 **RIWIS Report**
Flensburg
Gesamtreport

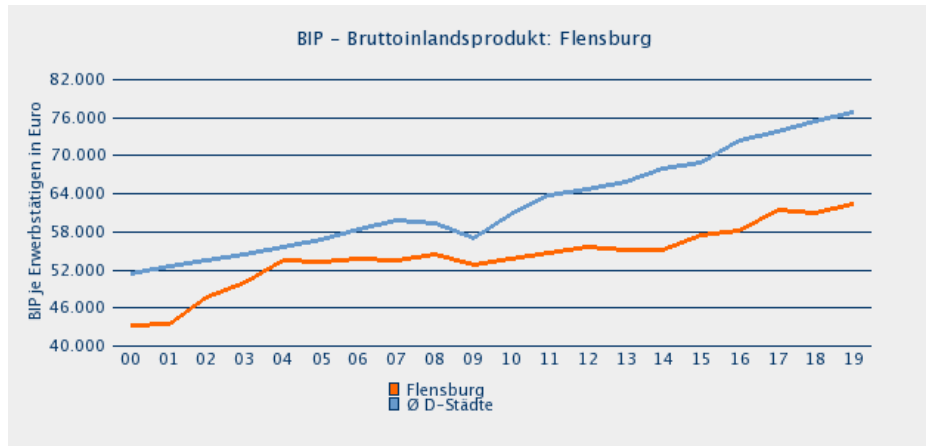


bulwiengesa AG 2021-12-05

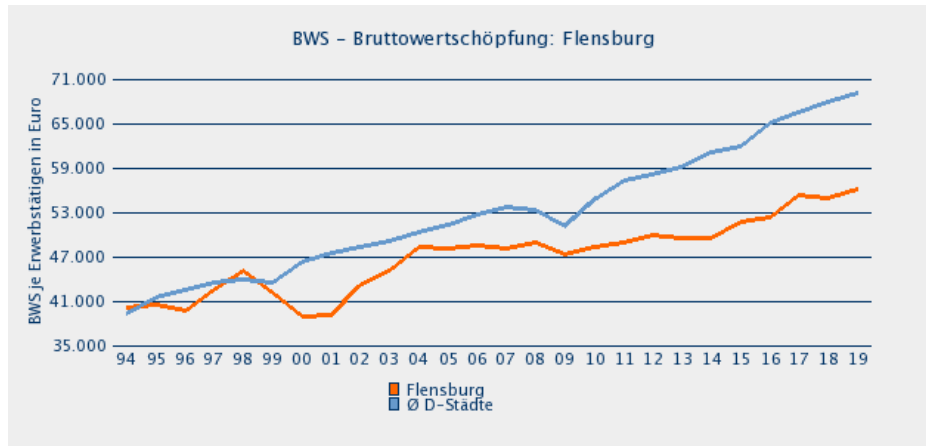
Marktbeschreibung Flensburg

Stand: Q1/2021

Profil	<p>Flensburg liegt als nördlichste Stadt Deutschlands sowie Schleswig–Holsteins direkt an der Grenze zu Dänemark. In der Nord–Süd–Achse ist Flensburg über die Autobahn A 7 an Kiel sowie Hamburg in Richtung Süden und Dänemark in Richtung Norden angebunden.</p> <p>Der Flensburger Hafen ist derzeit primär als Industriehafen im Einsatz und der größte Umschlag entfällt auf Kohle, welche den Flensburger Stadtwerken zugestellt wird. Vereinzelt legen auch größere Kreuzfahrtschiffe im Hafen an. In Flensburg befindet sich darüber hinaus die Marineschule Mürwik, der unter anderem das Segelschulschiff Gorch Fock unterstellt ist.</p>
Demographie	<p>Flensburgs Einwohnerzahl nahm in den vergangenen 10 Jahren kontinuierlich zu, die Zuwachsraten liegen dabei über dem Durchschnittswert der D–Städte. Die Einwohnergewinne der letzten fünf Jahre liegen ebenfalls über dem Durchschnitt in Schleswig–Holstein und Gesamtdeutschland. Zuwanderungsgewinne kompensieren dabei das leicht negative natürliche Bevölkerungssaldo. Bis zum Jahr 2030 wird eine weitere Bevölkerungszunahme prognostiziert, die die Voraussagen für Schleswig–Holstein insgesamt übertrifft.</p> <p>Flensburg ist sowohl im regionalen Vergleich als auch im Vergleich mit den übrigen D–Städten eine junge Stadt, mit hohen Anteilen Ein– und Zweipersonenhaushalte, die auch durch die relativ hohe Studentenquote bedingt sind.</p>
Wirtschaftsstruktur	<p>Die Wirtschaftsstruktur Flensburgs ist geprägt von einer ausgeglichenen Mischung der SVP–Beschäftigtenzahlen je Wirtschaftszweig. Das Gesundheitswesen und der Handel sind dabei am stärksten vertreten. Die aktuellen Wachstumsraten entwickeln sich dabei im regionalen Vergleich ähnlich niedrig. Die Arbeitslosenquoten liegen jedoch über Landes– und Bundesniveau und sind 2020 wie in vielen vergleichbaren Städten gestiegen. Besonders geprägt ist der Wirtschaftsstandort von kleinen und mittelständischen Betrieben unter 100 Beschäftigten, die über 95% der Betriebe ausmachen und in denen ca. die Hälfte aller SVP–Beschäftigten tätig ist. Die Stadt selbst benennt deutlich den hohen Anteil an Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich, die Stellung als Verwaltungsstandort in der Region sowie die Bedeutung der Wirtschaftszweige Maschinen– und Schiffbau, Gesundheit und mobile Kommunikation. Bedeutende Unternehmen sind die Flensburger Brauerei, das Kraftfahrtbundesamt, Queisser, die FSG Werft, Robbe&Berking, die Krones AG und Orion.</p>
Büro	<p>Die Anzahl der SVP–Bürobeschäftigten in Flensburg befindet sich im kontinuierlichen Anstieg und liegt deutlich über dem Landes– und Bundesdurchschnitt. Durch die starke Präsenz von Verwaltung und Dienstleistern ist die Nachfrage nach Büroraum gewährleistet. Der Büroflächenbestand befindet sich in moderatem Aufschwung, während die Leerstandsrate gleichzeitig seit einigen Jahren leicht sinkt. Die Durchschnittsmiete stagniert nach einigen Jahren des Anstiegs in den letzten Perioden. Das Marktgeschehen in Flensburg ist kleinteilig und wenig spekulativ geprägt, bedeutende Neubauten blieben in 2020 aus. Die Top–Lagen an Büroflächen befinden sich im Innenstadtbereich und dem Cityrand sowie im nördlichen Stadtteil Sonwik, sowie dem Bezirk Rude und dem Technologie– und Gewerbezentrum in der Südstadt.</p>
Handel	<p>Durch seine Grenzlage spielt der Handel mit dem benachbarten Dänemark seit Jahrhunderten eine große Rolle. Dies erklärt die sehr hohe Einzelhandelszentralitätskennziffer von aktuell 167,8 mit entsprechendem bis in den Süden Dänemarks reichenden Einzugsgebiet.</p> <p>In der zentralen Altstadt bildet der Bereich Südermarkt, Holm und Große Straße die exponierten Einkaufslagen. Mit einer Reihe großflächiger Projekte (u.a. CITT1–Park und der innerstädtischen Flensburg–Galerie) hat der Einzelhandel seit der Jahrtausendwende eine deutliche Aufwertung erfahren, die sich u.a. durch attraktive Neuansiedlungen wie das Dänische Einrichtungshaus Sinnerup, aber auch durch die Revitalisierung und Erweiterung des Förde Parks sowie die Neuausrichtung der Flensburg Galerie weiter fortgesetzt wird.</p> <p>Die Maßnahmen haben zu einem Anstieg des Mietniveaus im letzten Jahr bis zu 85 Euro/qm in den zentralen Innenstadtlagen beigetragen.</p> <p>COVID–19 bedingt ist in 2020 eine zunehmende Leerstandsproblematik, u.a. durch die Schließung des Karstadt–Warenhauses, konstatierbar, die zu einem Rückgang der Spitzenmieten auf aktuell 81 Euro/qm geführt haben.</p>
Logistik	<p>Flensburg gehört keiner überregional relevanten Logistikmarktregion an, es ist außerdem keine logistikrelevante infrastrukturelle Ausstattung am Standort vorhanden. Als logistikmarktrelevantes Projekt ist das in 2014 fertiggestellte Logistikzentrum Ohl Solutions zu erwähnen. Bestandsobjekte, welche vor mehr als 3 Jahren fertiggestellt wurden, sind meist regional ausgerichtet, dabei spielt Dänemark als Destination oft eine wichtige Rolle.</p>
Wohnen	<p>Der Flensburger Wohnungsmarkt ist bei mittlerer Marktaktivität inzwischen von einem Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Mieten wie auch Kaufpreise entwickelten sich in der Vergangenheit durchweg positiv, wengleich das Mietwachstum nicht mit der Kaufpreisentwicklung Schritt halten konnte. Das Miet– und Kaufpreisniveau rangiert insgesamt etwas unter dem Durchschnitt der D–Städte.</p> <p>Den Schwerpunkt der Bautätigkeit bildet seit einigen Jahren der Geschosswohnungsbau, hier insbesondere das Mietwohnungssegment. Zu den guten Wohnlagen in Flensburg zählen die Stadtteile Altstadt, Westliche Höhe und Mürwik.</p>

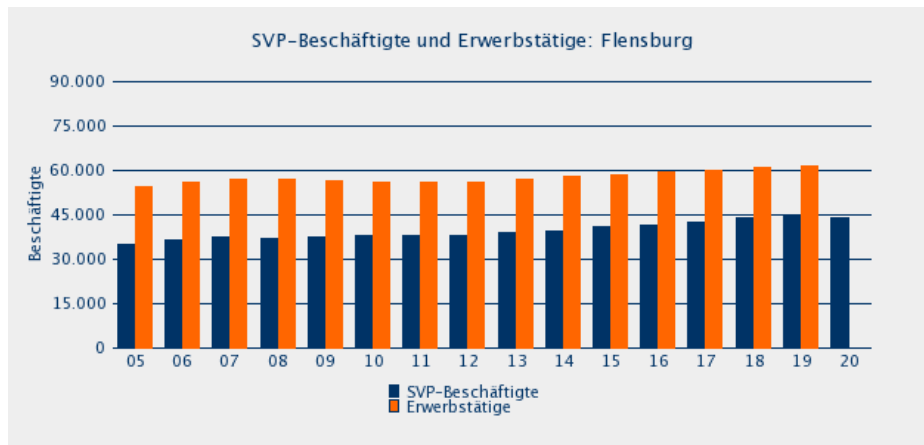


BIP je Erwerbstätigen in Euro: Flensburg – WZ08/2014							
€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	14–19
Flensburg	55.066	57.501	58.209	61.561	61.096	62.489	13,5 %
Schleswig–Holstein Nord (RO–Region)	57.541	58.476	59.149	62.095	61.612	63.894	11,0 %
Schleswig–Holstein	61.714	62.528	63.622	66.116	66.936	68.835	11,5 %
Deutschland	68.524	70.177	71.797	73.649	74.806	76.190	11,2 %
BIP insgesamt in Mio Euro: Flensburg – WZ08/2014							
Flensburg	3.183	3.368	3.457	3.689	3.734	3.858	21,2 %

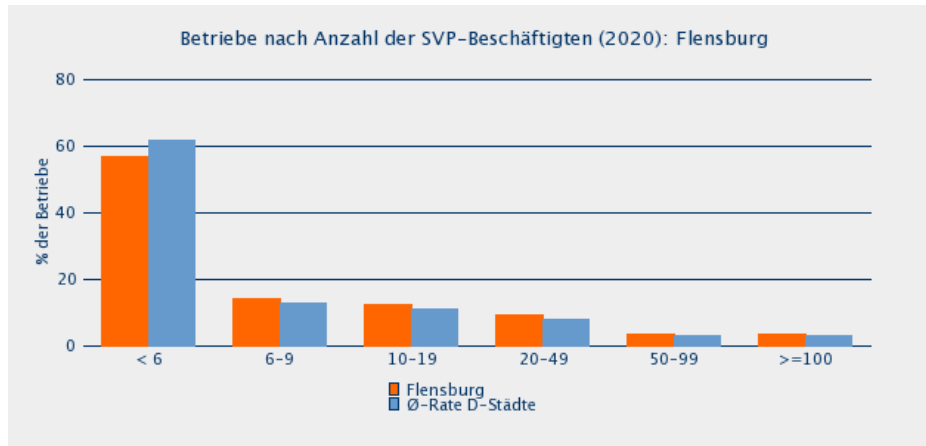


Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftszweigen 2019: Flensburg – WZ08/2014						
	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Dienstleistungsgewerbe	DL: Handel und Verkehr	DL: Finanz- und Kreditwesen, Vermietung, Unternehmensdienstleistung	BWS je Erwerbstätigen in Euro
Flensburg	0,0 %	21,1 %	78,9 %	23,0 %	20,8 %	56.276
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)	2,7 %	21,9 %	75,3 %	20,8 %	23,5 %	57.542
Schleswig-Holstein	1,5 %	25,4 %	73,1 %	22,3 %	23,3 %	61.992
Deutschland	0,8 %	29,7 %	69,5 %	21,1 %	25,9 %	68.616

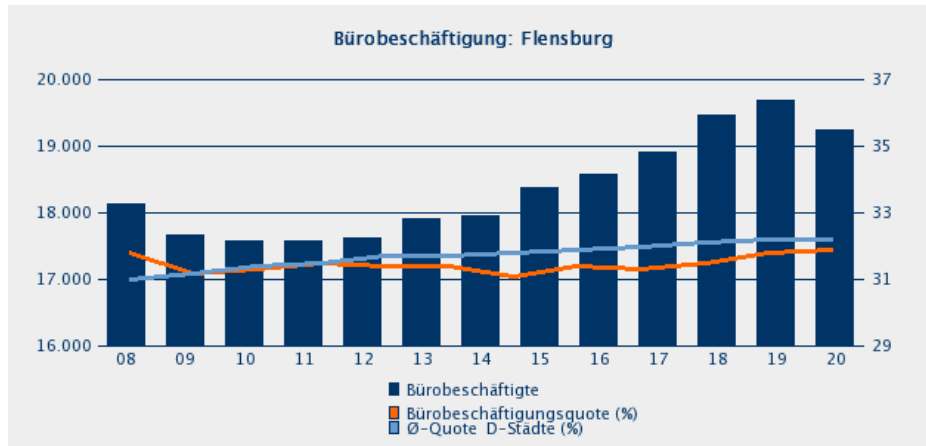
Bruttowertschöpfung in Mio Euro: Flensburg								
Million €	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	14-19
Flensburg	2.838	2.866	3.029	3.112	3.324	3.364	3.475	21,3 %



Struktur der SVP-Beschäftigung: Flensburg							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	15-20
Flensburg	40.772	41.453	42.517	44.045	44.607	43.981	7,9 %
<i>SVP-Beschäftigung nach Wirtschaftszweigen: Flensburg</i> <i>Bitte beachten: WZ08 Umstellung, ->mehr Infos</i>							
Land- und Forstwirtschaft	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %			
Verarbeitendes Gewerbe	10,1 %	10,3 %	11,3 %	11,4 %	11,3 %	11,5 %	
Baugewerbe	2,7 %	2,8 %	2,9 %	2,8 %	2,9 %	3,0 %	
Groß- und Einzelhandel	19,9 %	19,7 %	18,0 %	17,6 %	17,7 %	17,5 %	
Hotel- und Gastgewerbe	2,8 %	2,9 %	3,1 %	3,3 %	3,3 %	3,1 %	
Verkehr, Nachrichtenübermittlung	7,2 %	7,1 %	7,4 %	7,4 %	7,9 %	7,7 %	
Kredit, Versicherungsgewerbe	2,0 %	1,9 %	1,7 %	1,5 %	1,5 %	1,6 %	
Grundstücks- und Wohnungswesen, DL für Unternehmen	15,3 %	15,0 %	15,2 %	15,6 %	14,8 %	14,0 %	
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Organisationen	9,1 %	9,2 %	9,2 %	9,0 %	9,3 %	9,5 %	
Erziehungs- und Gesundheitswesen	23,8 %	24,4 %	24,7 %	24,9 %	25,0 %	25,7 %	
Sonstige Beschäftigung	7,0 %	5,1 %	4,8 %	4,7 %	4,6 %	4,6 %	
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)	148.892	152.279	156.465	159.888	162.120	161.761	8,6 %
Schleswig-Holstein	914.451	939.248	964.957	984.620	1.000.213	1.002.902	9,7 %
Deutschland	30.771.297	31.373.691	32.164.973	32.870.228	33.407.262	33.322.952	8,3 %

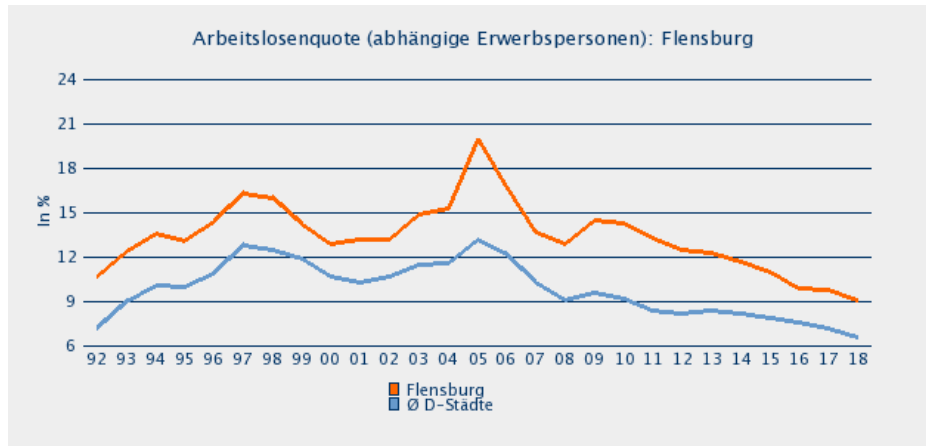


Anzahl Betriebe und Anteil nach Beschäftigtenzahl: Flensburg							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	15–20
Flensburg	2.313	2.293	2.330	2.326	2.362	2.322	0,4 %
<i>Anteil der Betriebe nach Anzahl der SVP-Beschäftigten: Flensburg</i>							
unter 6 Beschäftigte	58,9 %	58,0 %	58,5 %	57,4 %	57,1 %	56,9 %	
6 bis 9 Beschäftigte	13,9 %	14,0 %	13,2 %	13,8 %	13,7 %	14,1 %	
10 bis 19 Beschäftigte	12,2 %	12,3 %	12,5 %	12,3 %	13,0 %	12,5 %	
20 bis 49 Beschäftigte	8,5 %	9,1 %	9,2 %	9,8 %	9,1 %	9,3 %	
50 bis 99 Beschäftigte	3,5 %	3,5 %	3,3 %	3,0 %	3,6 %	3,7 %	
100 Beschäftigte und mehr	2,9 %	3,1 %	3,4 %	3,6 %	3,5 %	3,4 %	
<i>Anteil der Beschäftigten nach Betriebsgröße: Flensburg</i>							
unter 6 Beschäftigte	7,6 %	7,3 %	7,3 %	6,9 %	6,7 %	6,6 %	
6 bis 9 Beschäftigte	5,7 %	5,6 %	5,2 %	5,2 %	5,3 %	5,5 %	
10 bis 19 Beschäftigte	9,2 %	9,0 %	9,0 %	8,7 %	9,3 %	8,8 %	
20 bis 49 Beschäftigte	14,9 %	15,3 %	15,8 %	16,4 %	15,1 %	15,5 %	
50 bis 99 Beschäftigte	14,0 %	13,4 %	11,9 %	10,8 %	12,8 %	13,4 %	
100 Beschäftigte und mehr	48,6 %	49,4 %	50,8 %	52,0 %	50,8 %	50,1 %	
<i>Anzahl Betriebe</i>							
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)	14.371	14.441	14.619	14.665	14.760	14.707	2,3 %
Schleswig-Holstein	77.995	78.347	79.100	79.289	79.695	79.277	1,6 %
Deutschland	2.152.030	2.163.297	2.176.007	2.179.859	2.183.580	2.167.795	0,7 %

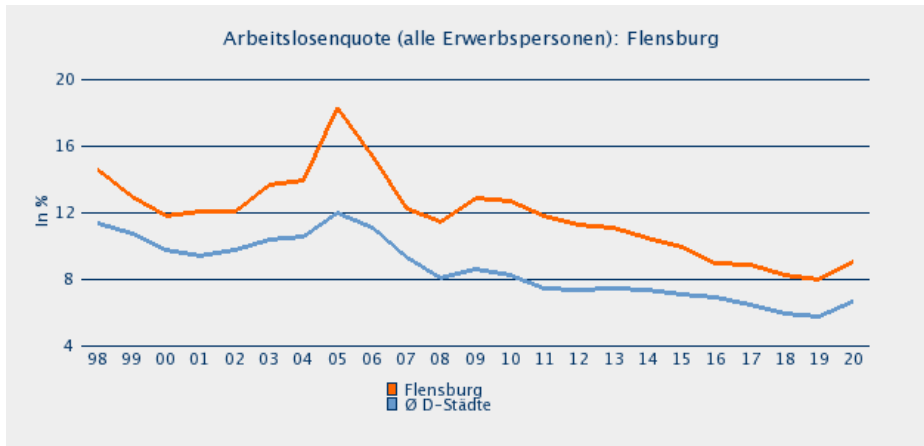


Bürobeschäftigung: Flensburg							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	15–20
Flensburg (gesamt)	18.376	18.573	18.906	19.459	19.692	19.250	4,8 %
davon SVP-Bürobeschäftigte	14.654	14.890	15.264	15.804	15.998	15.765	7,6 %
<i>davon nach Berufsgruppen: Flensburg</i>							
Leitende Verwaltung	7 %	7 %	7 %	7 %	7 %	7 %	
Verwaltungsberufe	36 %	36 %	36 %	36 %	35 %	35 %	
Finanzierungsberufe	4 %	4 %	3 %	3 %	3 %	3 %	
Technische Berufe	19 %	19 %	19 %	20 %	20 %	20 %	
Beratungsberufe	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	
Kaufleute	10 %	10 %	9 %	9 %	10 %	10 %	
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)	66.701	67.459	68.592	69.580	70.217	69.142	3,7 %
Schleswig-Holstein	412.433	418.682	425.217	430.645	434.555	430.113	4,3 %
Deutschland	14.116.220	14.310.302	14.568.895	14.805.690	14.974.117	14.816.899	5,0 %

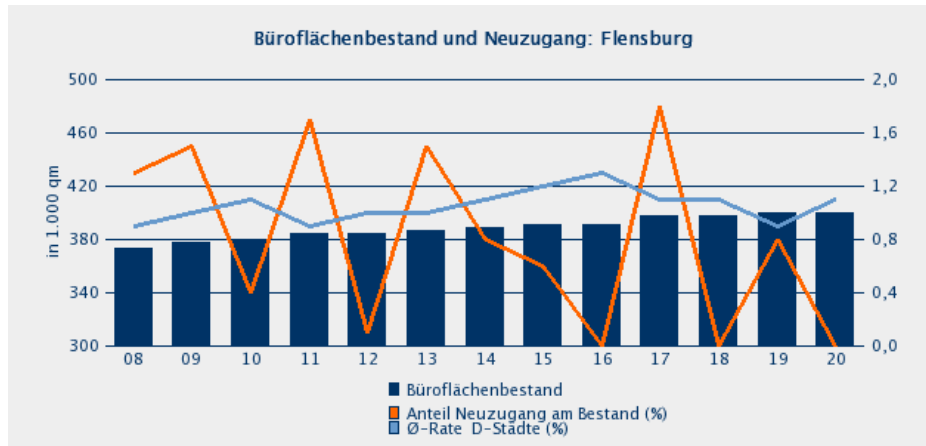
Struktur der Bürobeschäftigung (SVP): Flensburg								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	15–20	19–20
Flensburg	14.654	14.890	15.264	15.804	15.998	15.765	7,6 %	-1,5 %
<i>Beschäftigung nach Branchen: Flensburg</i>							Ø-Wert 2020 D-Städte	
<i>Finanzierungs-, Kredit- und Versicherungsgewerbe</i>	5,3 %	5,2 %	5,1 %	5,0 %	4,9 %	4,8 %	—	6,5 %
<i>Technologie, Medien, Telekommunikation</i>	7,3 %	6,9 %	6,6 %	6,2 %	5,9 %	5,6 %	—	9,4 %
<i>Produzierendes Gewerbe (inkl. Bau)</i>	10,6 %	10,4 %	10,2 %	10,1 %	9,9 %	9,7 %	—	17,6 %
<i>Rechts-, Steuer- und Unternehmensberatung, Marktforschung</i>	8,6 %	8,9 %	9,1 %	9,4 %	9,6 %	9,9 %	++	6,6 %
<i>Groß- und Einzelhandel</i>	12,3 %	12,4 %	12,4 %	12,4 %	12,4 %	12,5 %	++	7,9 %
<i>Kfz-Handel und Reparatur, Tankstellen</i>	2,1 %	2,2 %	2,2 %	2,3 %	2,4 %	2,4 %	++	0,9 %
<i>Logistik</i>	2,9 %	2,8 %	2,7 %	2,6 %	2,6 %	2,5 %		2,5 %
<i>Sonstige höhere unternehmensbezogene Dienstleistungen</i>	8,1 %	8,4 %	8,7 %	9,1 %	9,4 %	9,7 %	—	12,2 %
<i>Öffentliche Verwaltung</i>	18,5 %	18,4 %	18,2 %	18,1 %	18,0 %	17,9 %	++	12,5 %
<i>Land-, Forstwirtschaft und Fischerei</i>	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %		0,1 %
<i>Gastgewerbe</i>	0,6 %	0,6 %	0,6 %	0,6 %	0,6 %	0,7 %		0,5 %
<i>Erziehung / Bildung</i>	3,9 %	4,1 %	4,3 %	4,5 %	4,7 %	4,9 %		4,8 %
<i>Gesundheit / Soziales</i>	14,1 %	14,4 %	14,7 %	15,0 %	15,4 %	15,7 %	++	13,2 %
<i>Sonstige</i>	5,6 %	5,3 %	5,0 %	4,6 %	4,2 %	3,8 %	—	5,3 %
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)	49.436	50.460	51.751	52.809	53.452	53.214	7,6 %	
Schleswig-Holstein	316.683	324.323	332.162	338.089	342.508	342.482	8,1 %	
Deutschland	11.338.887	11.560.632	11.846.797	12.102.307	12.299.889	12.266.025	8,2 %	



Arbeitslosenquote (abhängige Erwerbspersonen): Flensburg							
Arbeitslosenquote Stand November 2019: 8,7 %							
	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 Nord (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%

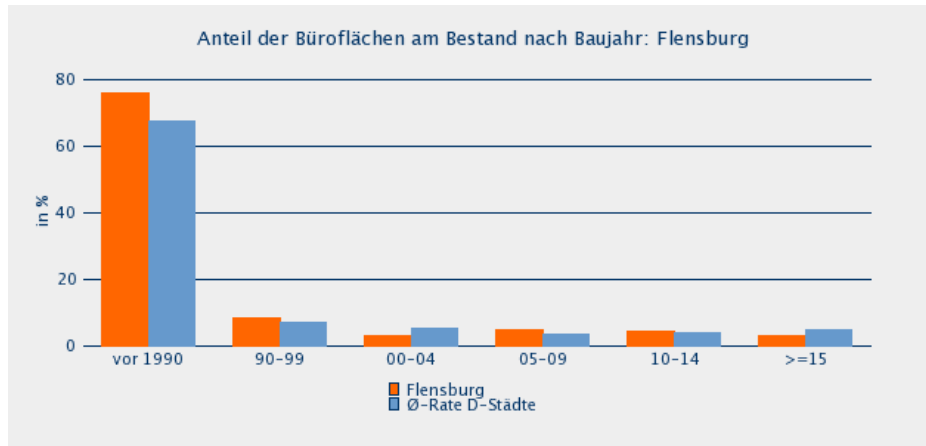


Arbeitslosenquote (alle Erwerbspersonen): Flensburg							
Arbeitslosenquote Stand November 2021: 7,3 %							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	15–20
Flensburg	10,0 %	9,0 %	8,9 %	8,3 %	8,0 %	9,1 %	–0,9
Schleswig–Holstein Nord (RO–Region)	7,1 %	6,7 %	6,6 %	5,9 %	5,2 %	6,1 %	–1,0
Schleswig–Holstein	6,5 %	6,3 %	6,0 %	5,5 %	5,1 %	5,8 %	–0,7
Deutschland	6,4 %	6,1 %	5,7 %	5,2 %	5,0 %	5,9 %	–0,5
Anzahl der Arbeitslosen gesamt							
Flensburg	4.870	4.495	4.512	4.304	4.174	4.722	–3,0%

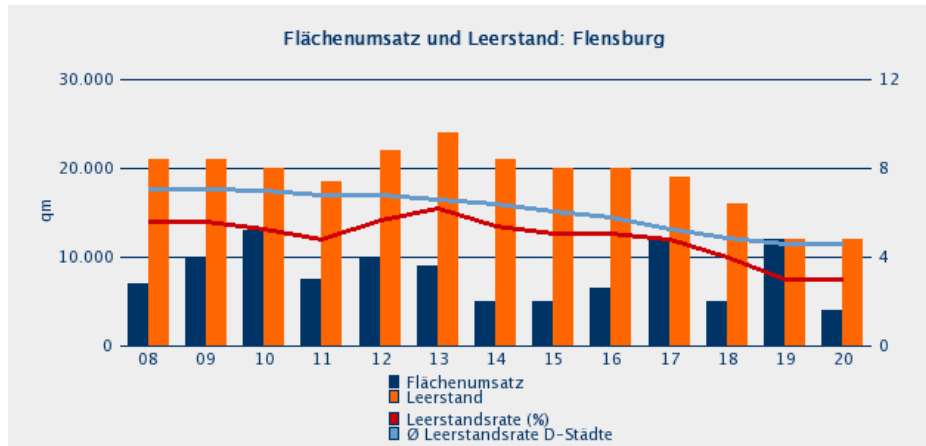


Büroflächenbestand und Neuzugang: Flensburg									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	15–20
Büroflächenbestand (MFG) in 1.000 qm	387	389	391	391	397	397	400	400	2,3 %
Durchschnittliche Bürofläche je Beschäftigten	20,2	20,5	20,2	20,0	20,0	19,6	19,8	20,0	
									Ø 16–20
Neuzugang (qm)	5.700	3.000	2.200	0	7.200	0	3.100	0	2.060
Anteil des Neuzugangs am Bestand	1,5 %	0,8 %	0,6 %	0,0 %	1,8 %	0,0 %	0,8 %	0,0 %	

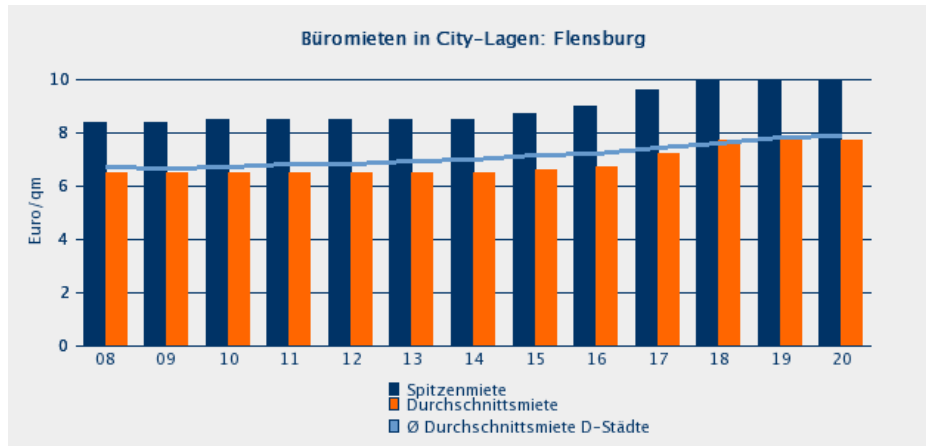
Fertigstellungen und Genehmigungen laut amtlicher Statistik									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Ø 16–20
Fertigstellung: Nutzfläche in Bürogebäuden (qm)	300	1.026	7.129	4.778		5.273	4.288		4.780
Genehmigung: Nutzfläche in Bürogebäuden (qm)	10.600	1.088	11.720	660		3.628	5.023	7.308	4.155
Genehmigungsüberhang	10.300	62	4.591	-4.118		-1.645	735		-1.676



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 2015	12.500	3,12 %	23.064	4,74 %
2010–2014	16.950	4,24 %	18.960	3,89 %
2005–2009	20.105	5,03 %	16.528	3,39 %
2000–2004	12.969	3,24 %	26.097	5,36 %
1995–1999	25.257	6,31 %	39.076	8,02 %
1990–1994	8.500	2,12 %	33.682	6,92 %
vor 1990	303.782	75,93 %	329.639	67,68 %



Büroflächenumsatz und Leerstand: Flensburg								
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	15–20
Büroflächenbestand (MFG) in 1.000 qm	389	391	391	397	397	400	400	2,3 %
	Ø 15–20							
Büroflächenumsatz in 1.000 qm	5,0	5,0	6,5	12,0	5,0	12,0	4,0	7,4
Leerstand (1.000 qm)	21,0	20,0	20,0	19,0	16,0	12,0	12,0	16,5
Leerstandsrate	5,4 %	5,1 %	5,1 %	4,8 %	4,0 %	3,0 %	3,0 %	
Verhältnis Leerstand zu Umsatz	420,0 %	400,0 %	307,7 %	158,3 %	320,0 %	100,0 %	300,0 %	



Büromieten und Renditen: Flensburg												
Euro / qm	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	15–20
City												
Spitzenmiete	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,7	9,0	9,6	10,0	10,0	10,0	14,9%
Durchschnittsmiete	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,6	6,7	7,2	7,7	7,7	7,7	16,7%
Cityrand												
Spitzenmiete	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,7	7,0	7,4	7,3	7,3	12,3%
Durchschnittsmiete	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,1	6,3	6,5	6,5	6,5	8,3%
Peripherie												
Spitzenmiete	5,7	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	6,0	6,4	6,4	6,4	10,3%
Durchschnittsmiete	4,5	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	4,9	5,2	5,2	5,2	13,0%
Bürozentren												
Spitzenmiete	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	6,6	6,7	7,1	7,0	7,0	9,4%
Durchschnittsmiete	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	6,0	6,0	6,2	6,2	6,2	5,1%
Nettoanfangs-Rendite												
zentrale Lagen	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	6,7%	6,5%	6,5%	6,0%	5,7%	5,6%	5,6%	-0,9
dezentrale Lagen	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%	7,4%	7,4%	7,3%	7,3%	-0,3

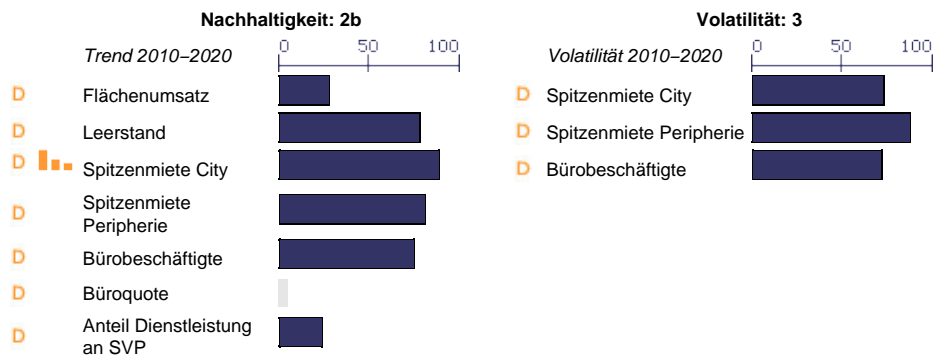
RIWIS Scoring: Flensburg

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)
<ul style="list-style-type: none"> 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 19.692
			Flächenbestand (gif):	2020 400.063 qm
			Flächenumsatz:	2020 4.000 qm
			Leerstandsrate:	2020 3,0 %
			Spitzenmiete City:	2020 10,00 €/qm
			Rendite (zentrale Lagen):	2020 5,6 %

Indikatorenprofil: Flensburg

Scoring Ergebnis Büro: 2b

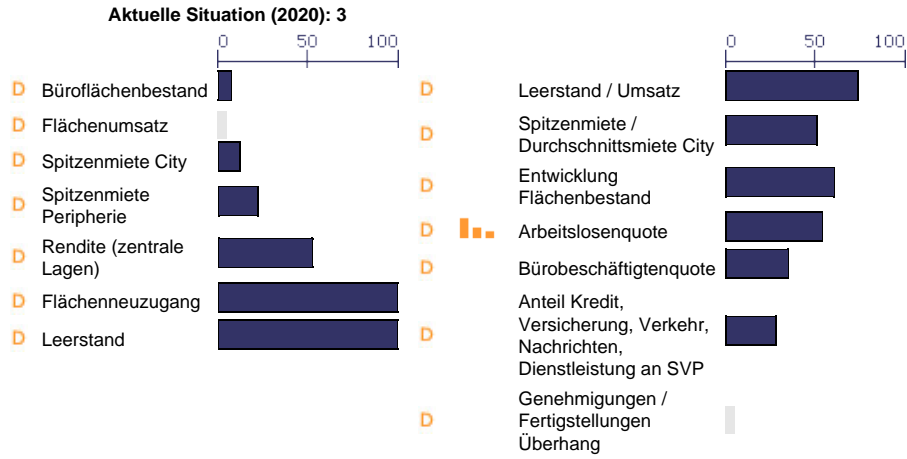
Historische Entwicklung: 3



Indikatorenprofil: Flensburg

Scoring Ergebnis Büro: 2b

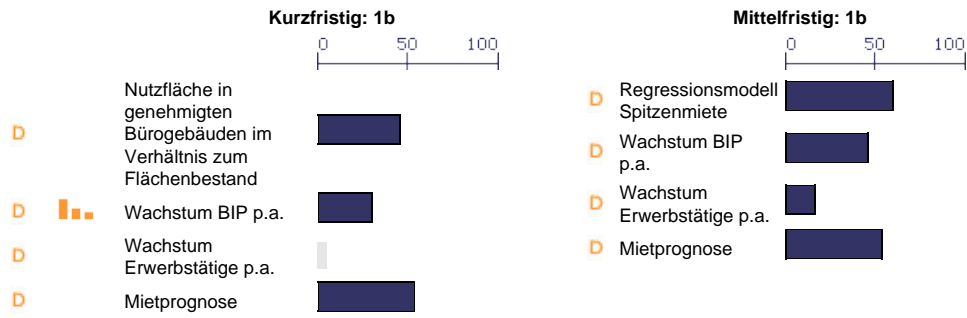
Aktuelle Situation (2020): 3

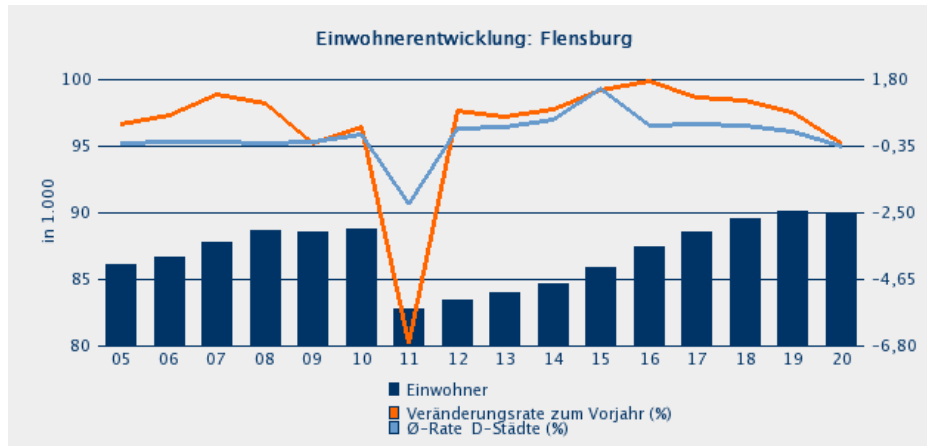


Indikatorenprofil: Flensburg

Scoring Ergebnis Büro: 2b

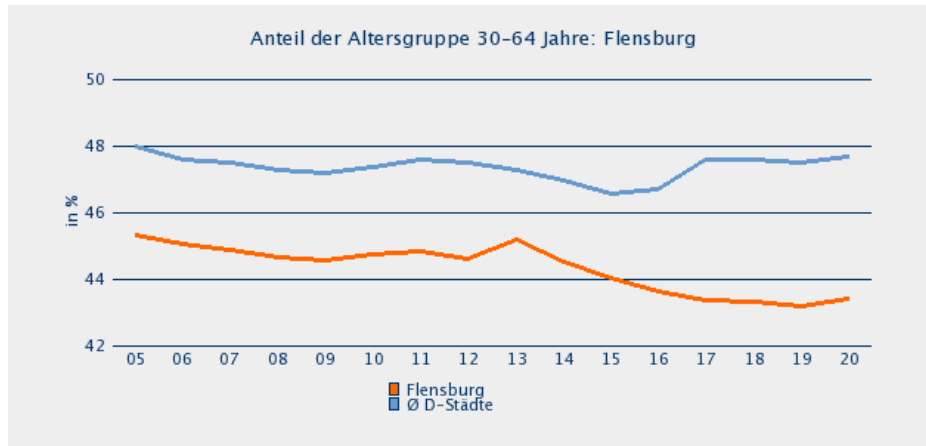
Zukunftsperspektive: 1b



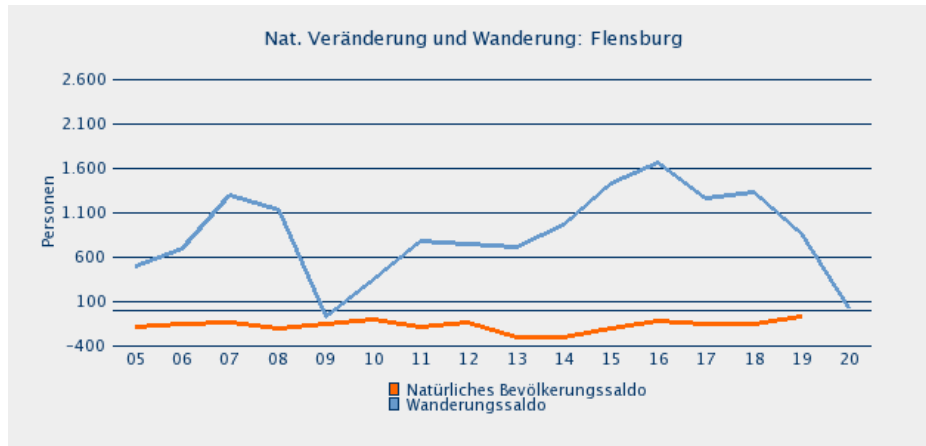


Einwohnerentwicklung: Flensburg							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	15–20
Flensburg	85.942	87.432	88.519	89.504	90.164	89.934	4,6 %
Schleswig–Holstein Nord (RO–Region)	446.741	451.043	453.484	455.036	457.271	459.728	2,9 %
Schleswig–Holstein	2.858.714	2.881.926	2.889.821	2.896.712	2.903.773	2.910.875	1,8 %
Deutschland	82.175.684	82.521.653	82.792.351	83.019.213	83.166.711	83.155.031	1,2 %

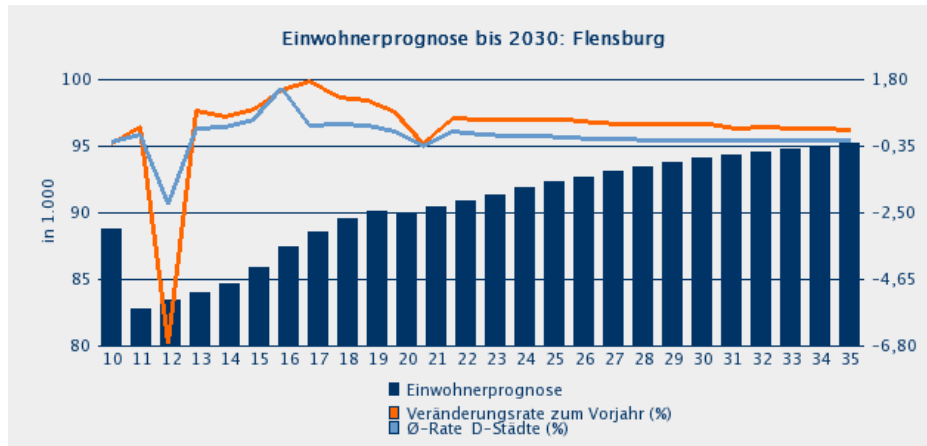
ab 2011 Ergebnisse der Bevölkerungfortschreibung auf Grundlage des Zensus 2011



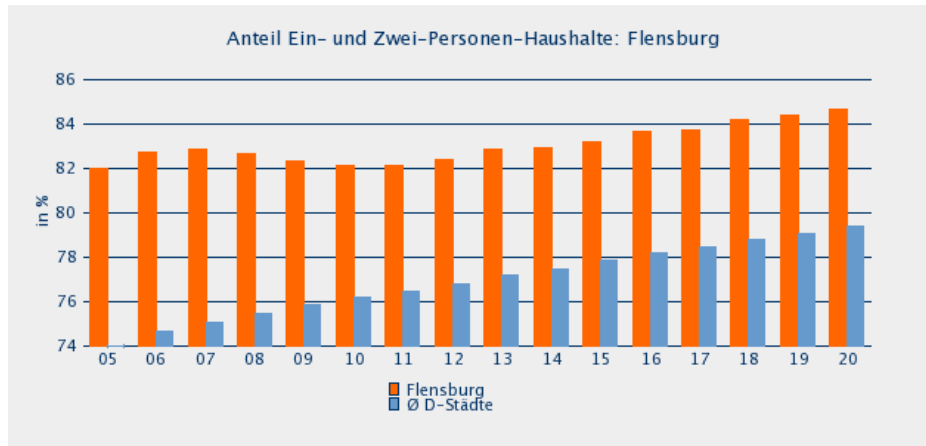
Einwohner nach Altersgruppen: Flensburg									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	15-20
Flensburg									
0-14	11,9%	12,2%	12,2%	12,6%	12,7%	13,1%	13,3%	13,4%	1,1
15-29	22,2%	22,7%	23,2%	23,5%	23,6%	23,5%	23,4%	22,9%	-0,3
30-64	45,2%	44,5%	44,1%	43,6%	43,4%	43,3%	43,2%	43,4%	-0,6
65 und älter	20,6%	20,6%	20,5%	20,3%	20,2%	20,1%	20,1%	20,3%	-0,1
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)									
0-14	13,3%	13,1%	13,0%	13,2%	13,2%	13,2%	13,3%	13,3%	0,3
15-29	17,1%	17,3%	17,6%	17,6%	17,5%	17,2%	17,0%	16,6%	-1,0
30-64	47,2%	46,9%	46,6%	46,3%	46,3%	46,3%	46,3%	46,5%	-0,1
65 und älter	22,4%	22,7%	22,8%	22,9%	23,1%	23,2%	23,4%	23,6%	0,8
Schleswig-Holstein									
0-14	13,2%	13,1%	13,1%	13,2%	13,3%	13,3%	13,4%	13,4%	0,3
15-29	16,3%	16,4%	16,6%	16,6%	16,4%	16,2%	16,0%	15,7%	-0,9
30-64	48,2%	47,9%	47,7%	47,4%	47,4%	47,5%	47,5%	47,5%	-0,1
65 und älter	22,3%	22,6%	22,6%	22,7%	22,9%	23,0%	23,2%	23,4%	0,7
Deutschland									
0-14	13,1%	13,1%	13,3%	13,4%	13,5%	13,6%	13,7%	13,8%	0,5
15-29	17,0%	17,0%	17,2%	17,1%	16,9%	16,6%	16,4%	16,0%	-1,2
30-64	49,0%	48,8%	48,5%	48,3%	48,2%	48,2%	48,2%	48,2%	-0,3
65 und älter	20,8%	21,0%	21,0%	21,2%	21,4%	21,5%	21,8%	22,0%	1,0



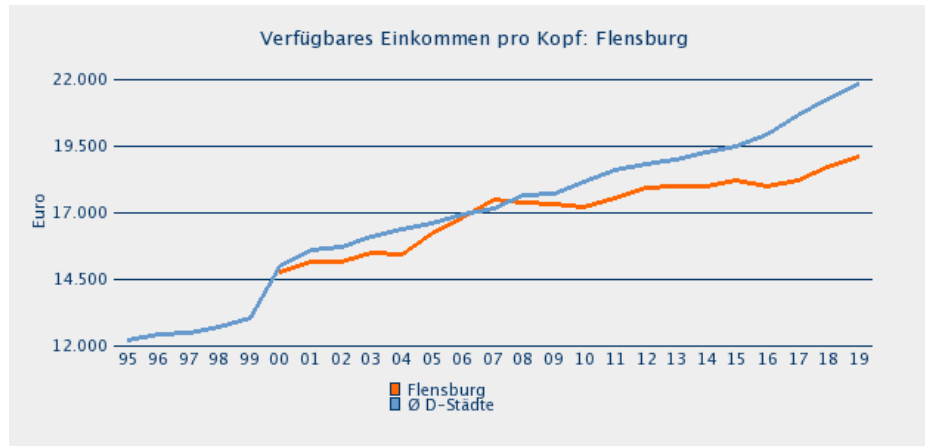
Natürliche Bevölkerungsveränderung und Wanderungen: Flensburg									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Geburten	855	764	743	857	930	886	916	992	905
Sterbefälle	982	1.057	1.045	1.064	1.047	1.034	1.067	1.059	
<i>Natürliches Bevölkerungssaldo</i>	-127	-293	-302	-207	-117	-148	-151	-67	
Zuzüge	7.638	7.701	8.156	8.670	9.437	8.792	8.936	8.903	7.608
Fortzüge	6.886	6.980	7.195	7.244	7.764	7.524	7.608	8.039	7.576
<i>Wanderungssaldo</i>	752	721	961	1.426	1.673	1.268	1.328	864	32



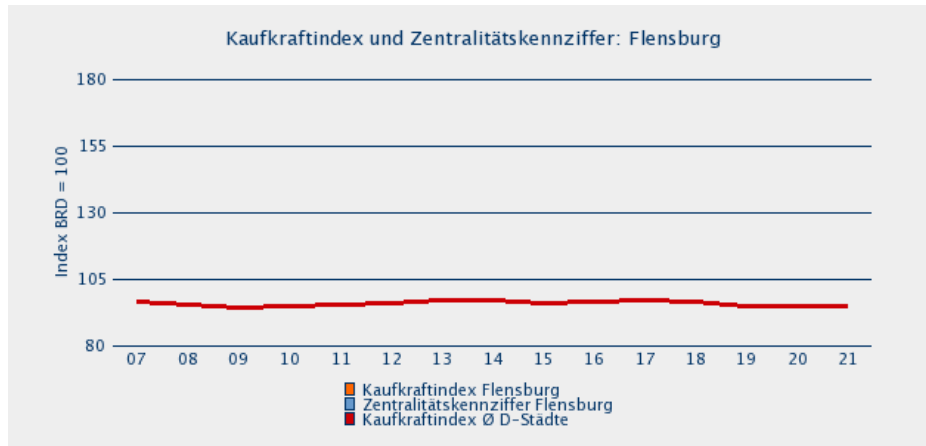
Einwohnerprognose (12./13. Koordinierte): Flensburg							
	2010	2015	2016	2020	2025	2030	16-30
Flensburg	88.759	85.942	87.432	89.934	92.329	94.147	7,7 %
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)	452.142	446.741	451.043	459.728	458.677	454.409	0,8 %
Schleswig-Holstein	2.834.259	2.858.714	2.881.926	2.910.875	2.927.767	2.923.074	1,4 %
Deutschland	81.751.602	82.175.684	82.521.653	83.155.031	83.577.954	83.277.164	0,9 %



Anzahl der Haushalte (Basis BBSR*): Flensburg							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	15-20
Flensburg	46.708	47.517	48.371	49.178	49.541	49.687	6,4 %
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)	226.210	228.913	230.854	232.862	234.527	236.452	4,5 %
Schleswig-Holstein	1.432.186	1.448.022	1.457.226	1.464.351	1.472.121	1.480.366	3,4 %
Deutschland	41.467.080	41.779.664	42.063.680	42.320.504	42.527.760	42.643.500	2,8 %
Haushaltsstruktur 2020: Flensburg							
Anteil der Haushalte mit ... Person(en)	Einer	Zwei	Drei	Vier und mehr	Ø Einwohner je Haushalt		
Flensburg	42,1 %	42,5 %	7,6 %	7,8 %	1,8		
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)	39,3 %	40,1 %	9,7 %	11,0 %	1,9		
Schleswig-Holstein	40,0 %	38,0 %	10,6 %	11,4 %	2,0		
Deutschland	41,6 %	36,2 %	11,0 %	11,1 %	2,0		



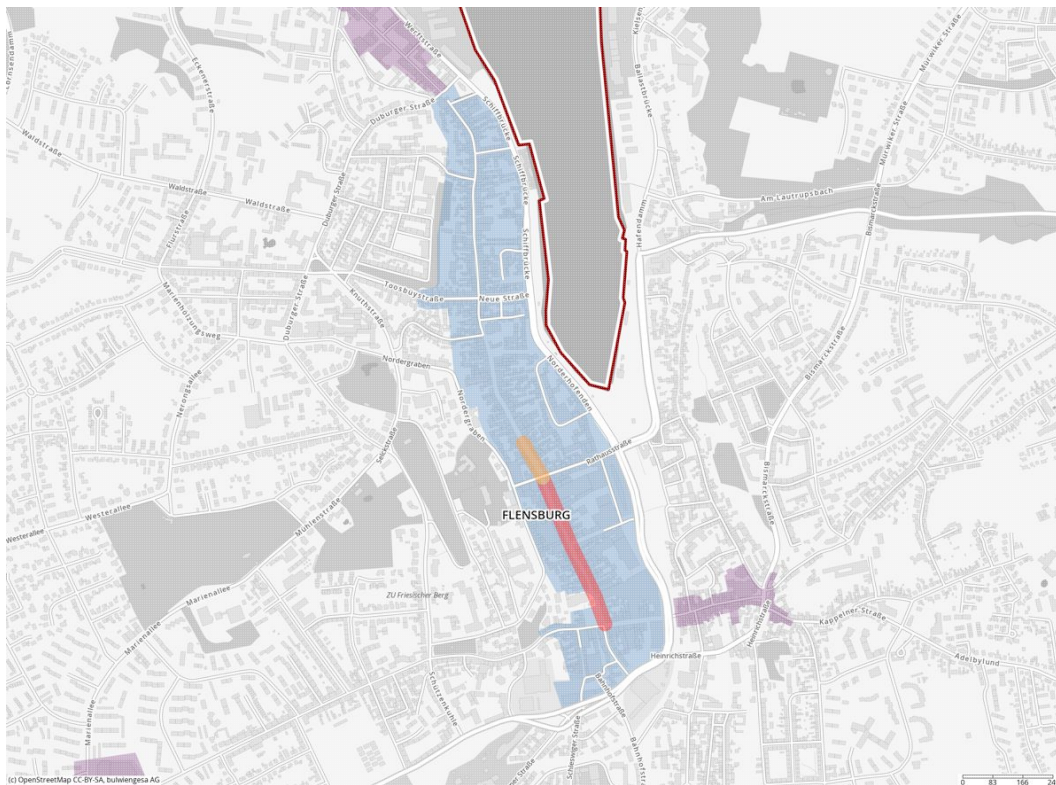
Verfügbares Einkommen (Revision 2011) privater Haushalte: Flensburg							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	14-19
Flensburg							
in Mio €	1.516	1.555	1.561	1.604	1.669	1.719	13,4%
pro Kopf (Euro)	17.981	18.223	18.005	18.230	18.750	19.134	6,4%
je Haushalt (Euro)	28.375	28.982	28.864	29.482	30.537	31.299	10,3%
Verhältnis Verfügbares Einkommen/ Primär-Einkommen	89,1 %	85,8 %	85,0 %	84,9 %	84,7 %	84,7 %	
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)							
in Mio €	9.114	9.531	9.746	10.105	10.456	10.834	18,9%
pro Kopf (Euro)	20.629	21.435	21.706	22.339	23.014	23.749	15,1%
je Haushalt (Euro)	40.303	42.094	42.960	44.469	45.970	47.586	18,1%
Verhältnis Verfügbares Einkommen/ Primär-Einkommen	90,2 %	90,0 %	89,9 %	89,1 %	89,1 %	89,1 %	
Schleswig-Holstein							
in Mio €	58.494	60.507	62.147	64.378	66.891	69.293	18,5%
pro Kopf (Euro)	20.717	21.269	21.652	22.308	23.119	23.892	15,3%
je Haushalt (Euro)	41.632	42.987	44.114	45.661	47.446	49.130	18,0%
Verhältnis Verfügbares Einkommen/ Primär-Einkommen	85,1 %	84,9 %	84,8 %	84,1 %	84,1 %	84,1 %	
Deutschland							
in Mio €	1.678.036	1.724.533	1.784.885	1.846.040	1.911.591	1.969.815	17,4%
pro Kopf (Euro)	20.721	21.112	21.675	22.334	23.057	23.706	14,4%
je Haushalt (Euro)	42.020	43.137	44.592	46.093	47.717	49.167	17,0%
Verhältnis Verfügbares Einkommen/ Primär-Einkommen	82,4 %	82,1 %	82,0 %	81,5 %	81,2 %	81,3 %	



Kaufkraft: Flensburg								
Index: BRD = 100	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	16-21
Flensburg								
Kaufkraftkennziffer								87,9
Zentralitätskennziffer								165,8
Kaufkraft je Einwohner (€)								21.502 -100,0%
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	96,7	96,8	95,7	94,8	94,2	92,9	91,9	-4,9
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner (Euro)	6.247	6.275	6.297	6.564	6.674	6.351	6.214	-1,0%
Schleswig-Holstein								
Kaufkraftkennziffer	100,2	100,0	99,9	99,7	99,9	100,0	100,2	0,2
Kaufkraft je Einwohner (€)	21.264	21.722	22.357	23.016	23.860	23.854	24.509	12,8%
Deutschland								
Kaufkraft je Einwohner (€)	21.228	21.720	22.369	23.089	23.887	23.844	24.455	12,6%

Shopping Center innerhalb 30min Fahrzeitradius: Flensburg							
Name	Adresse	Ort	Fertigstellung	Status	Fläche	Ankermieter	Investor
Flensburg Galerie	Holm 57 – 61	Flensburg	2022 orig. 2006	Planung konkret	20.000	Kult, Müller, Rewe, SATURN	Modulus Real Estate GmbH

Fachmarktzentren und Fachmarkttagglomerationen (FMA) ab 10.000qm GLA innerhalb 30min Fahrzeitradius: Flensburg							
Name	Adresse	Ort	Fertigstellung	Status	Fläche (Erweiterung)	Ankermieter	Investor
CITTI-Park Flensburg	Langberger Weg 4, Lilienthalstraße	Flensburg	2013 orig. 1999	Fertiggestellt	27.000	Citti, Media Markt	CITTI Handelgesellschaft mbH & Co. KG
Förde Park	Schleswiger Straße 130	Flensburg	2022 orig. 1996	Bestand/ Erweiterung: Planung konkret	46.861 (5.000)	OBI, real,-, ROLLER, Teppich Kibek	Redos Real Estate
FMA Wiesharder Markt	Raiffeisenstraße, Frösler Bogen, Wiesharder Str.	Handewitt		Fertiggestellt	12.750	E-aktiv markt, Kelo Baumarkt	

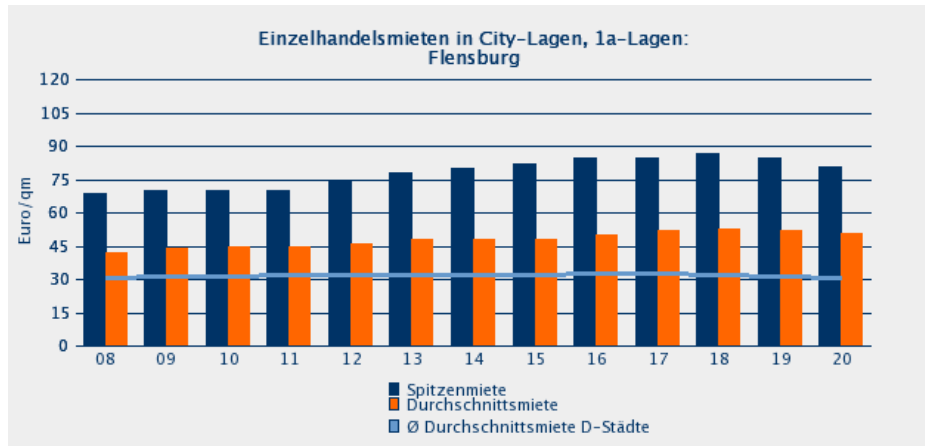


- Innenstadt
- Bezirks-/Stadtteilzentrum
- 1a-Lage
- 1b-Lage
- Sonderstandort

Verkaufsflächen und Einzelhandelsumsatz: Flensburg laut Einzelhandelskonzept(en) der oder für die Stadt für die genannten Jahre		
	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	

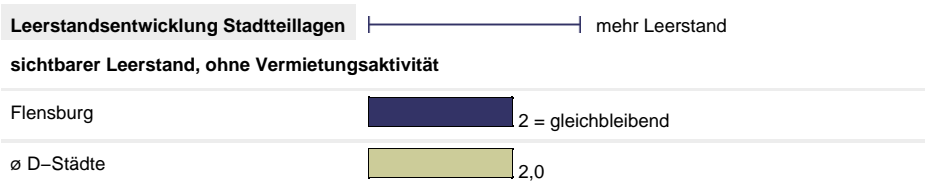
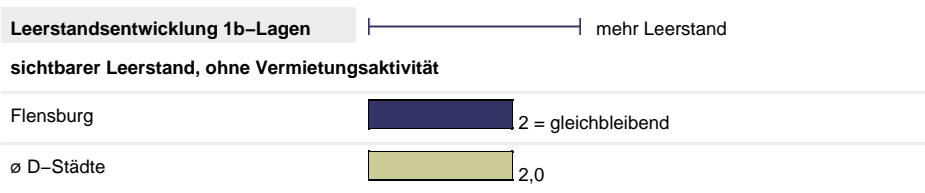
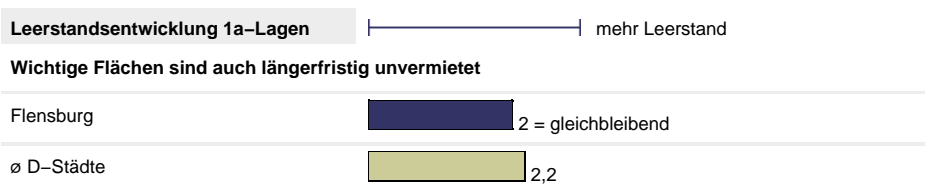
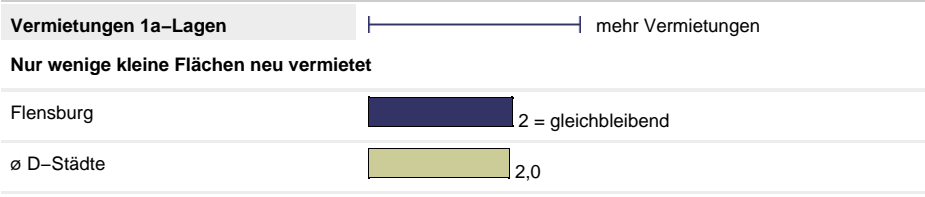
Flächenbestände im Einzelhandel, Ausgewählte Formate: Flensburg							
Summen							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020 je 1.000 Einw
<i>Verkaufsfläche in qm</i>							
Lebensmitteleinzelhandel (ab ca. 400qm)	61.870	63.380	64.000	63.100	64.300	69.140	762
Bau- und Heimwerkermarkt	20.670	20.670	23.270	23.270	21.860	27.800	306
<i>Flächenbestand (qm GLA) in</i>							
Shopping Center (ab 10.000qm)	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	220
Fachmarktzentren (ab 10.000qm)	71.900	71.900	71.900	71.900	71.900	73.900	815
Fachmarkttagglomerationen (ab 10.000qm)	0	0	0	0	0	0	0
<i>Neuzugang (qm GLA) in</i>							
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 Laufwegen (Straßenzüge) zugänglich sind werden nur einmal gezählt.							



Mieten und Renditen Einzelhandel: Flensburg												
Euro / qm	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	15-20
City (1a-Lage)												
Spitzenmiete	70,0	70,0	75,0	78,0	80,0	82,0	85,0	85,0	87,0	85,0	81,0	-1,2%
Durchschnittsmiete	45,0	45,0	46,0	48,0	48,0	48,0	50,0	52,0	53,0	52,0	50,5	5,2%
City Nebengebäude (1b-Lage)												
Spitzenmiete	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	36,0	37,0	38,0	36,5	4,3%
Stadtteil												
Spitzenmiete	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	19,0	19,0	-5,0%
Durchschnittsmiete	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5	0,0%
Nettoanfangs-Rendite												
City, 1a-Lage	7,1 %	7,1 %	7,1 %	6,9 %	6,6 %	6,4 %	6,0 %	5,4 %	4,9 %	4,6 %	4,6 %	-1,8
Fachmarkt, dezentrale Lagen	7,9 %	7,9 %	7,9 %	7,9 %	7,7 %	7,4 %	7,0 %	6,6 %	6,1 %	5,7 %	5,4 %	-2,0

Einzelhandel: Vermietungen und Leerstandsentwicklungen für Flensburg



Stand: 12/2020

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

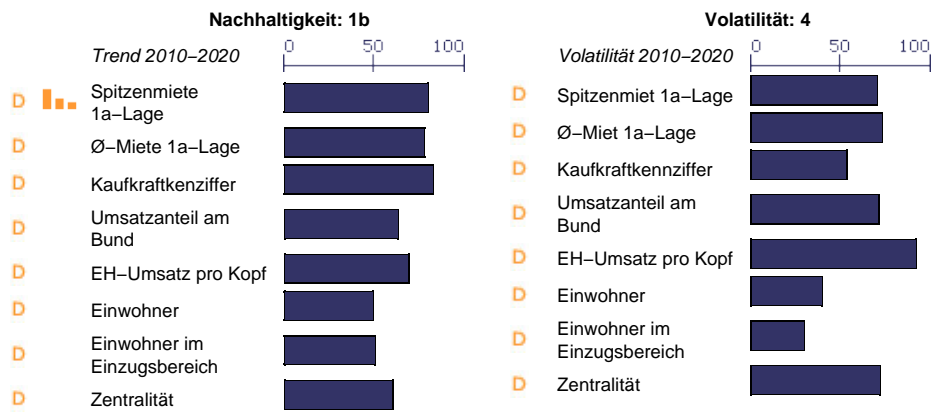
RIWIS Scoring: Flensburg

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)
<ul style="list-style-type: none"> • 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 Jahre 		Einwohner: 2019 90.164 Kaufkraft Index: 2020 0,0 Arbeitslosenquote: 2020 9,1 % Zentralitätsindex: 2020 0,0 Spitzenmiete 1a–Lage: 2020 81 €/sqm Rendite (zentrale Lagen): 2020 4,6 %		

Indikatorenprofil: Flensburg

Scoring Ergebnis Einzelhandel: 2b

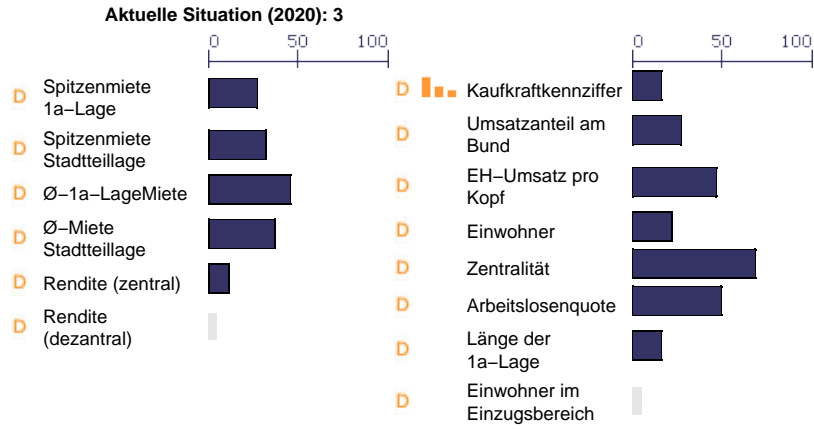
Historische Entwicklung: 2b



Indikatorenprofil: Flensburg

Scoring Ergebnis Einzelhandel: 2b

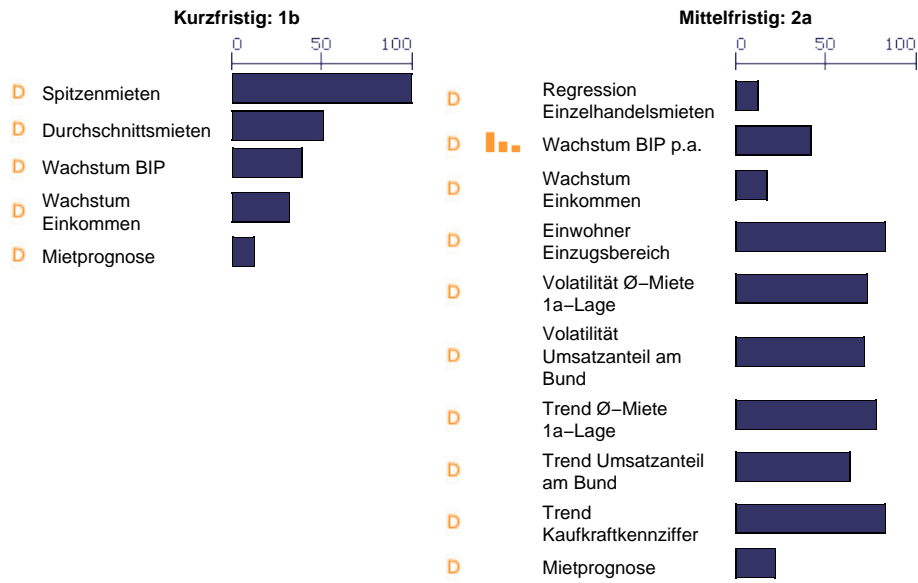
Aktuelle Situation (2020): 3

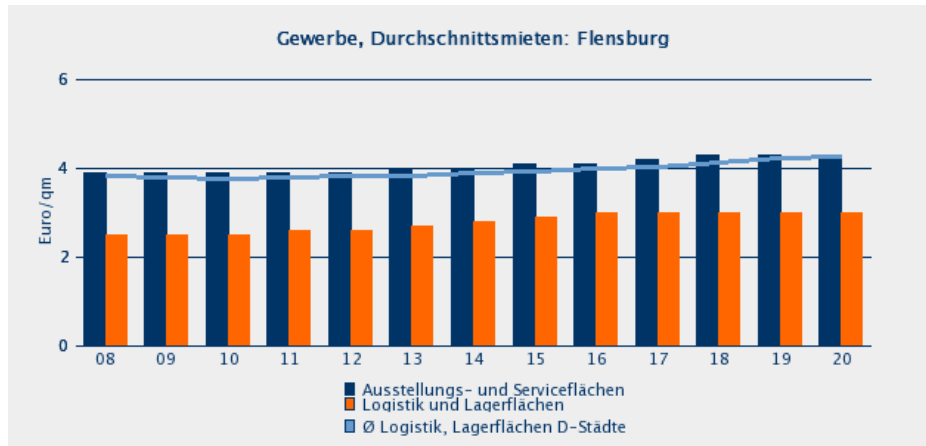


Indikatorenprofil: Flensburg

Scoring Ergebnis Einzelhandel: 2b

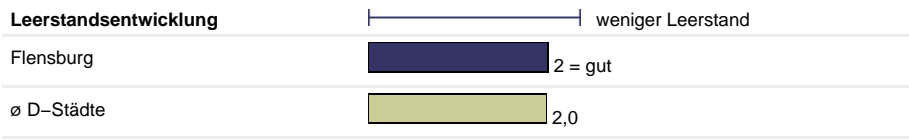
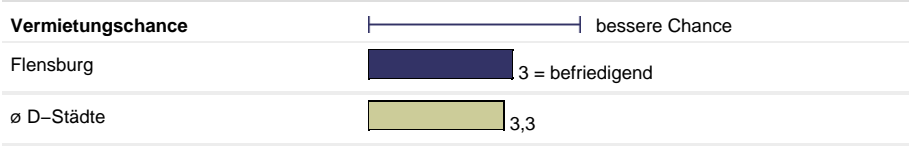
Zukunftsperspektive: 2a





Mieten, Preise und Renditen für Gewerbeflächen: Flensburg												
Euro / qm	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	15-20
Logistik- und Lagerflächen												
Spitzenmiete	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,1	4,0	3,9	4,0	-2,4%
Durchschnittsmiete	2,5	2,6	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,4%
Ausstellungs- und Serviceflächen												
Spitzenmiete	4,6	4,6	4,6	4,7	4,7	4,7	4,7	4,8	5,0	5,0	5,1	8,5%
Durchschnittsmiete	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,1	4,1	4,2	4,3	4,3	4,3	4,9%
Gewerbegrundstück												
Durchschnittspreis	30	30	30	32	32	32	32	32	35	35	35	9,4%
Nettoanfangs-Rendite, Logistik- und Lagerflächen												
Spitzenrendite	8,7%	8,6%	8,6%	8,6%	8,4%	8,0%	7,5%	7,0%	6,8%	6,7%	6,7%	-1,3
Durchschnittsrendite	9,6%	9,5%	9,5%	9,5%	9,5%	9,4%	9,3%	9,0%	8,5%	8,8%	8,6%	-0,8

Gewerbe & Logistik: Vermietungschancen und Leerstandsentwicklungen für Flensburg

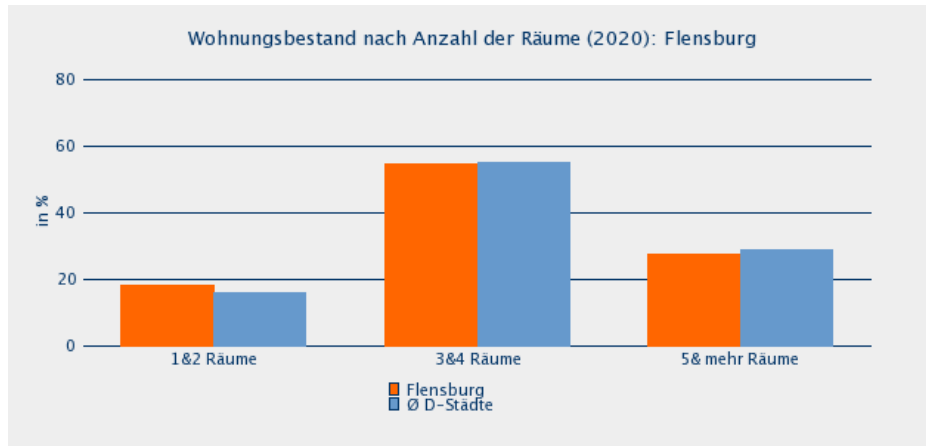


Bemerkungen zum Standort bzw. zur Region

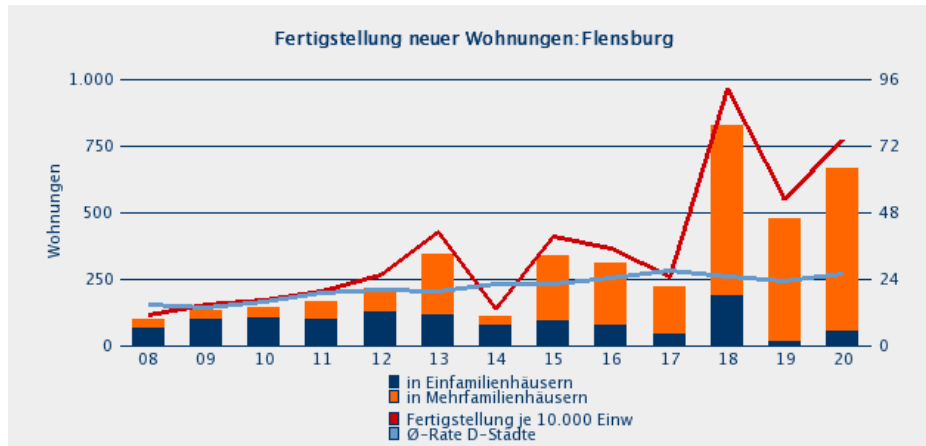
Flensburg gehört keiner überregional relevanten Logistikmarktregion an, es ist außerdem keine logistikrelevante infrastrukturelle Ausstattung am Standort vorhanden. Als logistikmarktrelevantes Projekt ist das in 2014 fertiggestellte Logistikzentrum Ohl Solutions zu erwähnen. Bestandsobjekte, welche vor mehr als 3 Jahren fertiggestellt wurden, sind meist regional ausgerichtet, dabei spielt Dänemark als Destination oft eine wichtige Rolle.

Stand: 12/2020

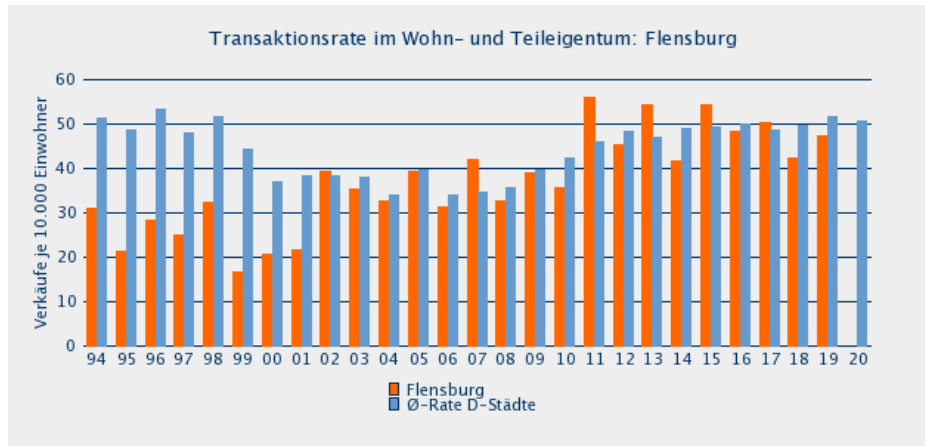
*Schulnotensystem: 1=sehr gut, 2=gut, 3=befriedigend, 4=ausreichend, 5=mangelhaft, 6=ungenügend



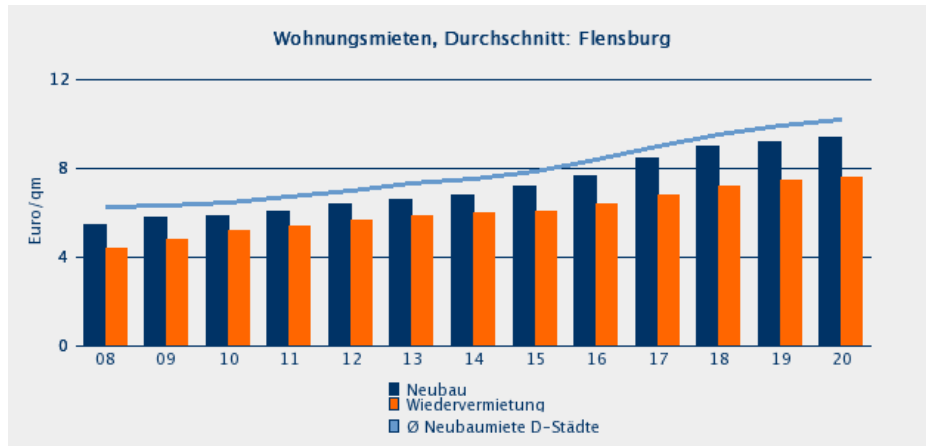
Wohngebäude- und Wohnungsbestand (2020): Flensburg									
	Wohngebäude: Anteil der Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen	Ø Wohnfläche je Wohnung in qm	Ø Wohnfläche je Einwohner in qm	Ø Anzahl der Personen je Wohnung					
Flensburg	71,9	78,8	45,3	1,7					
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)	90,3	97,4	54,4	1,8					
Schleswig-Holstein	88,6	93,6	48,8	1,9					
Deutschland	0,0	0,0	0,0	0,0					
Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden:									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	15-20
Flensburg	48.529	48.657	48.982	49.311	49.507	50.432	50.969	51.656	5,5 %



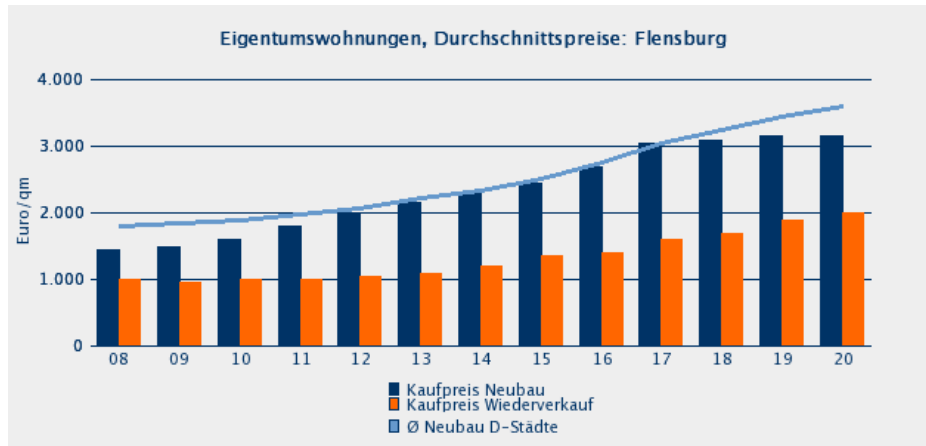
Fertigstellungen und Genehmigungen von neuen Wohngebäuden: Flensburg									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Ø 15-20
Wohnungen in Einfamilienhäusern (Freistehend / Doppelhaushälfte / Reihenhaus)									
Fertigstellung: Anzahl neuer Wohnungen	121	84	102	85	49	193	23	62	86
Genehmigung: Anzahl neuer Wohnungen	99	100	113	139	81	80	56	40	85
Genehmigungsüberhang	-22	16	11	54	32	-113	33	-22	-1
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern									
Fertigstellung: Anzahl neuer Wohnungen	225	29	239	224	171	636	455	603	388
Genehmigung: Anzahl neuer Wohnungen	152	222	235	505	625	721	378	356	470
Genehmigungsüberhang	-73	193	-4	281	454	85	-77	-247	82



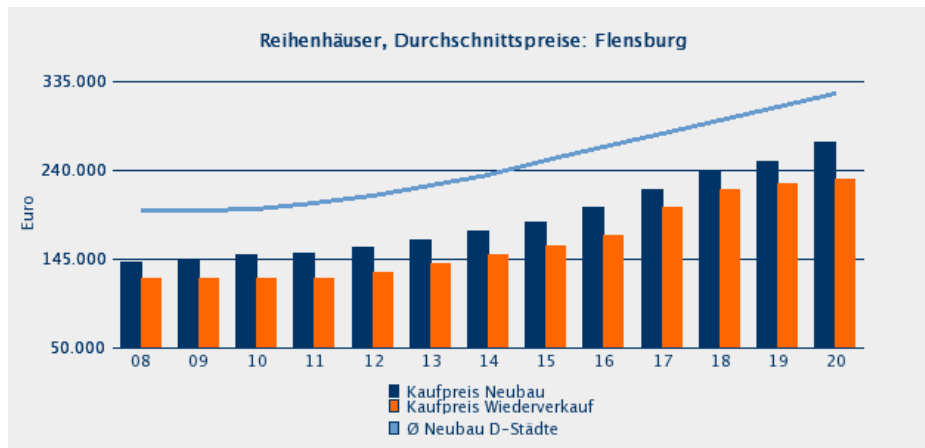
Vom Gutachterausschuss erfasste Transaktionen: Flensburg									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Ø 14-19
Alle Verkaufsfälle, inkl. Nichtwohnnutzungen									
Verkaufsfälle insgesamt	1.033	945	1.181	1.101	987	967	965	n/a	1.024
Umsatz gesamt in Mio Euro	229,2	200,0	338,0	291,0	267,0	380,3	267,0	n/a	290,5
Fläche insgesamt in 1.000 qm	153,0	1.040,0	1.070,0	1.500,0	710,0	680,0	630,0	n/a	938,3
Bebaute Wohngrundstücke									
Verkaufsfälle	n/a	302	410	365	346	473	470	n/a	394
Umsatz in Mio Euro	n/a	80,5	185,5	102,5	101,4	154,1	161,5	n/a	130,9
Wohn- und Teileigentum									
Verkaufsfälle	454	351	462	415	439	375	423	n/a	411
Umsatz in Mio Euro	53,1	32,2	53,8	55,7	64,5	54,8	76,6	n/a	56,3



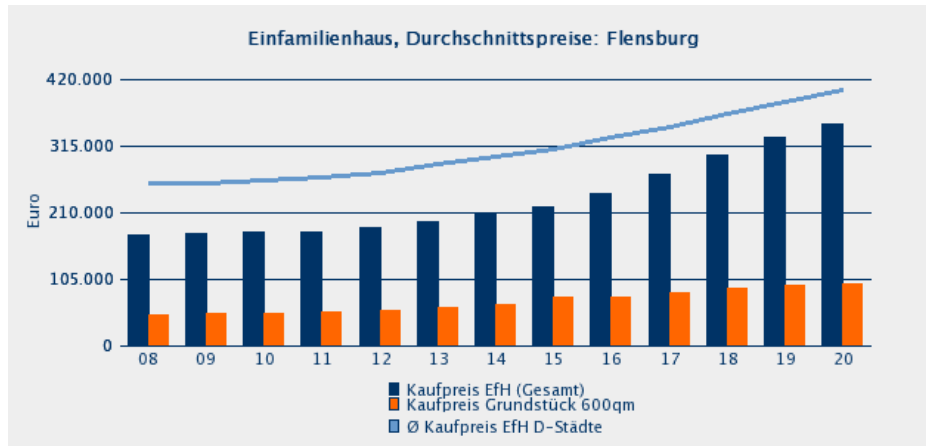
Wohnungsmieten und Vervielfacher: Flensburg												
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	15-20
Wohnungsmieten Neubau: Euro / qm												
von ...	5,50	5,50	5,70	5,90	6,20	6,50	6,60	6,80	7,10	7,40	7,50	15,4%
... bis	7,00	7,70	8,00	8,30	8,50	8,70	9,50	10,50	11,00	11,40	11,80	35,6%
Durchschnitt	5,90	6,10	6,40	6,60	6,80	7,20	7,70	8,50	9,00	9,20	9,40	30,6%
Wohnungsmieten Wiedervermietung: Euro / qm												
von ...	3,80	4,00	4,20	4,30	4,50	4,60	5,00	5,70	6,20	6,50	6,50	41,3%
... bis	6,50	6,80	7,10	7,40	7,50	7,70	8,50	8,80	9,30	9,60	9,70	26,0%
Durchschnitt	5,20	5,40	5,70	5,90	6,00	6,10	6,40	6,80	7,20	7,50	7,60	24,6%
Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser (Bestand)												
von ...	7,7	8,0	8,5	9,0	9,3	10,0	11,0	12,5	14,5	14,5	14,5	4,5
... bis	12,7	13,0	13,5	14,0	15,0	16,5	18,0	19,0	20,0	20,5	21,0	4,5
Durchschnitt	9,5	9,5	10,3	11,0	12,0	13,0	14,0	15,0	16,5	17,0	17,5	4,5



Kaufpreise für Eigentumswohnungen: Flensburg												
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	15-20
Neubau: Euro / qm												
von ...	1.200	1.300	1.400	1.500	1.650	1.800	2.000	2.350	2.750	2.850	2.850	58,3%
... bis	2.200	2.400	2.700	3.000	3.200	3.500	3.800	4.100	4.500	4.650	4.700	34,3%
Durchschnitt	1.600	1.800	2.000	2.150	2.300	2.450	2.700	3.050	3.100	3.150	3.150	28,6%
Wiederverkauf: Euro / qm												
von ...	700	700	730	770	800	850	1.000	1.150	1.300	1.500	1.550	82,4%
... bis	1.550	1.700	1.850	2.050	2.250	2.450	2.600	2.800	3.000	3.050	3.100	26,5%
Durchschnitt	1.000	1.000	1.040	1.100	1.200	1.350	1.400	1.600	1.700	1.900	2.000	48,1%
Kaufpreis Grundstück für Mehrfamilienhäuser: Euro / qm												
von ...	65	65	68	70	80	95	95	100	110	120	125	31,6%
... bis	180	195	205	220	230	250	260	270	280	290	300	20,0%
Durchschnitt	105	108	113	117	125	140	150	155	165	170	175	25,0%



Kaufpreise für Reihenhäuser: Flensburg									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	15-20
Neubau: Euro									
von ...	140.000	150.000	155.000	165.000	175.000	190.000	200.000	205.000	32,3%
... bis	190.000	200.000	220.000	245.000	285.000	310.000	320.000	330.000	50,0%
Durchschnitt	165.000	175.000	185.000	200.000	220.000	240.000	250.000	270.000	45,9%
Wiederverkauf: Euro									
von ...	110.000	120.000	130.000	140.000	150.000	155.000	160.000	160.000	23,1%
... bis	165.000	175.000	185.000	220.000	250.000	280.000	280.000	280.000	51,4%
Durchschnitt	140.000	150.000	160.000	170.000	200.000	220.000	225.000	230.000	43,8%



Kaufpreise für Einfamilienhäuser: Flensburg									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	15-20
Kaufpreis Einfamilienhaus: Euro									
von ...	152.000	155.000	160.000	160.000	170.000	190.000	200.000	220.000	37,5%
... bis	390.000	400.000	430.000	460.000	490.000	530.000	580.000	600.000	39,5%
Durchschnitt	195.000	210.000	220.000	240.000	270.000	300.000	330.000	350.000	59,1%
Kaufpreis Grundstück für Einfamilienhaus: Preise in Euro / qm									
von ...	70	80	80	80	90	100	110	115	43,8%
... bis	140	160	180	190	200	220	225	230	27,8%
Durchschnitt	100	110	130	130	140	150	160	165	26,9%

Wohnungsmarkt: Marktaktivität, Marktbalance und Größenordnung Leerstand – Flensburg

Marktaktivität und Marktbalance (Wohnungen Neubau) mittlere Marktaktivität / Nachfrageüberhang

Flensburg		Marktbalance		
		Angebots- überhang	Balance	Nachfrage- überhang
Marktaktivität	hoch			
	mittel			
	niedrig			

Größenordnung Leerstand	————— —————	höherer Leerstand
Flensburg		= Kaum Leerstand, normale Fluktuationsreserve
ø D-Städte		

Stand: 12/2020

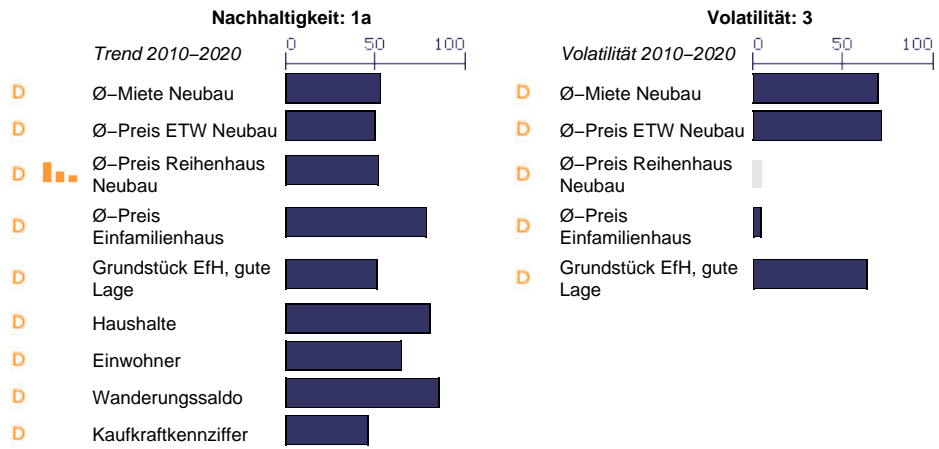
RIWIS Scoring: Flensburg

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)
<ul style="list-style-type: none"> • 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 Jahre 			Haushalte:	2019 49.541
			Einwohnerveränderung bis:	2025 2,4 %
			Kaufkraft pro Kopf:	2020 0 €
			Ø–Miete Neubauwhg:	2020 9,40 €/sqm
			Ø–Preis ETW Neubau:	2020 3.150 €/sqm
			Ø–Preis Reihenhaus Neubau:	2020 270.000 €

Indikatorenprofil: Flensburg

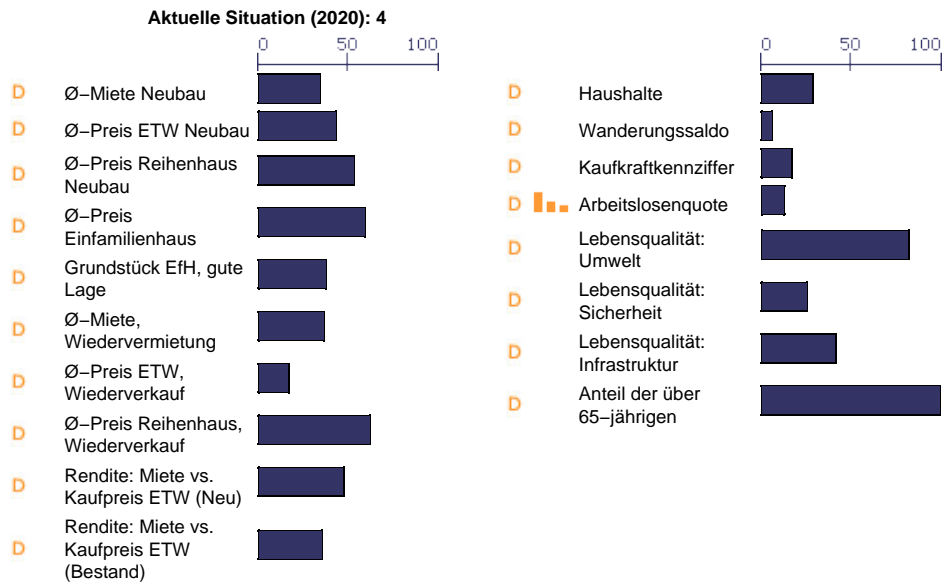
Scoring Ergebnis Wohnen: 2b

Historische Entwicklung: 2a



Indikatorenprofil: Flensburg

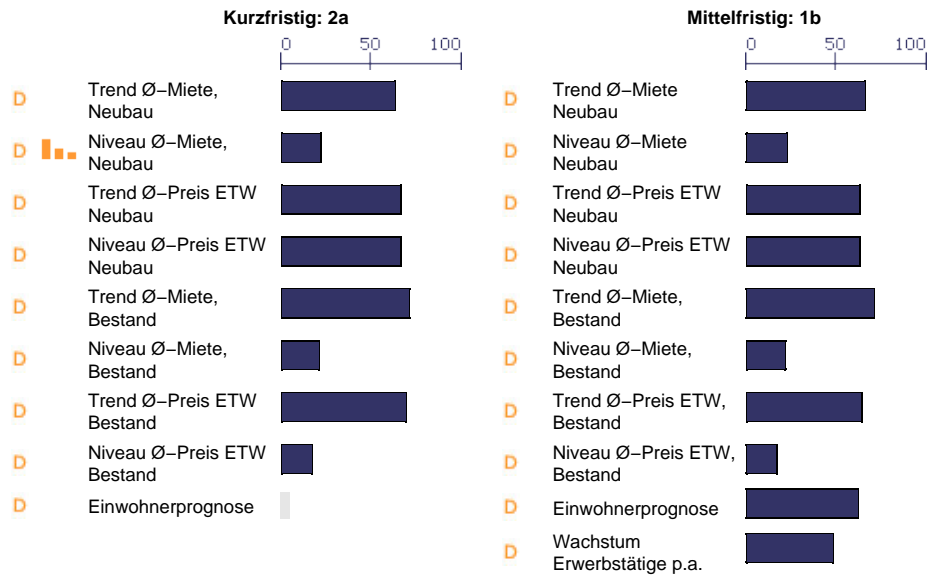
Scoring Ergebnis Wohnen: 2b
Aktuelle Situation (2020): 4



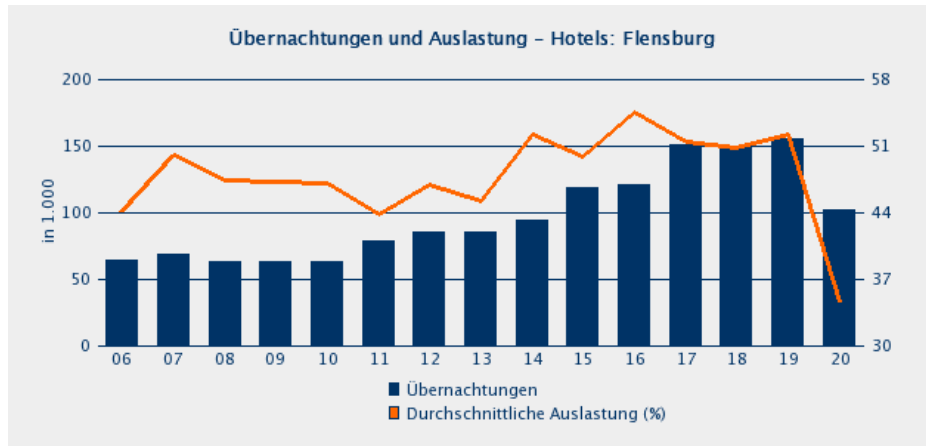
Indikatorenprofil: Flensburg

Scoring Ergebnis Wohnen: 2b

Zukunftsperspektive: 2a



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

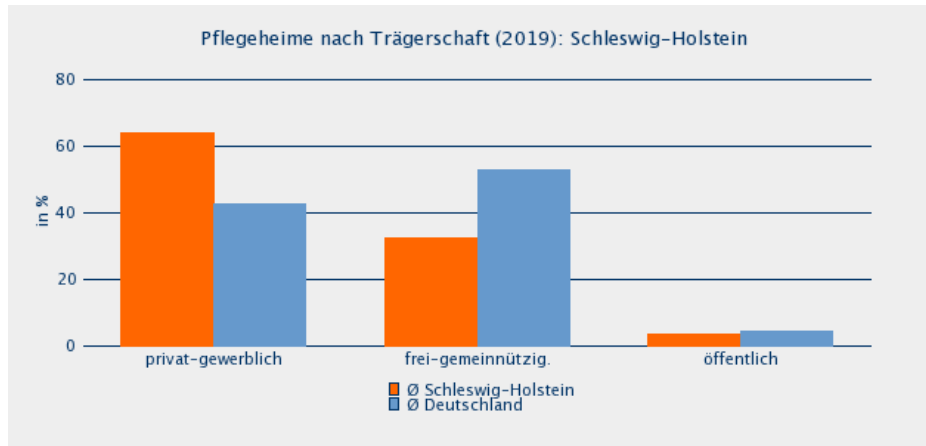


Beherbergungsstatistik für Hotels: Flensburg							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Hotels	6	7	6	7	7	8	8
Betten	496	654	606	806	808	814	807
Übernachtungen	94.433	119.150	120.804	151.160	149.896	155.145	101.918
Ankünfte	56.802	76.600	75.089	93.918	91.221	95.876	58.596
Ø Aufenthaltsdauer (Tage)	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7
Durchschnittliche Auslastung	52,2 %	49,9 %	54,6 %	51,4 %	50,8 %	52,2 %	34,6 %

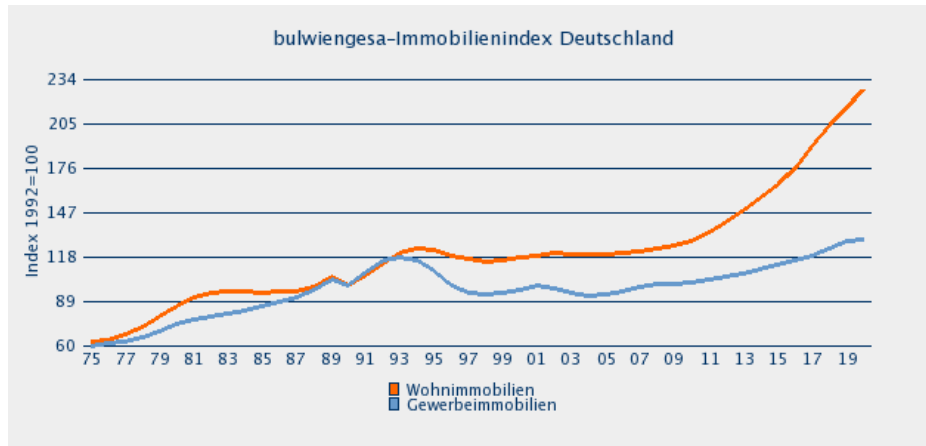
Beherbergungsstatistik für Hotel, Hotel garni, Gasthöfe, Pensionen: Flensburg							
Betten	1.065	1.236	1.139	1.367	1.372	1.380	1.343
Übernachtungen	197.957	212.320	220.174	259.041	259.549	265.645	163.581
Ankünfte	119.795	135.796	138.248	164.646	163.538	167.800	95.137
Ø Aufenthaltsdauer (Tage)	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7

Beherbergungsstatistik für alle Betriebsarten: Flensburg							
<i>Zeitreihenbrüche durch Änderungen in der Definition möglich. Siehe Info</i>							
Betten	1.456	1.619	1.516	1.753	1.761	2.068	2.095
Übernachtungen	255.268	279.818	286.161	311.603	322.191	357.014	225.833
Ankünfte	139.791	159.559	162.224	190.020	188.390	204.128	114.531
Ø Aufenthaltsdauer (Tage)	1,8	1,8	1,8	1,6	1,7	1,7	2,0

Auswahl Hotels: Flensburg (9)							
Betreiber	Hotelname	Adresse	Marke (Sterne)	Klassifikation	Zimmer Betten	Status	Fertigstellung
Hilton	Kontorhaus – Hotelprojekt Hilton	Friedrich–Ebert–Straße / Rathausplatz / Neumarkt 24937 Flensburg	(3)		240	Im Bau	2021
	InterCityHotel	Bahnhofstraße 40 24937 Flensburg	InterCityHotel (3)		152	Planung konkret	2022
	Felnsburg Akademie – Sporthotel und Wohnen	Eckenerstraße 28 24939 Flensburg			120	Ideenphase, Wettbewerb	
Arcadia Hotels & More Management GmbH	Arcadia Hotel Flensburg	Norderhofenden 6–9 24937 Flensburg	Mercure	** Varta	95	Fertiggestellt	
					196		
Figaro Hotelbetrieb	Alte Post	Rathausstraße 2 24937 Flensburg	(3)		82	Fertiggestellt	2015
	Hotel Das James	Fördepromenade 24944 Flensburg			81	Fertiggestellt	2020
Jan Hendrik Rose	Hotel Hafen Flensburg	Norderstraße, Schiffbrücke 32 – 36 24939 Flensburg	(4)		69	Fertiggestellt	2016
					88		
Accor Hotellerie Deutschland GmbH	IBIS BUDGET FLENSBURG CITY	Nikolaistraße 7 / Süderhofenden 14 24937 Flensburg	ibis budget	kein Stern Varta	68	Fertiggestellt	2000
Schwarzer/Tüxen & Co OHG	Central–Hotel	Neumarkt 1 24937 Flensburg		** Varta	51	Fertiggestellt	
					95		

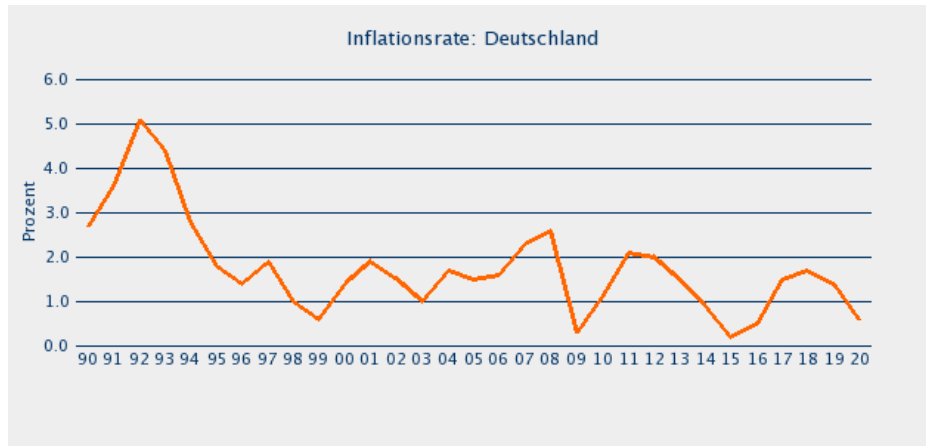


Pflegestatistik – Flensburg – 2019						
	Einwohner gesamt	Einwohner 65 Jahre und älter	in %	Pflegebedürftige gesamt	in %	
Flensburg	90.164	18.161	20,1 %	3.951	4,4 %	
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)	457.271	107.022	23,4 %	21.277	4,7 %	
Schleswig-Holstein	2.903.773	672.553	23,2 %	130.349	4,5 %	
Deutschland	83.166.711	18.090.682	21,8 %	4.127.605	5,0 %	
Pflegedienste und Bedürftige (Leistungsempfänger)						
	Pflegeheime	stationäre Pflegeplätze gesamt	vollstationäre Pflegeplätze, Dauerpflege	ambulante Pflegedienste	Personal in ambulanten Diensten	
Angebot	19	1.103	1.067	13	479	
		Bedürftige stationäre Pflege, gesamt	Bedürftige voll-stationäre Pflege, Dauerpflege		Bedürftige ambulante Pflege	Empfänger Pflegegeld
Nachfrage		978	948		1.174	1.547
	Anteil Bedürftige in Heimen versorgt	Auslastung stationäre Plätze gesamt	Auslastung stationäre Plätze Dauerpflege	Anteil Bedürftige ambulante Pflege	Personal je ambulanten Bedürftigen	Anteil Empfänger Pflegegeld
Flensburg	24,8 %	88,7 %	88,8 %	36,1 %	0,408	39,2 %
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)	26,3 %	86,4 %	89,4 %	32,1 %	0,425	41,6 %
Schleswig-Holstein	26,9 %	85,4 %	89,4 %	29,8 %	0,444	43,2 %
Deutschland	19,8 %	84,4 %	90,6 %	28,9 %	0,429	51,3 %



Bulwiengesa-Immobilienindex: Durchschnittsmieten und Preise für Deutschland *									
€/qm	1975	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2019	2020
Kaufpreis Eigentumswohnung Neubau	1.313	2.026	2.269	2.160	2.189	2.415	3.393	4.703	4.974
Wohnungsmiete Neubau	4,12	6,79	8,07	7,10	7,33	8,13	10,07	12,21	12,62
Wohnungsmiete, Wiedervermietung	2,54	4,49	6,00	5,93	6,14	6,71	8,11	9,73	9,95
Kaufpreis Reihenhaus (Euro)	128.310	206.087	244.094	237.500	234.045	246.000	321.767	438.844	471.874
Kaufpreis Baugrundstück Einfamilienhaus	106	152	199	199	205	204	263	363	384
Einzelhandelsmiete 1a-Lage	34	56	67	57	61	71	78	78	76
Einzelhandelsmiete Nebenlage	10,74	16,47	16,19	12,60	12,17	13,52	14,04	14,68	14,70
Büromiete City	6,21	12,33	11,49	11,47	9,84	10,23	11,62	14,55	14,43
Kaufpreis Gewerbegrundstücke	69	106	132	120	119	123	141	178	186

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



Inflationsrate: Deutschland

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Inflationsrate	1,4 %	1,9 %	1,5 %	1,0 %	1,7 %	1,5 %	1,6 %	2,3 %	2,6 %	0,3 %	1,1 %	2,1 %	2,0 %	1,5 %	0,9 %	0,2 %	0,5 %	1,5 %	1,7 %	1,4 %
Erwartete Inflationsrate	1,4 %	1,8 %	1,4 %	1,0 %	1,8 %	1,9 %	1,8 %	2,3 %	2,8 %	0,2 %	1,2 %	2,5 %	2,1 %	1,6 %	0,8 %	0,2 %	0,4 %	1,7 %	1,9 %	1,3 %