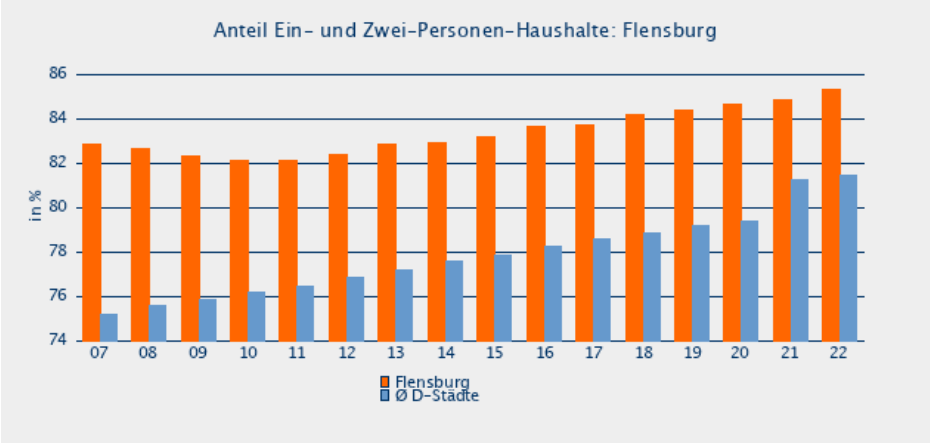
Einwohner nach Altersgruppen: Flensburg									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	17−22
Flensburg									
0−14	12,2%	12,6%	12,7%	13,1%	13,3%	13,4%	13,4%	13,4%	0,7
15−29	23,2%	23,5%	23,6%	23,5%	23,4%	22,9%	22,9%	22,9%	−0,8
30−64	44,1%	43,6%	43,4%	43,3%	43,2%	43,4%	43,5%	43,8%	0,4
65 und älter	20,5%	20,3%	20,2%	20,1%	20,1%	20,3%	20,2%	20,0%	−0,3
Schleswig−Holstein Nord (RO−Region)									
0−14	13,0%	13,2%	13,2%	13,2%	13,3%	13,3%	13,4%	13,6%	0,4
15−29	17,6%	17,6%	17,5%	17,2%	17,0%	16,6%	16,4%	16,2%	−1,3
30−64	46,6%	46,3%	46,3%	46,3%	46,3%	46,5%	46,5%	46,4%	0,1
65 und älter	22,8%	22,9%	23,1%	23,2%	23,4%	23,6%	23,8%	23,8%	0,7
Schleswig−Holstein									
0−14	13,1%	13,2%	13,3%	13,3%	13,4%	13,4%	13,5%	13,7%	0,4
15−29	16,6%	16,6%	16,4%	16,2%	16,0%	15,7%	15,5%	15,5%	−1,0
30−64	47,7%	47,4%	47,4%	47,5%	47,5%	47,5%	47,5%	47,4%	−0,0
65 und älter	22,6%	22,7%	22,9%	23,0%	23,2%	23,4%	23,5%	23,5%	0,6
Deutschland									
0−14	13,2%	13,4%	13,5%	13,6%	13,7%	13,8%	13,9%	14,1%	0,6
15−29	17,2%	17,1%	16,9%	16,6%	16,4%	16,0%	15,9%	16,0%	−0,9
30−64	48,5%	48,3%	48,2%	48,2%	48,2%	48,2%	48,0%	47,8%	−0,5
65 und älter	21,1%	21,2%	21,4%	21,5%	21,8%	22,0%	22,1%	22,1%	0,7



Natürliche Bevölkerungsveränderung und Wanderungen: Flensburg								
	2015	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
Geburten	857	930	886	916	992	905	895	814
Sterbefälle	1.064	1.047	1.034	1.067	1.059	1.065	1.110	1.200
Natürliches Bevölkerungssaldo	−207	−117	−148	−151	−67	−160	−215	−386
Zuzüge	8.670	9.437	8.792	8.936	8.903	7.608	8.712	9.837
Fortzüge	7.244	7.764	7.524	7.608	8.039	7.576	7.251	7.829
Wanderungssaldo	1.426	1.673	1.268	1.328	864	32	1.461	2.008

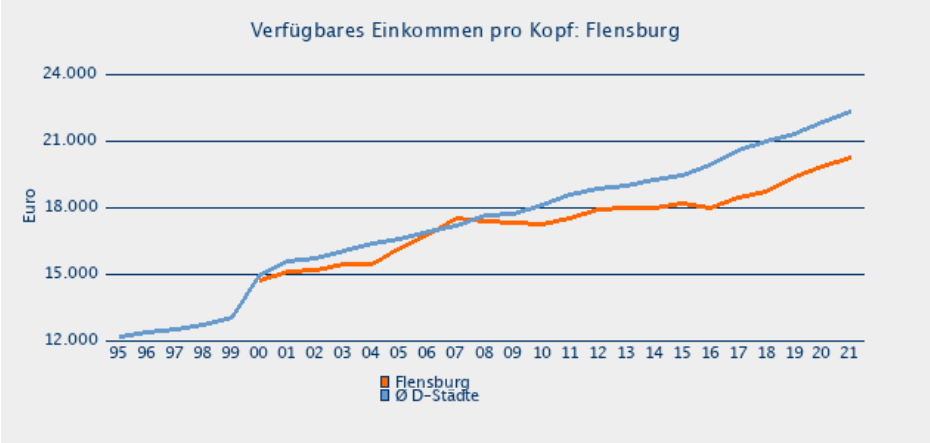


Einwohnerprognose: Flensburg							
	2010	2015	2020	2025	2030	2035	20−35
Flensburg	88.759	85.942	89.934	93.845	95.428	94.893	5,5 %
Schleswig−Holstein Nord (RO−Region)	452.142	446.741	459.728	465.845	459.843	444.650	−3,3 %
Schleswig−Holstein	2.834.259	2.858.714	2.910.875	2.956.405	2.941.129	2.865.415	−1,6 %
Deutschland	81.751.602	82.175.684	83.155.031	84.415.777	83.634.116	82.643.703	−0,6 %

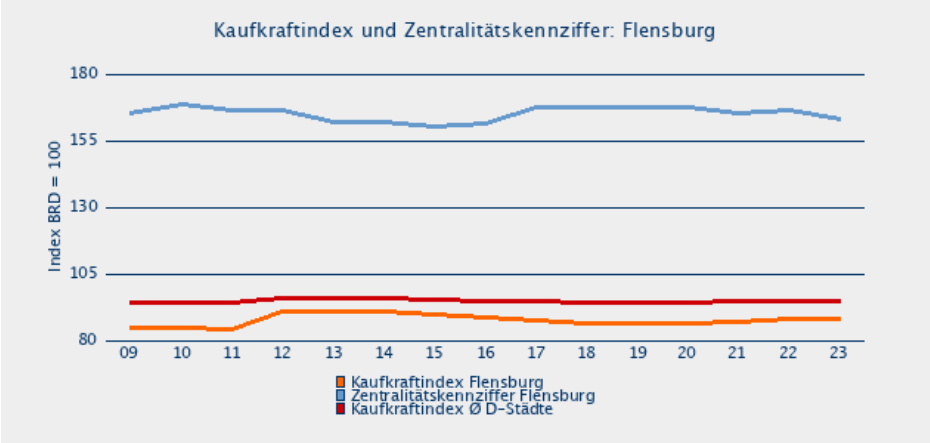


Anzahl der Haushalte (Basis BBSR*): Flensburg							
	2017	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**17–22**
Flensburg	48.371	49.178	49.541	49.687	50.339	50.451	4,3 %
Schleswig–Holstein Nord (RO–Region)	230.854	232.862	234.527	236.452	238.846	237.384	2,8 %
Schleswig–Holstein	1.457.226	1.464.351	1.472.121	1.480.366	1.490.311	1.492.052	2,4 %
Deutschland	42.063.680	42.320.504	42.527.760	42.643.500	42.806.992	43.049.680	2,3 %

Haushaltsstruktur 2022: Flensburg					
Anteil der Haushalte mit ... Person(en)	Einer	Zwei	Drei	4 und mehr	Ø Einwohner je Haushalt
Flensburg	42,4 %	43,0 %	7,3 %	7,3 %	1,8
Schleswig–Holstein Nord (RO–Region)	39,5 %	40,5 %	9,5 %	10,5 %	2,0
Schleswig–Holstein	40,4 %	38,3 %	10,3 %	11,0 %	2,0
Deutschland	41,8 %	36,5 %	10,8 %	10,8 %	2,0



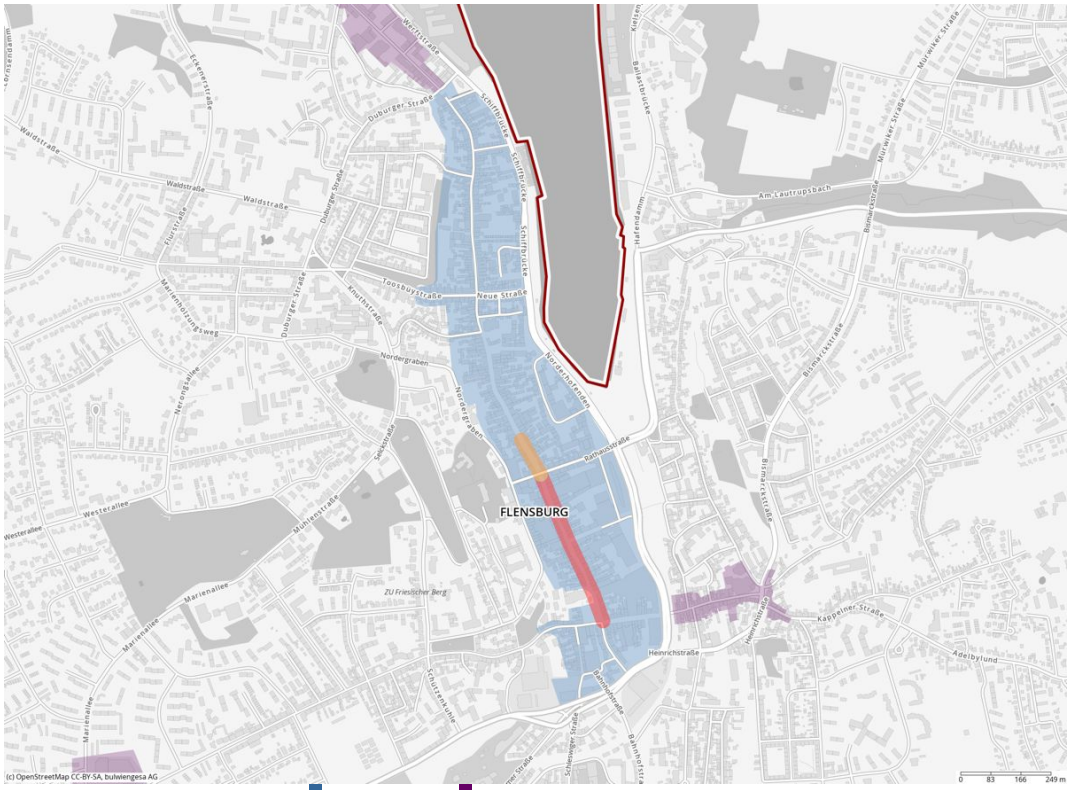
Verfügbares Einkommen (Revision 2011) privater Haushalte: Flensburg							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	16−21
Flensburg							
in Mio €	1.561	1.627	1.669	1.741	1.790	1.836	17,6%
pro Kopf (Euro)	18.005	18.493	18.753	19.384	19.879	20.282	12,6%
je Haushalt (Euro)	32.848	33.634	33.942	35.150	36.027	36.771	11,9%
Verhältnis Verfügbares Einkommen/ Primär−Einkommen	85,0 %	84,9 %	84,6 %	84,4 %	87,0 %	86,3 %	
Schleswig−Holstein Nord (RO−Region)							
in Mio €	9.746	10.269	10.563	11.055	11.150	11.379	16,8%
pro Kopf (Euro)	21.706	22.701	23.249	24.232	24.323	24.674	13,7%
je Haushalt (Euro)	42.574	44.481	45.363	47.136	47.157	47.960	12,7%
Verhältnis Verfügbares Einkommen/ Primär−Einkommen	89,9 %	89,0 %	89,0 %	88,7 %	90,7 %	90,0 %	
Schleswig−Holstein							
in Mio €	62.147	65.265	67.873	69.593	70.778	72.584	16,8%
pro Kopf (Euro)	21.652	22.615	23.459	23.995	24.345	24.888	14,9%
je Haushalt (Euro)	42.918	44.787	46.350	47.274	47.811	48.834	13,8%
Verhältnis Verfügbares Einkommen/ Primär−Einkommen	84,8 %	84,1 %	84,3 %	84,1 %	85,9 %	85,3 %	
Deutschland							
in Mio €	1.784.885	1.844.458	1.920.281	1.960.541	1.988.875	2.031.201	13,8%
pro Kopf (Euro)	21.675	22.315	23.162	23.595	23.916	24.415	12,6%
je Haushalt (Euro)	42.721	43.849	45.375	46.100	46.640	47.393	10,9%
Verhältnis Verfügbares Einkommen/ Primär−Einkommen	82,0 %	81,3 %	81,3 %	81,0 %	83,1 %	82,4 %	



Kaufkraft: Flensburg								
Index: BRD = 100	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**18−23**
Flensburg								
Kaufkraftkennziffer	87,8	86,7	86,7	86,9	87,2	88,1	88,3	1,6
Zentralitätskennziffer	167,6	167,8	168,0	167,8	165,8	166,5	163,2	−4,6
Kaufkraft je Einwohner (€)	19.619	20.118	20.463	20.770	21.308	23.015	23.733	18,0%
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	95,7	94,8	94,2	92,9	91,9	91,8	92,5	−2,3
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner (Euro)	6.297	6.564	6.674	6.351	6.214	6.687	6.906	5,2%
Schleswig−Holstein								
Kaufkraftkennziffer	99,6	99,7	100,0	100,6	100,6	100,6	100,6	0,9
Kaufkraft je Einwohner (€)	22.258	23.117	23.604	24.069	24.571	26.289	27.033	16,9%
Deutschland								
Kaufkraft je Einwohner (€)	22.351	23.194	23.616	23.914	24.427	26.121	26.870	15,8%

Shopping Center innerhalb 30min Fahrzeitradius: Flensburg							
Name	**Adresse**	**Ort**	**Fertigstellung**	**Status**	**Fläche**	**Ankermieter**	**Investor**
Flensburg Galerie	Holm 57 − 61	Flensburg	2006 orig. 2006	Fertiggestellt	20.000		Modulus Real Estate GmbH

Fachmarktzentren und Fachmarktagglomerationen (FMA) ab 10.000qm GLA innerhalb 30min Fahrzeitradius: Flensburg							
Name	**Adresse**	**Ort**	**Fertig−stellung**	**Status**	**Fläche (Erweiterung)**	**Ankermieter**	**Investor**
Förde Park	Schleswiger Straße 130	Flensburg	orig. 1966	Bestand/ Erweiterung: Fertiggestellt	46.861 (5.000)	OBI, ROLLER, Teppich Kibek	redos real estate GmHH
CITTI−Park Flensburg	Langberger Weg 4, Lilienthalstraße	Flensburg	2013 orig. 1999	Fertiggestellt	27.000	Citti, Media Markt	CITTI Handelgesellschaft mbH &Co. KG
FMA Wiesharder Makkt	Raiffeisenstraße, Frösler Bogen, Wiesharder Str.	Handewitt		Fertiggestellt	12.750	E−aktiv markt, Kloo Baumarkt	



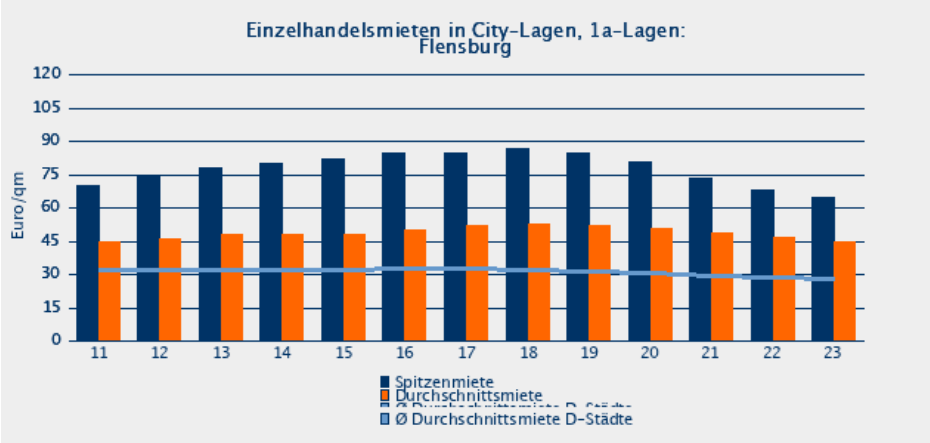
Verkaufsflächen und Einzelhandelsumsatz: Flensburg laut Einzelhandelskonzept(en) der oder für die Stadt für die genannten Jarre		
	2004	**2010**
Gesamtstadt		
Verkaufsfläche in qm	199.500	221.480
Umsatz in Mio. Euro	661	
VKF je 1.000 Einwohner	2.326	2.495
Flächenproduktivität Euro je qm	3.313	
City / Innenstadt		
Verkaufsfläche in qm	55.900	67.850
Umsatz in Mio. Euro	185	211
Flächenproduktivität Euro je qm	3.301	3.102
Anteil an VKF Gesamtstadt in %	28,0	30,6
Anteil am Gesamtumsatz in %	27,9	

Flächenbestände im Einzelhandel, Ausgewählte Formate: Flensburg Summen							
	2018	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	2023 je 1.000 Einw
Verkaufsfläche in qm							
Lebensmitteleinzelhandel (ab ca. 400qm)	63.100	64.300	69.140	70.300	70.200	64.900	711
DIY/Garten, Freizeit	23.270	21.860	24.500	24.700	24.690	24.690	271
Flächenbestand (qm GLA) in							
Shopping Center (ab 10.000qm)	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	219
Fachmarktzentren (ab 10.000qm)	71.900	71.900	71.900	71.900	71.900	71.900	788
Fachmarktagglomerationen (ab 10.000qm)	0	0	0	0	0	0	0
Neuzugang (qm GLA) in							
Shopping Center	0	0	0	0	0	0	
Fachmarktzentren	0	0	0	0	0	0	

Struktur ausgewählter Einzelhandelslagen (City Center, ShoppingCenter &FMZ): Flensburg

Name	Anzahl Geschäfte	davon filialisiert	Filiali−sierungs−grad (%)	Leerstand (Einheiten)	Leerstand in %	Mieterwechsel 1/0	Mieterwechsel in %
Für diesen Standort liegen leider keine Informationen vor							

*Ladeneinheiten in Shopping Centern, die auch von den Lauflagen (Straßenzüge) zugänglich sind werden nur einmal gezählt.



Mieten und Renditen Einzelhandel: Flensburg												
Euro / qm	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**18−23**
City (1a−Lage)												
Spitzenmiete	78,0	80,0	82,0	85,0	85,0	87,0	85,0	81,0	73,5	68,0	65,0	−25,3%
Durchschnittsmiete	48,0	48,0	48,0	50,0	52,0	53,0	52,0	50,5	48,5	46,5	44,5	−16,0%
City Nebenlagen (1b−Lage)												
Spitzenmiete	35,0	35,0	35,0	35,0	36,0	37,0	38,0	36,5	34,0	32,0	30,0	−18,9%
Stadtteillage												
Spitzenmiete	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	19,0	19,0	18,0	17,0	17,0	−15,0%
Durchschnittsmiete	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5	11,0	10,5	10,5	−8,7%
Nettoanfangs−Rendite												
City, 1a−Lage	6,9 %	6,6 %	6,4 %	6,0 %	5,4 %	4,9 %	4,6 %	4,6 %	4,7 %	5,0 %	5,4 %	0,5
Fachmarkt, dezentrale Lagen	7,9 %	7,7 %	7,4 %	7,0 %	6,6 %	6,1 %	5,7 %	5,4 %	5,2 %	5,5 %	5,7 %	−0,4

Einzelhandel: Vermietungen und Leerstandsentwicklungen für Flensburg

Vermietungen 1a−Lagen		mehr Vermietungen
keine Angaben		
Flensburg	0 =	
ø D−Städte	0,0	
Leerstandsentwicklung 1a−Lagen		mehr Leerstand
keine Angaben		
Flensburg	0 =	
ø D−Städte	0,0	
Leerstandsentwicklung 1b−Lagen		mehr Leerstand
keine Angaben		
Flensburg	0 =	
ø D−Städte	0,0	
Leerstandsentwicklung Stadtteillagen		mehr Leerstand
keine Angaben		
Flensburg	0 =	
ø D−Städte	0,0	

Stand: 12/2023

Trends: 1=sinkend, 2=gleichbleibend, 3=steigend

RIWIS Scoring: Flensburg

Einzelhandel				
2b (51,9 Punkte)				
Historische Entwicklung		**Aktuelle Situation**	**Zukunftsperspektive**	
2b (51,9)		**3** (49,2)	**2a** (57,3)	
Nachhaltigkeit	Volatilität	Aktuell	Kurzfristig	Mittelfristig
1b (61,5)	**4** (42,4)	**3** (49,2)	**1b** (60,4)	**2a** (55,3)

- Markt hat eine dynamische positive Entwicklung hinter sich
- volatiler Markt, mit Unsicherheiten behaftet
- Rahmenbedingungen des Marktes sind durchschnittlich
- sehr gute Wachstumsperspektiven für die nächsten 1−2 Jahre
- gute Wachstumsperspektiven für die nächsten 3−5 Jarre

Einwohner:	2019	90.164
Kaufkraft Index:	2020	86,9
Arbeitslosenquote:	2020	9,1 %
Zentralitätsindex:	2020	167,8
Spitzenmiete 1a−Lage:	2020	81 €/sqm
Rendite (zentrale Lagen):	2020	4,6 %

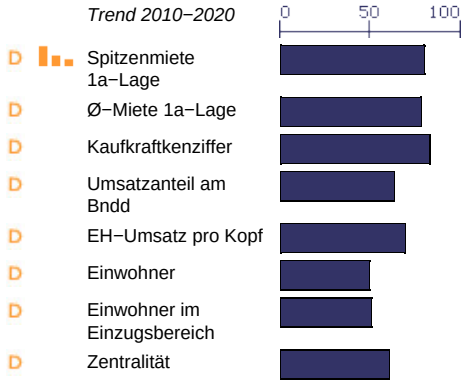
Indikatorenprofil: Flensburg

Scoring Ergebnis Einzelhandel: 2b

Historische Entwicklung: 2b

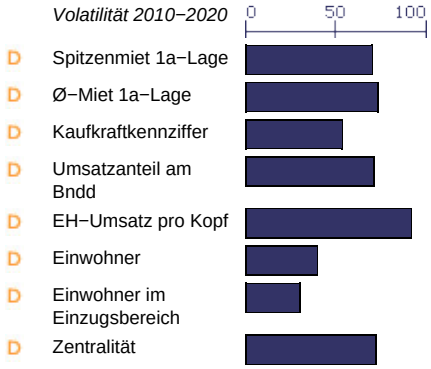
Nachhaltigkeit: 1b

Trend 2010−2020



Volatilität: 4

Volatilität 2010−2020

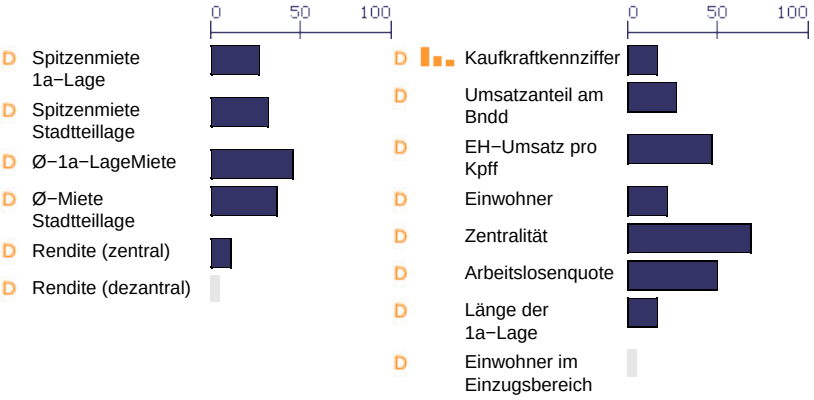


Indikatorenprofil: Flensburg

Scoring Ergebnis Einzelhandel: 2b

Aktuelle Situation (2020): 3

Aktuelle Situation (2020): 3

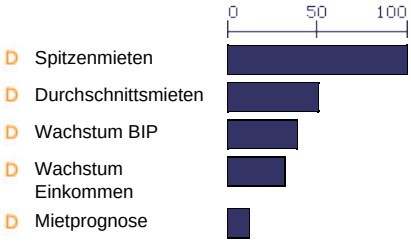


Indikatorenprofil: Flensburg

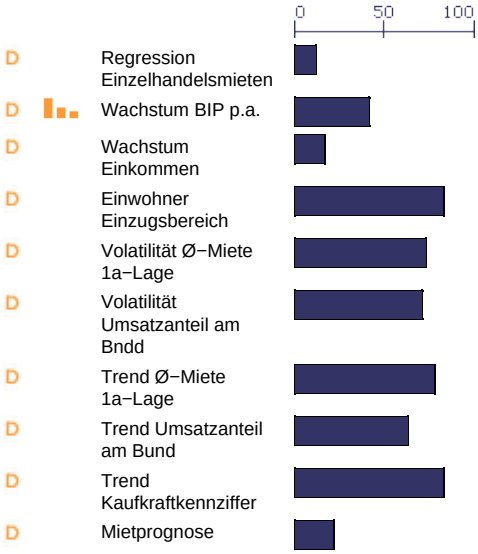
Scoring Ergebnis Einzelhandel: 2b

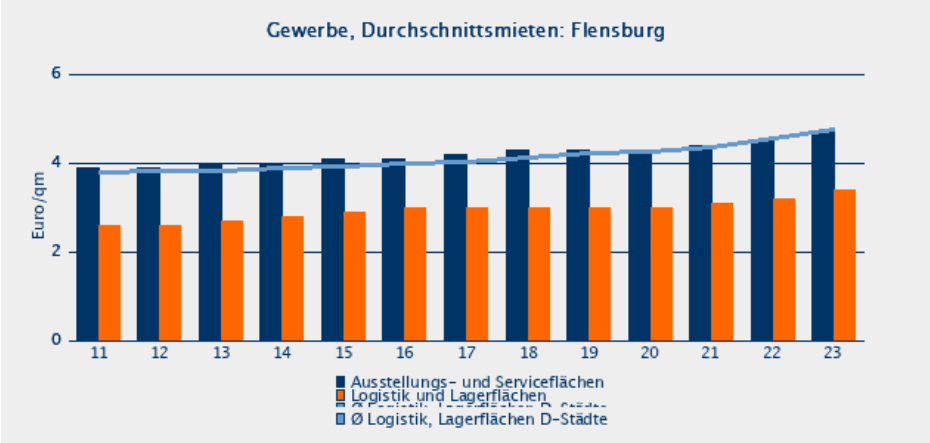
Zukunftsperspektive: 2a

Kurzfristig: 1b



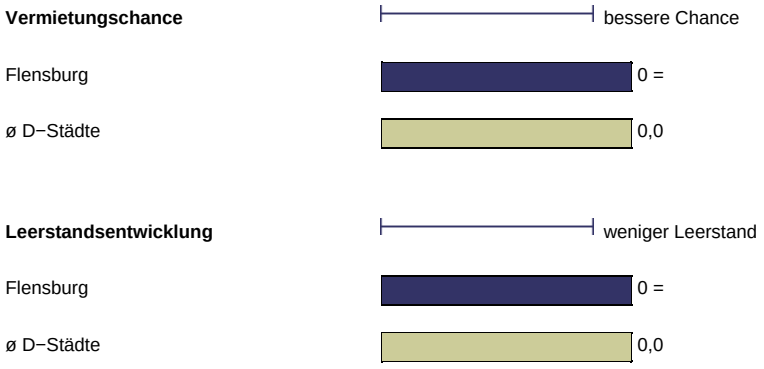
Mittelfristig: 2a





Mieten, Preise und Renditen für Gewerbeflächen: Flensburg												
Eroo / qm	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**18−23**
Logistik− und Lagerflächen												
Spitzenmiete	4,0	4,0	4,1	4,1	4,1	4,0	3,9	4,0	4,0	4,2	4,4	10,0%
Durchschnittsmiete	2,7	2,8	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,2	3,4	13,3%
Ausstellungs− und Serviceflächen												
Spitzenmiete	4,7	4,7	4,7	4,7	4,8	5,0	5,0	5,1	5,1	5,2	5,4	8,0%
Durchschnittsmiete	4,0	4,0	4,1	4,1	4,2	4,3	4,3	4,3	4,4	4,5	4,7	9,3%
Gewerbegrundstück												
Durchschnittspreis	32	32	32	32	32	35	35	35	35	35	34	−2,9%
Nettoanfangs−Rendite, Logistik− und Lagerflächen												
Spitzenrendite	8,6%	8,4%	8,0%	7,5%	7,0%	6,8%	6,7%	6,7%	5,6%	5,9%	6,4%	−0,4
Durchschnittsrendite	9,5%	9,5%	9,4%	9,3%	9,0%	8,5%	8,8%	8,6%	7,0%	7,3%	7,7%	−0,8

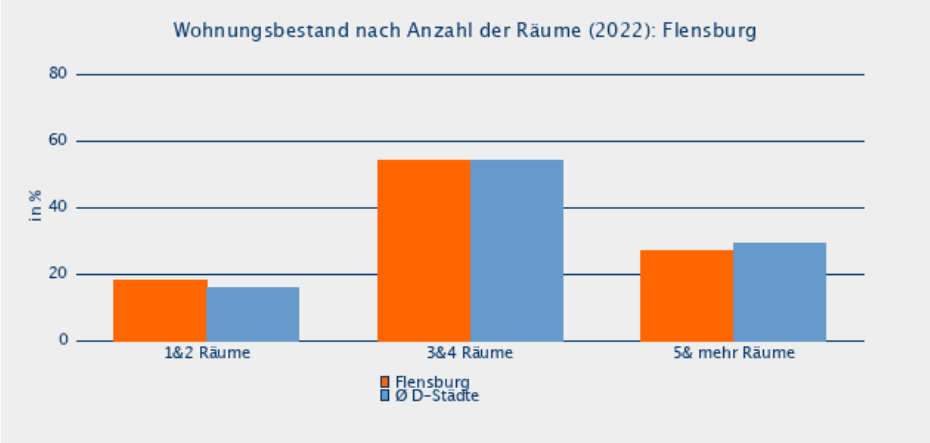
Gewerbe &Logistik: Vermietungschancen und Leerstandsentwicklungen für Flensburg



Bemerkungen zum Standort bzw. zur Region

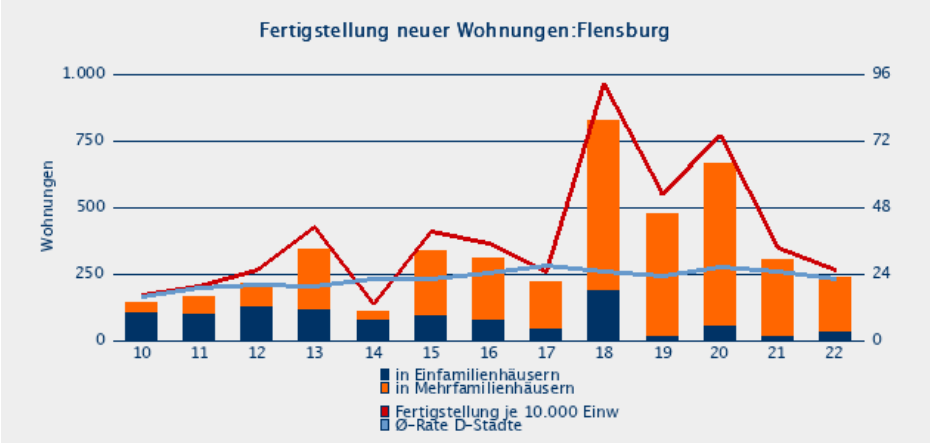
Stand: 12/2023

*Schulnotensystem: 1=sehr gut, 2=gut, 3=befriedigend, 4=ausreichend, 5=mangelhaft, 6=ungenügend

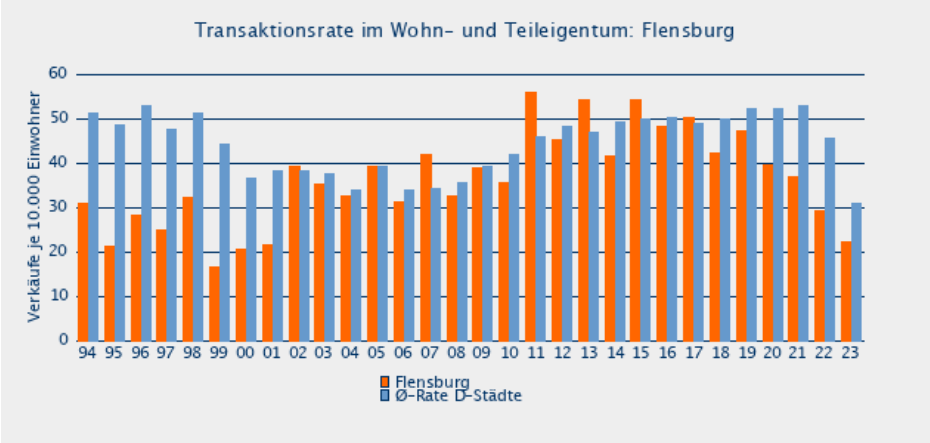


Wohngebäude− und Wohnungsbestand (2022): Flensburg				
	Wohngebäude: Anteil der Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen	Ø Wohnfläche je Wohnung in qm	Ø Wohnfläche je Einwohner in qm	Ø Anzahl der Personen je Wohnung
Flensburg	71,7	78,7	44,4	1,8
Schleswig−Holstein Nord (RO−Region)	90,2	97,4	54,5	1,8
Schleswig−Holstein	88,6	93,6	48,9	1,9
Deutschland	83,1	92,2	47,3	1,9

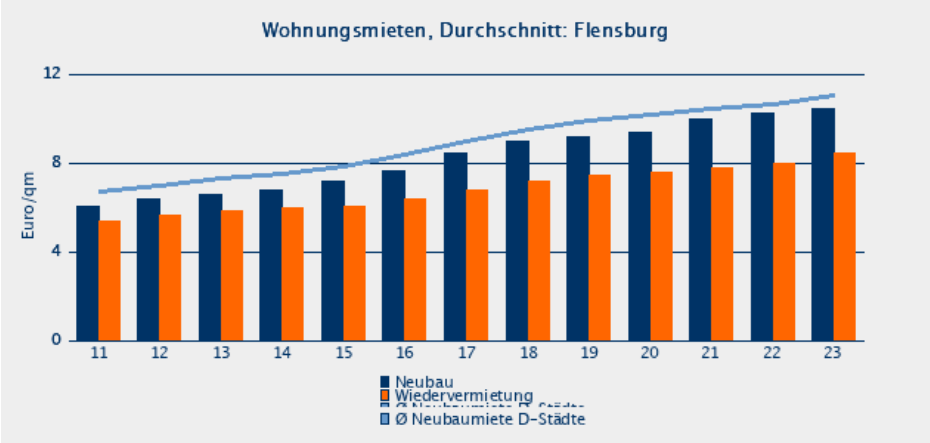
Anzahl der Wohnungen in Wohn− und Nichtwohngebäuden:									
	2015	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**17−22**
Flensburg	48.982	49.311	49.507	50.432	50.969	51.656	51.978	52.241	5,5 %



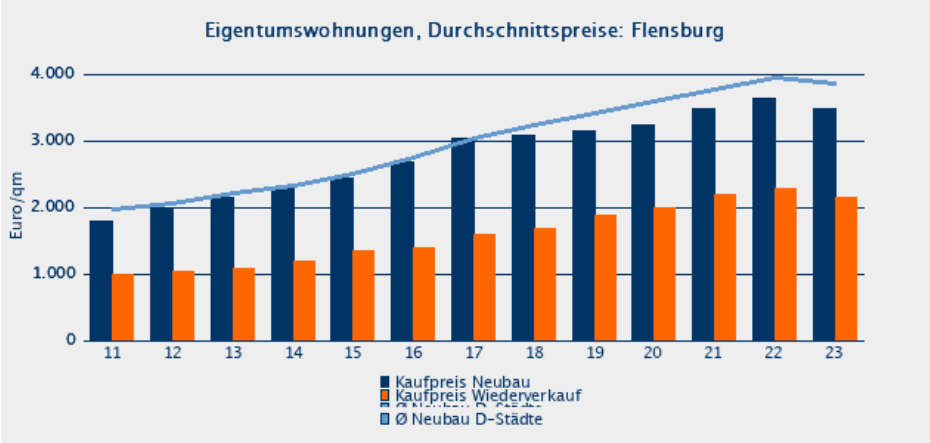
Fertigstellungen und Genehmigungen von neuen Wohngebäuden: Flensburg									
	2015	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**Ø 17−22**
Wohnungen in Einfamilienhäusern (Freistehend / Doppelhaushälfte / Reihenhaus)									
Fertigstellung: Anzahl neeer Wohnungen	102	85	49	193	23	62	22	38	65
Genehmigung: Anzahl neeer Wohnungen	113	139	81	80	56	40	32	87	63
Genehmigungsüberhang	11	54	32	−113	33	−22	10	49	−2
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern									
Fertigstellung: Anzahl neeer Wohnungen	239	224	171	636	455	603	282	200	391
Genehmigung: Anzahl neeer Wohnungen	235	505	625	721	378	356	131	126	390
Genehmigungsüberhang	−4	281	454	85	−77	−247	−151	−74	−2



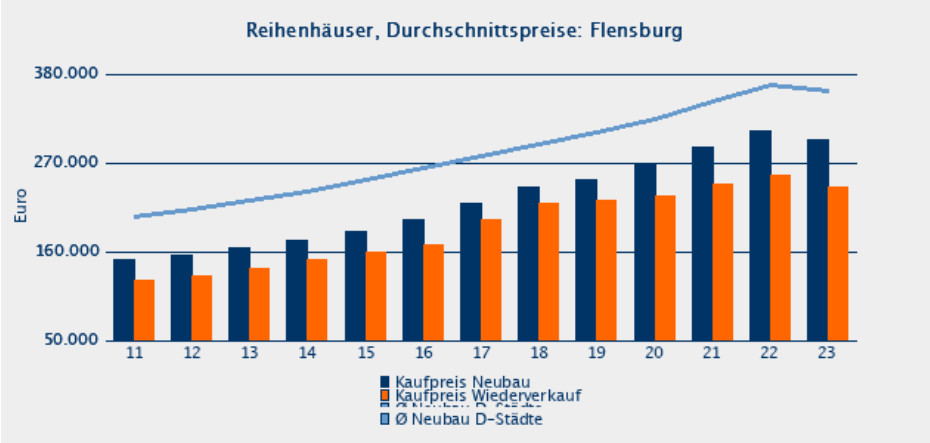
Vom Gutachterausschuss erfasste Transaktionen: Flensburg								
	2017	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**Ø 18−23**
Alle Verkaufsfälle, inkl. Nichtwohnnutzungen								
Verkaufsfälle insgesamt	987	967	965	855	904	681	500	812
Umsatz gesamt in Mio Euro	267,0	380,3	267,0	276,9	461,6	286,4	145,7	303,0
Fläche insgesamt in 1.000 qm	710,0	680,0	630,0	716,0	1.193,0	320,0	59,0	599,7
Bebaute Wohngrundstücke								
Verkaufsfälle	346	473	470	370	449	255	145	360
Umsatz in Mio Euro	101,4	154,1	161,5	132,0	311,3	150,7	52,8	160,4
Wohn− und Teileigentum								
Verkaufsfälle	439	375	423	357	333	269	205	327
Umsatz in Mio Euro	64,5	54,8	76,6	61,8	68,4	53,1	42,9	59,6



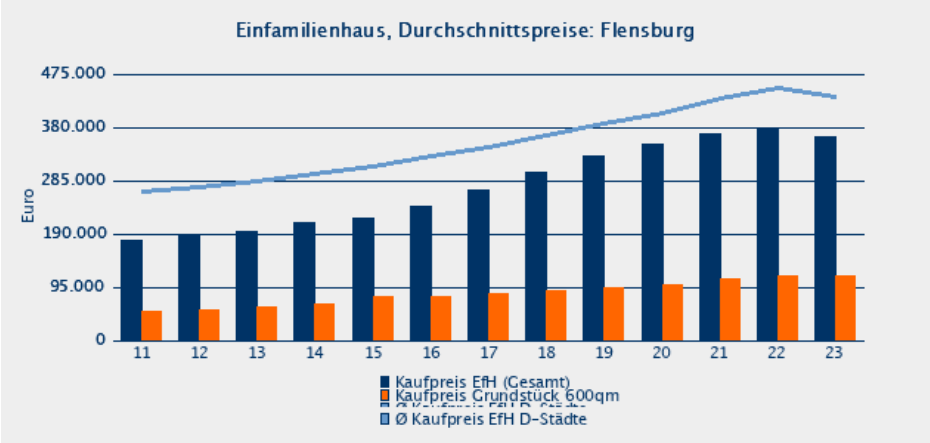
Wohnungsmieten und Vervielfacher: Flensburg												
	2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**18−23**
Wohnungsmieten Neubau: Euro / qm												
von ...	5,90	6,20	6,50	6,60	6,80	7,10	7,40	7,60	8,00	8,20	8,20	15,5%
... bis	8,30	8,50	8,70	9,50	10,50	11,00	11,40	11,80	12,70	13,00	13,50	22,7%
Durchschnitt	6,60	6,80	7,20	7,70	8,50	9,00	9,20	9,40	10,00	10,30	10,50	16,7%
Wohnungsmieten Wiedervermietung: Euro / qm												
von ...	4,30	4,50	4,60	5,00	5,70	6,20	6,50	6,50	6,70	6,90	7,00	12,9%
... bis	7,40	7,50	7,70	8,50	8,80	9,30	9,60	9,70	10,10	10,50	11,40	22,6%
Durchschnitt	5,90	6,00	6,10	6,40	6,80	7,20	7,50	7,60	7,80	8,00	8,50	18,1%
Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser (Bestand)												
von ...	9,0	9,3	10,0	11,0	12,5	14,5	14,5	14,5	15,5	16,0	13,5	−1,0
... bis	14,0	15,0	16,5	18,0	19,0	20,0	20,5	21,0	22,5	23,0	20,0	0,0
Durchschnitt	11,0	12,0	13,0	14,0	15,0	16,5	17,0	17,5	19,0	19,0	16,0	−0,5



Kaufpreise für Eigentumswohnungen: Flensburg												
	2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**18–23**
Neubau: Euro / qm												
von ...	1.500	1.650	1.800	2.000	2.350	2.750	2.850	2.850	2.900	2.900	2.800	1,8%
... bis	3.000	3.200	3.500	3.800	4.100	4.500	4.650	4.700	5.000	5.200	5.100	13,3%
Durchschnitt	2.150	2.300	2.450	2.700	3.050	3.100	3.150	3.250	3.500	3.650	3.500	12,9%
Wiederverkauf: Euro / qm												
von ...	770	800	850	1.000	1.150	1.300	1.500	1.550	1.600	1.600	1.500	15,4%
... bis	2.050	2.250	2.450	2.600	2.800	3.000	3.050	3.100	3.300	3.400	3.250	8,3%
Durchschnitt	1.100	1.200	1.350	1.400	1.600	1.700	1.900	2.000	2.200	2.300	2.150	26,5%
Kaufpreis Grundstück für Mehrfamilienhäuser: Euro / qm												
von ...	70	80	95	95	100	110	120	130	145	155	150	36,4%
... bis	220	230	250	260	270	280	290	300	330	340	340	21,4%
Durchschnitt	117	125	140	150	155	165	170	175	190	205	205	24,2%



Kaufpreise für Reihenhäuser: Flensburg									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18−23
Neubau: Euro									
von ...	165.000	175.000	190.000	200.000	210.000	230.000	240.000	240.000	26,3%
... bis	245.000	285.000	310.000	320.000	330.000	360.000	380.000	370.000	19,4%
Durchschnitt	200.000	220.000	240.000	250.000	270.000	290.000	310.000	300.000	25,0%
Wiederverkauf: Euro									
von ...	140.000	150.000	155.000	160.000	160.000	170.000	180.000	160.000	3,2%
... bis	220.000	250.000	280.000	280.000	280.000	295.000	300.000	290.000	3,6%
Durchschnitt	170.000	200.000	220.000	225.000	230.000	245.000	255.000	240.000	9,1%



Kaufpreise für Einfamilienhäuser: Flensburg									
	2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**18−23**
Kaufpreis Einfamilienhaus: Euro									
von ...	160.000	170.000	190.000	200.000	220.000	240.000	250.000	235.000	23,7%
... bis	460.000	490.000	530.000	580.000	600.000	640.000	660.000	640.000	20,8%
Durchschnitt	240.000	270.000	300.000	330.000	350.000	370.000	380.000	365.000	21,7%
Kaufpreis Grundstück für Einfamilienhaus: Preise in Euro / qm									
von ...	80	90	100	110	115	125	130	130	30,0%
... bis	190	200	220	225	230	255	280	280	27,3%
Durchschnitt	130	140	150	160	165	185	195	195	30,0%

Wohnungsmarkt: Marktaktivität, Marktbalance und Größenordung Leerstand − Flensburg

Marktaktivität und Marktbalance (Wohnungen Neubau)

/ ausgeglichene Marktbalance

Flensburg

Marktaktivität	Marktbalance: Angebots−überhang	Marktbalance: Balance	Marktbalance: Nachfrage−überhang
hoch			
mittel			
niedrig			

Größenordung Leerstand

höherer Leerstand

Flensburg

= keine Angabe

ø D−Städte

Stand: 12/2023

RIWIS Scoring: Flensburg

Wohnen				
2b (51,4 Punkte)				
Historische Entwicklung		**Aktuelle Situation**	**Zukunftsperspektive**	
2a (59,7)		**4** (44,3)	**2a** (59,9)	
Nachhaltigkeit	Volatilität	Aktuell	Kurzfristig	Mittelfristig
1a (72,9)	**3** (46,6)	**4** (44,3)	**2a** (59,1)	**1b** (60,4)

- Markt hat eine dynamische positive Entwicklung mit hohen Wachstumsraten hinter sich
- Markt reagiert auf die üblichen Konjunkturschwankungen
- problematische Gesamtsituation des Marktes
- gute Wachstumsperspektiven für die nächsten 1−2 Jahre
- sehr gute Wachstumsperspektiven für die nächsten 3−5 Jarre

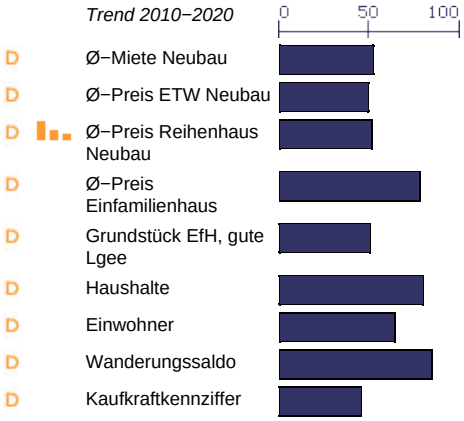
Haushalte:	2019	49.541
Einwohnerveränderung bs::	2025	4,1 %
Kaufkraft pro Kopf:	2020	20.770 €
Ø−Miete Neubauwhg:	2020	9,40 €/sqm
Ø−Preis ETW Neubau:	2020	3.250 €/sqm
Ø−Preis Reihenhaus Neubau:	2020	270.000 €

Indikatorenprofil: Flensburg

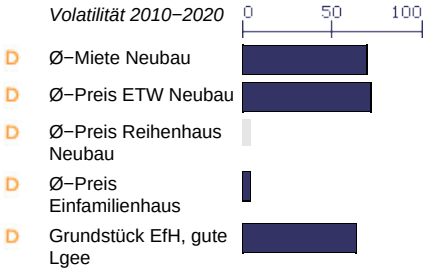
Scoring Ergebnis Wohnen: 2b

Historische Entwicklung: 2a

Nachhaltigkeit: 1a



Volatilität: 3

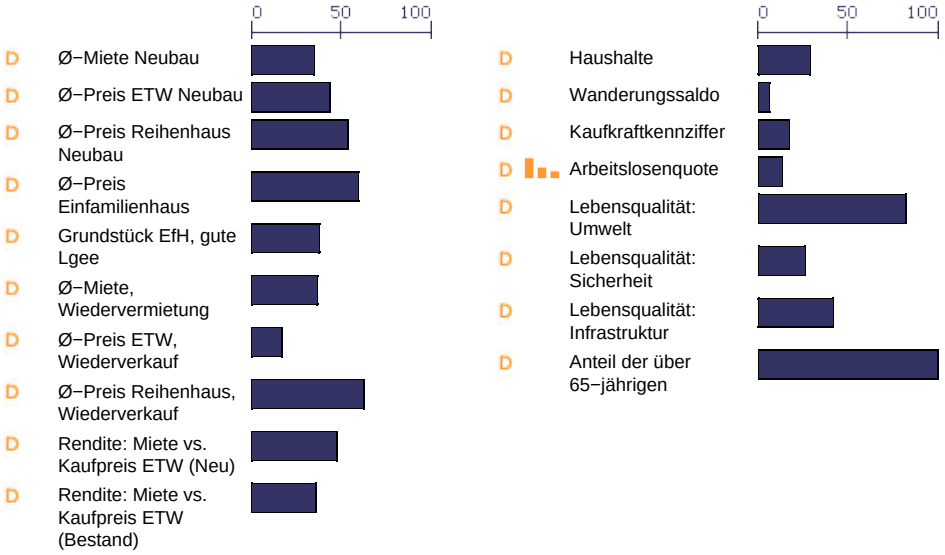


Indikatorenprofil: Flensburg

Scoring Ergebnis Wohnen: 2b

Aktuelle Situation (2020): 4

Aktuelle Situation (2020): 4

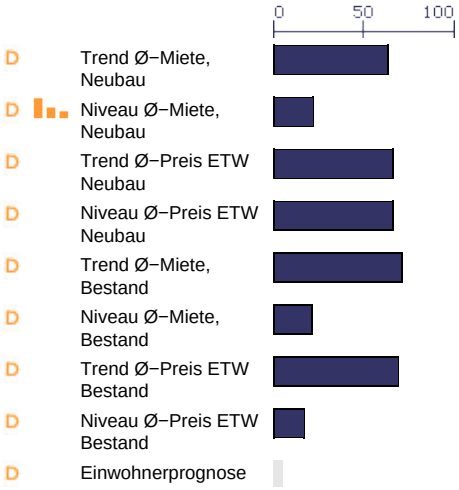


Indikatorenprofil: Flensburg

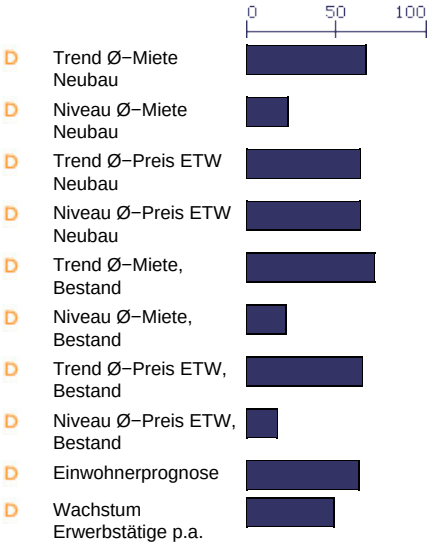
Scoring Ergebnis Wohnen: 2b

Zukunftsperspektive: 2a

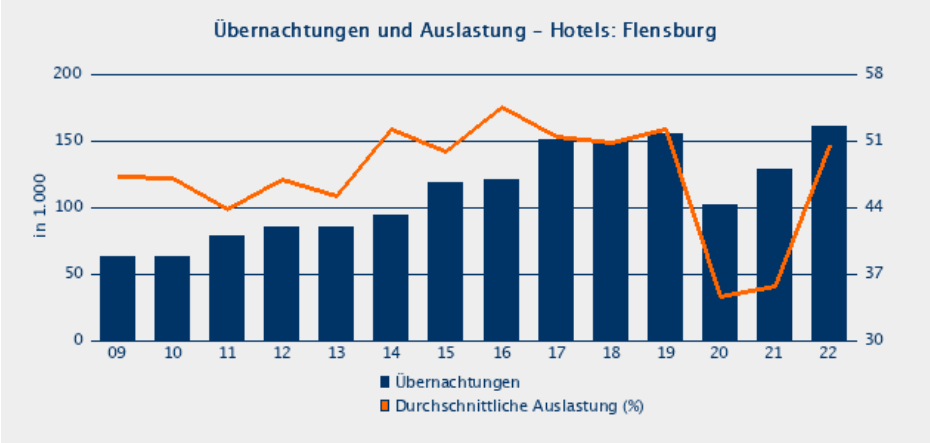
Kurzfristig: 2a



Mittelfristig: 1b



Multiplex Kinos im Einzugsbereich: Flensburg					
Name	**Ort**	**Fertigstellung**	**Leinwände**	**Sitzplätze**	**Betreiber**
UCI Kinoplex	Flensburg	2000	8	1.998	United Cinemas International Multiplex GmbH

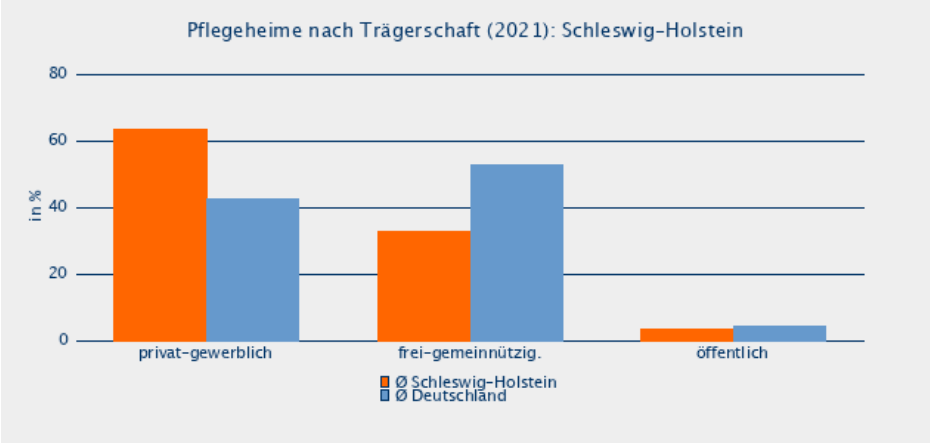


Beherbergungsstatistik für Hotels: Flensburg							
	2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
Hotels	6	7	7	8	8	9	8
Betten	606	806	808	814	807	988	875
Übernachtungen	120.804	151.160	149.896	155.145	101.918	128.607	161.644
Ankünfte	75.089	93.918	91.221	95.876	58.596	66.739	94.734
Ø Aufenthaltsdauer (Tage)	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,9	1,7
Durchschnittliche Auslastung	54,6 %	51,4 %	50,8 %	52,2 %	34,6 %	35,7 %	50,6 %

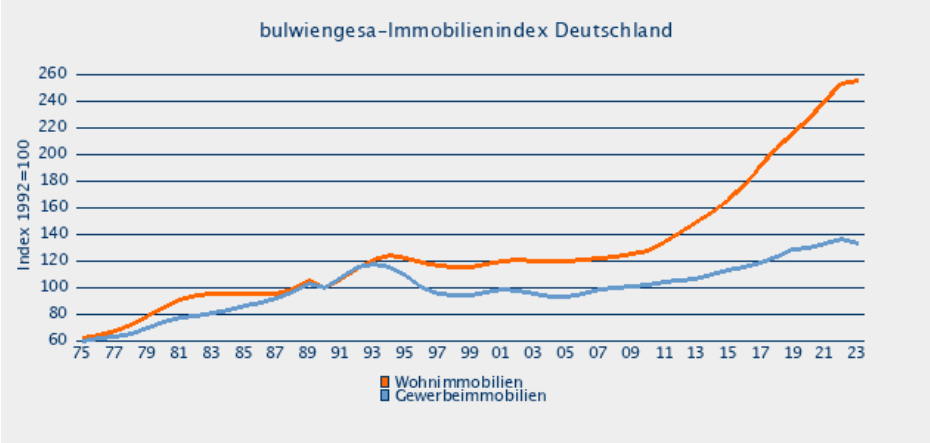
Beherbergungsstatistik für Hotel, Hotel garni. Gasthöfe, Pensionen: Flensburg							
Betten	1.139	1.367	1.372	1.380	1.343	1.587	1.465
Übernachtungen	220.174	259.041	259.549	265.645	163.581	204.346	281.308
Ankünfte	138.248	164.646	163.538	167.800	95.137	107.074	165.860
Ø Aufenthaltsdauer (Tage)	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,9	1,7
Beherbergungsstatistik für alle Betriebsarten: Flensburg							
Zeitreihenbrüche durch Änderungen in der Definition möglich. Siehe Info							
Betten	1.516	1.753	1.761	2.068	2.095	2.380	2.275
Übernachtungen	286.161	311.603	322.191	357.014	225.833	289.651	396.660
Ankünfte	162.224	190.020	188.390	204.128	114.531	130.063	202.724
Ø Aufenthaltsdauer (Tage)	1,8	1,6	1,7	1,7	2,0	2,2	2,0

Auswahl Hotels: Flensburg (16)

Betreiber	Hotelname	Adresse	Marke (Sterne)	Klassifikation	Zimmer Betten	Status	Fertigstellung
ARCOTEL Hotels and Resorts	Arcotel Tagungshotel	Friedrich−Ebert−Straße / Rathausplatz / Neumarkt 24937 Flensburg	ARCOTEL (4)		164 240	Realisierung fraglich	2024
	InterCityHotel	Bahnhofstraße 40 24937 Flensburg	IntercityHotel (3)		152	Planung konkret	2025
	Ramada by Wyndham Flensburg	Norderhofenden 6−9 24937 Flensburg	Ramada (3)	** Varta	95 196	Fertiggestellt	
Figaro Hotelbetrieb	Alte Post	Rathausstraße 2 24937 Flensburg	(3)		82	Fertiggestellt	2015
	Hotel Das Jaees	Fördepromenade 24944 Flensburg	(5)		81	Fertiggestellt	2020
	Hotel am Fjrrd	Wilhelmstr. 1 24937 Flensburg			74	Fertiggestellt	
Jan Hendrik Roee	Hotel Hafen Flensburg	Norderstraße, Schiffbrücke 32 − 36 24939 Flensburg	(4)		69 88	Fertiggestellt	2016
Accor Hotellerie Deutschland GmHH	IBIS BUDGET FLENSBURG CTYY	Nikolaistraße 7 / Süderhofenden 14 24937 Flensburg	ibis budget (2)	kein Stern Varta	68	Fertiggestellt	2000
Schwarzer/Tüxen &Co OHG	Central−Hotel − Erweiterung eiees Hotels	Neumarkt 24937 Flensburg	(3)	** Varta	68	Planung konkret	2024
Hotel am Rathaus GmbH	Am Rathaus	Rote Str. 32−34 24937 Flensburg			37	Fertiggestellt	
Inh.: Bettina Bastian	Am Wasserturm	Blasberg 13 24943 Flensburg			36	Fertiggestellt	
	Dittmers Gasthof	Neumarkt 2−3 24937 Flensburg			33	Fertiggestellt	
Inh.: Axel Schmüser	Flensburger Hof	Süderhofenden 38 24937 Flensburg			27	Fertiggestellt	
	Nordig	Mürwiker Str. 154 24944 Flensburg			27	Fertiggestellt	
	Flensburg	Zur Exe 23 24937 Flensburg			25	Fertiggestellt	
Limehome	Limehome	Holm 22 − 28 24937 Flensburg			12	Fertiggestellt	2019



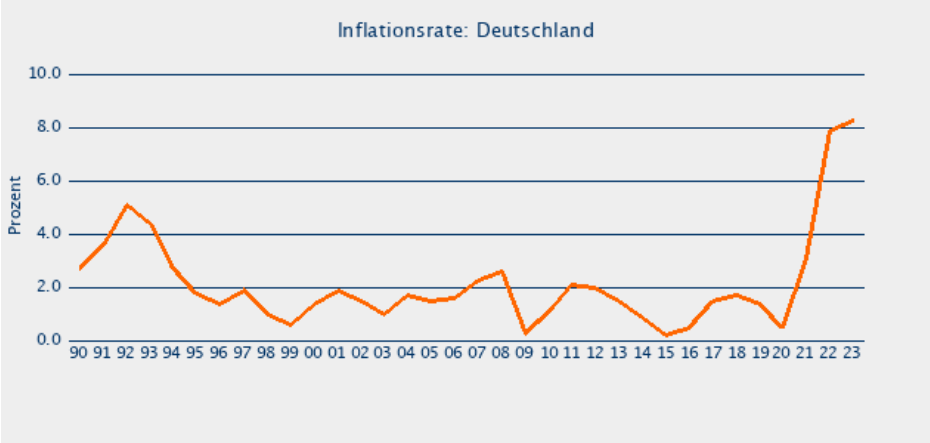
Pflegestatistik – Flensburg – 2021						
		Einwohner gesamt	Einwohner 65 Jarre und älter	in %	Pflegebedürftige gesamt	in %
Flensburg		91.113	18.393	20,2 %	4.916	5,4 %
Schleswig−Holstein Nord (RO−Region)		462.472	109.904	23,8 %	26.408	5,7 %
Schleswig−Holstein		2.922.005	686.178	23,5 %	158.546	5,4 %
Deutschland		83.237.124	18.436.499	22,1 %	4.961.146	6,0 %
Pflegedienste und Bedürftigte (Leistungsempfänger)						
	Pflegeheime	stationäre Pflegeplätze gesamt	vollstationäre Pflegeplätze, Dauerpflege	ambulante Pflegedienste	Personal in ambulanten Diensten	
Angebot	19	1.124	1.082	14	504	
		Bedürftigte stationäre Pflege, gesamt	Bedürftigte voll−stationäre Pflege, Dauerpflege		Bedürftigte ambulante Pflege	Empfänger Pflegegeld
Nachfrage		980	937		1.356	1.964
	Anteil Bedürftigte in Heimen versorgt	Auslastung stationäre Plätze gesamt	Auslastung stationäre Plätze Dauerpflege	Anteil Bedürftigte ambulante Pflege	Personal je ambulantem Bedürftigten	Anteil Empfänger Pflegegeld
Flensburg	19,9 %	87,2 %	86,6 %	27,6 %	0,372	40,0 %
Schleswig−Holstein Nrdd (RO−Region)	21,0 %	85,7 %	89,9 %	25,6 %	0,376	41,8 %
Schleswig−Holstein	21,9 %	82,9 %	87,4 %	22,6 %	0,430	43,3 %
Deutschland	16,0 %	80,6 %	87,9 %	21,1 %	0,423	51,5 %



BulwienGesa−Immobilienindex: Durchschnittsmieten und Preise für Deutschland *

€/qm	1975	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2019	2020	2021	2022	2023
Kaufpreis Eigentumswohnung Neubau	1.313	2.026	2.269	2.160	2.189	2.415	3.393	4.700	4.973	5.293	5.577	5.474
Wohnungsmiete Neubau	4,12	6,79	8,07	7,10	7,33	8,13	10,07	12,20	12,62	13,06	13,48	14,20
Wohnungsmiete, Wiedervermietung	2,54	4,49	6,00	5,93	6,14	6,71	8,11	9,73	9,95	10,19	10,52	11,08
Kaufpreis Reihenhaus (Euro)	128.310	206.087	244.094	237.500	234.045	246.000	321.767	439.029	474.367	512.629	551.222	551.745
Kaufpreis Baugrundstück Einfamilienhaus	106	152	199	199	205	204	263	363	385	416	442	434
Einzelhandelsmiete 1a−Lage	34	56	67	57	61	71	78	78	76	74	71	69
Einzelhandelsmiete Nebenlage	10,74	16,47	16,19	12,60	12,17	13,52	14,04	14,68	14,67	14,67	14,66	14,62
Büromiete City	6,21	12,33	11,49	11,48	9,84	10,24	11,63	14,61	14,63	15,05	15,83	16,12
Kaufpreis Gewerbegrundstücke	69	106	132	120	119	123	141	178	186	200	215	202

** Daten von 1975 bis 1989 beziehen sich auf West−Deutschland, ab 1990 Gesamtdeutschland!*



Inflationsrate: Deutschland

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Inflationsrate	1,1 %	2,1 %	2,0 %	1,5 %	0,9 %	0,2 %	0,5 %	1,5 %	1,7 %	1,4 %	0,5 %	3,1 %	7,9 %	8,3 %
harmonisierte Inflationsrate	1,2 %	2,5 %	2,1 %	1,6 %	0,8 %	0,2 %	0,4 %	1,7 %	1,9 %	1,4 %	0,4 %	3,2 %	8,7 %	6,0 %