

RIWIS Report
Flensburg
Gesamtreport

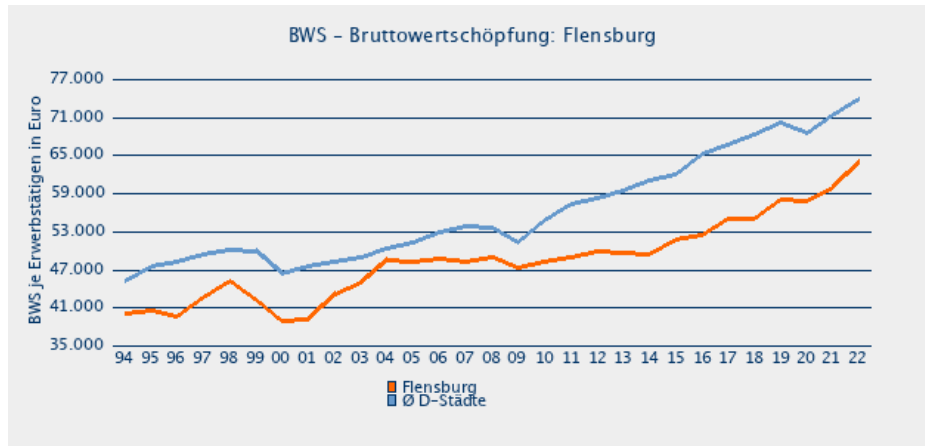


bulwiengesa AG 2024-12-21

Marktbeschreibung Flensburg

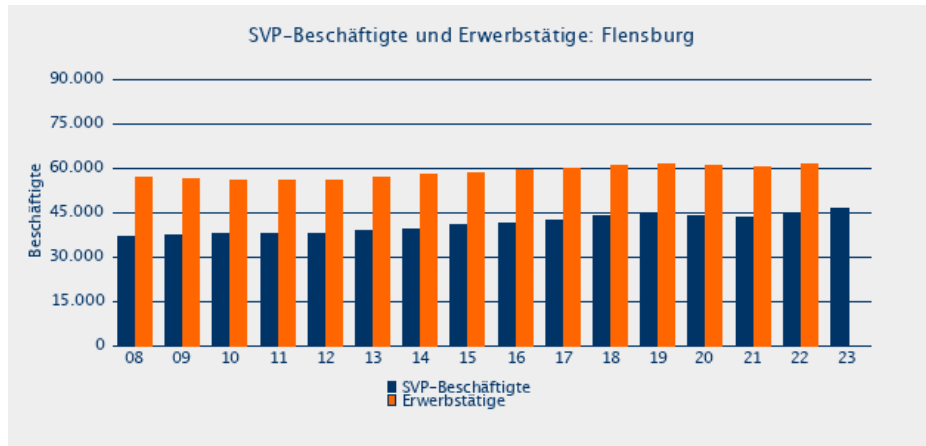
Stand: Q1/2024

- 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 zeigt rund 50.500 Haushalte, wobei Einpersonenhaushalte 42,4% ausmachen. Die Anzahl der Haushalte wuchs in den letzten fünf Jahren um etwa 4,3% und soll bis 2035 um weitere 6,8% steigen, was ebenfalls über dem Durchschnitt der RIWIS-Städte liegt. Der Studierendenanteil beträgt 10,4%, was die jugendliche und dynamische Atmosphäre der Stadt unterstreicht.
- Wirtschaftsstruktur** 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 fünf 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 rund 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 7,9% und ist in den letzten fünf Jahren um -0,4 Prozentpunkte gesunken. Damit liegt die Arbeitslosenquote trotz 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, sowie 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 hohen 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 Lagen 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 Miete 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 18,33% 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 22,33% 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.

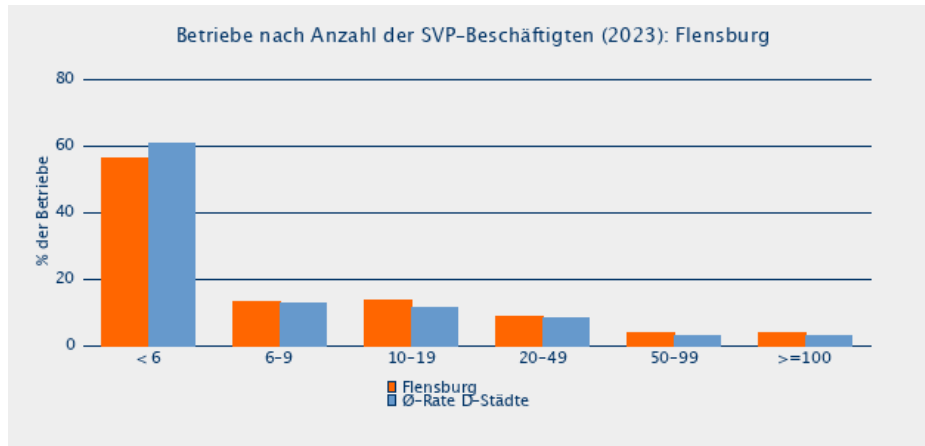


Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftszweigen 2022: Flensburg – WZ08/2014						
	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Dienstleistungsgewerbe	DL: Handel und Verkehr	DL: Finanz- und Kreditwesen, Vermietung, Unternehmensdienstleistung	BWS je Erwerbstätigen in Euro
Flensburg	0,0 %	20,7 %	79,3 %	25,2 %	19,7 %	63.938
Schleswig-Holstein Nrd (RO-Region)	3,5 %	25,2 %	71,3 %	20,5 %	22,0 %	66.874
Schleswig-Holstein	1,9 %	25,6 %	72,4 %	23,9 %	22,1 %	70.542
Deutschland	1,0 %	29,7 %	69,3 %	21,9 %	25,2 %	76.972

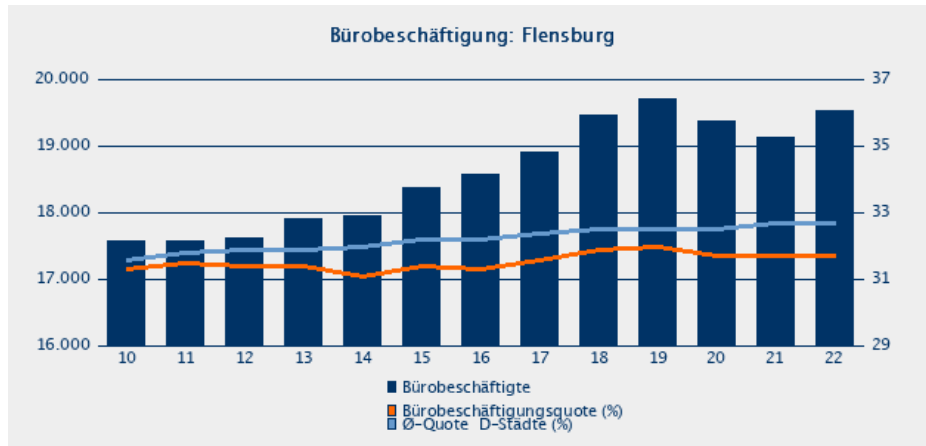
Bruttowertschöpfung in Mio Euro: Flensburg								
Million €	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	17-22
Flensburg	3.112	3.303	3.363	3.578	3.542	3.616	3.941	19,3 %



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 %
<i>SVP-Beschäftigung nach Wirtschaftszweigen: Flensburg</i> <i>Bitte beachten: WZ08 Umstellung, ->mehr Infos</i>							
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 %

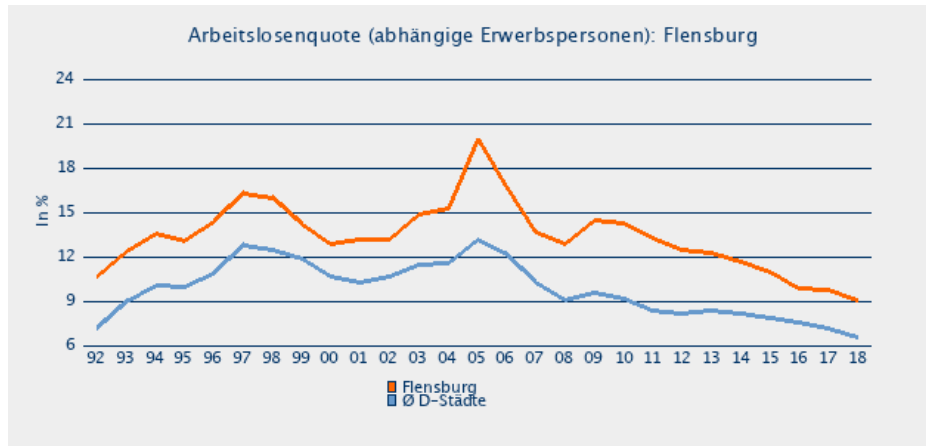


Anzahl Betriebe und Anteil nach Beschäftigtenzahl: Flensburg							
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18-23
Flensburg	2.326	2.362	2.322	2.306	2.348	2.352	1,1 %
<i>Anteil der Betriebe nach Anzahl der SVP-Beschäftigten: Flensburg</i>							
unter 6 Beschäftigte	57,4 %	57,1 %	56,9 %	56,7 %	56,6 %	56,3 %	
6 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 %	
<i>Anteil der Beschäftigten nach Betriebsgröße: Flensburg</i>							
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 %	
<i>Anzahl Betriebe</i>							
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 %

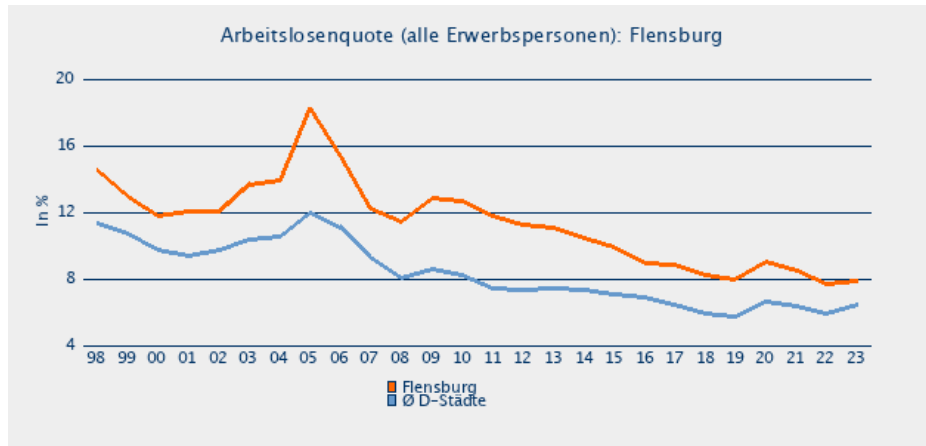


Bürobeschäftigung: Flensburg							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	17-22
Flensburg (gesamt)	18.906	19.461	19.708	19.377	19.134	19.523	3,3 %
davon SVP-Bürobeschäftigte	15.264	15.804	15.998	15.765	15.574	16.052	5,2 %
<i>davon nach Berufsgruppen: Flensburg</i>							
Leitende Verwaltung	7 %	7 %	7 %	7 %	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 %	
<i>Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)</i>							
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 %

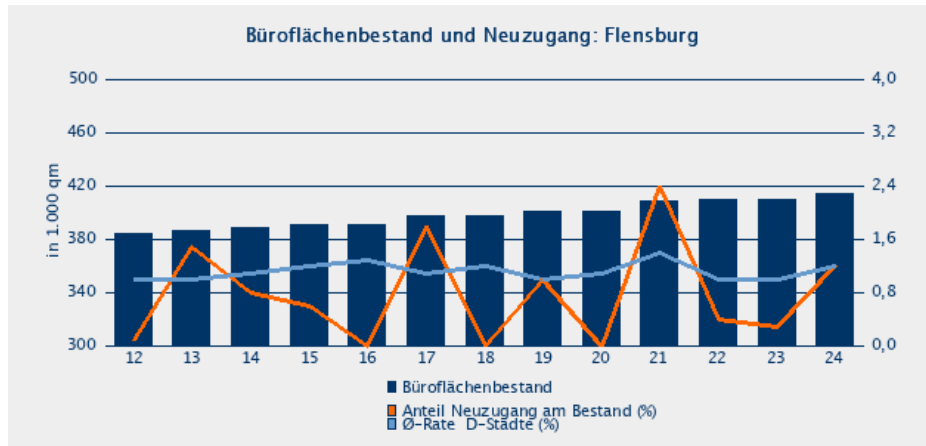
Struktur der Bürobeschäftigung (SVP): Flensburg								
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	17–22	22–22
Flensburg	15.264	15.804	15.998	15.765	15.574	16.054	5,2 %	0,0 %
<i>Beschäftigung nach Branchen: Flensburg</i>							Ø-Wert 2022 D-Städte	
<i>Finanzierungs-, Kredit- und Versicherungsgewerbe</i>	5,1 %	5,0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

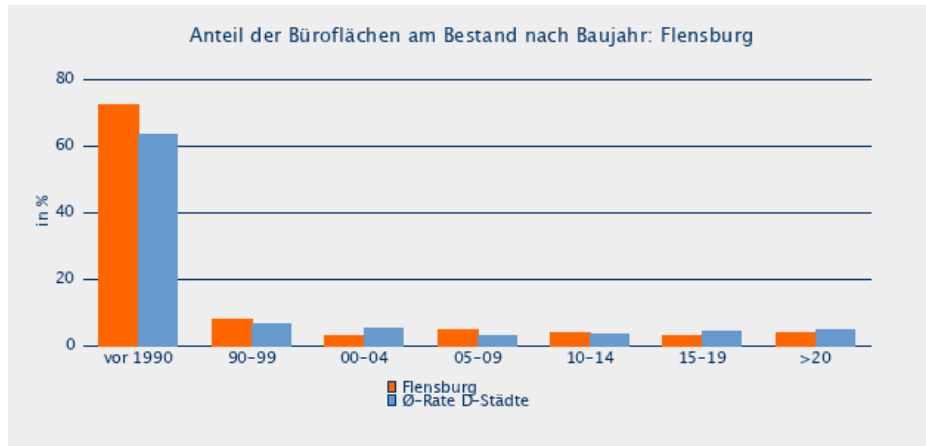


Arbeitslosenquote (alle Erwerbspersonen): Flensburg							
Arbeitslosenquote Stand November 2024: 8,2 %							
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18-23
Flensburg	8,3 %	8,0 %	9,1 %	8,5 %	7,7 %	7,9 %	-0,4
Schleswig-Holstein Nrdd (RO-Region)	5,9 %	5,2 %	6,1 %	5,8 %	5,2 %	5,6 %	-0,3
Schleswig-Holstein	5,5 %	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%

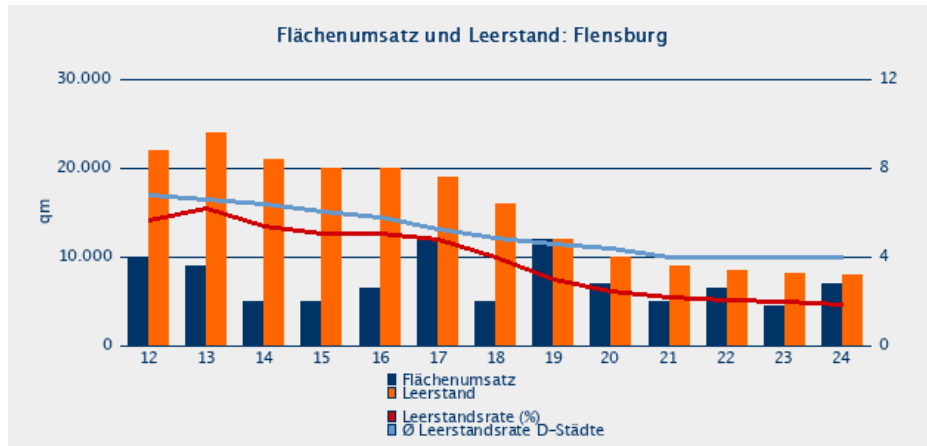


Büroflächenbestand und Neuzugang: Flensburg									
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	20-24
Büroflächenbestand MFG in 1.000 qm	397	397	401	401	408	410	410	415	3,4 %
Durchschnittliche Bürofläche je Beschäftigten	20,0	19,6	19,7	20,2	20,9	20,6	20,3	20,3	
									Ø 20-24
Neuzugang (qm)	7.200	0	3.900	0	9.600	1.800	1.100	5.000	3.500
Anteil des Neuzugangs am Bestand	1,8 %	0,0 %	1,0 %	0,0 %	2,4 %	0,4 %	0,3 %	1,2 %	

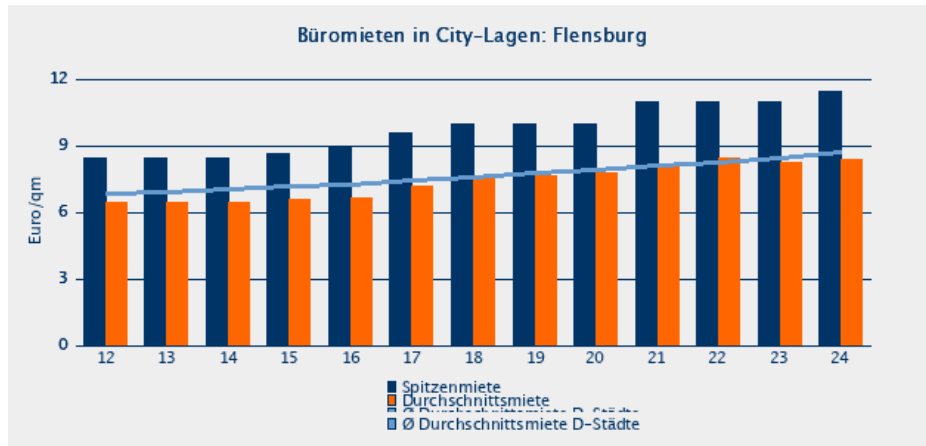
Fertigstellungen und Genehmigungen laut amtlicher Statistik									
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Ø 20-23
Fertigstellung: Nutzfläche in Bürogebäuden (qm)		5.273	4.288		8.643	4.385	3.500		5.509
Genehmigung: Nutzfläche in Bürogebäuden (qm)		3.628	5.023	7.308	4.204	11.136			7.549
Genehmigungsüberhang		-1.645	735		-4.439	6.751			1.156



Büroflächen nach Baualter: Flensburg				
Büroflächen Baujahr	Flensburg		Ø D-Städte	
	absolut in qm	in Prozent vom Bestand	ø in qm	in Prozent vom Bestand
ab 2020	17.500	4,22 %	24.706	4,91 %
2015-2019	13.300	3,21 %	23.414	4,66 %
2010-2014	16.950	4,09 %	18.960	3,77 %
2005-2009	20.105	4,85 %	16.528	3,29 %
2000-2004	12.969	3,13 %	26.097	5,19 %
1995-1999	25.257	6,09 %	39.076	7,77 %
1990-1994	8.500	2,05 %	33.682	6,70 %
vor 1990	299.986	72,36 %	320.297	63,71 %



Büroflächenumsatz und Leerstand: Flensburg								
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	19–24
Büroflächenbestand MFG in 1.000 qm	397	401	401	408	410	410	415	3,4 %
								Ø 19–24
Büroflächenumsatz in 1.000 qm	5,0	12,0	7,0	5,0	6,5	4,5	7,0	7,0
Leerstand (1.000 qm)	16,0	12,0	10,0	9,0	8,5	8,2	8,0	9,3
Leerstandsrate	4,0 %	3,0 %	2,5 %	2,2 %	2,1 %	2,0 %	1,9 %	
Verhältnis Leerstand zu Umsatz	320,0 %	100,0 %	142,9 %	180,0 %	130,8 %	182,2 %	114,3 %	



Büromieten und Renditen: Flensburg												
Euro / qm	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	19–24
City												
Spitzenmiete	8,5	8,7	9,0	9,6	10,0	10,0	10,0	11,0	11,0	11,0	11,5	15,0%
Durchschnittsmiete	6,5	6,6	6,7	7,2	7,7	7,7	7,8	8,2	8,5	8,3	8,4	9,1%
Cityrand												
Spitzenmiete	6,5	6,5	6,7	7,0	7,4	7,3	7,3	7,5	7,8	8,0	8,0	9,6%
Durchschnittsmiete	6,0	6,0	6,1	6,3	6,5	6,5	6,5	6,7	7,0	7,0	7,0	7,7%
Peripherie												
Spitzenmiete	5,8	5,8	5,8	6,0	6,4	6,4	6,4	6,5	6,5	6,0	6,0	-6,3%
Durchschnittsmiete	4,6	4,6	4,6	4,9	5,2	5,2	5,2	5,4	5,5	5,0	4,8	-7,7%
Bürozentren												
Spitzenmiete	6,4	6,4	6,6	6,7	7,1	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,2	2,9%
Durchschnittsmiete	5,9	5,9	6,0	6,0	6,2	6,2	6,2	6,3	6,5	6,5	6,5	4,8%
Nettoanfangs-Rendite												
zentrale Lagen	6,7%	6,5%	6,5%	6,0%	5,7%	5,6%	5,6%	5,5%	5,7%	6,1%	6,3%	0,7
dezentrale Lagen	7,6%	7,6%	7,6%	7,4%	7,4%	7,3%	7,3%	7,2%	7,5%	7,7%	7,8%	0,5

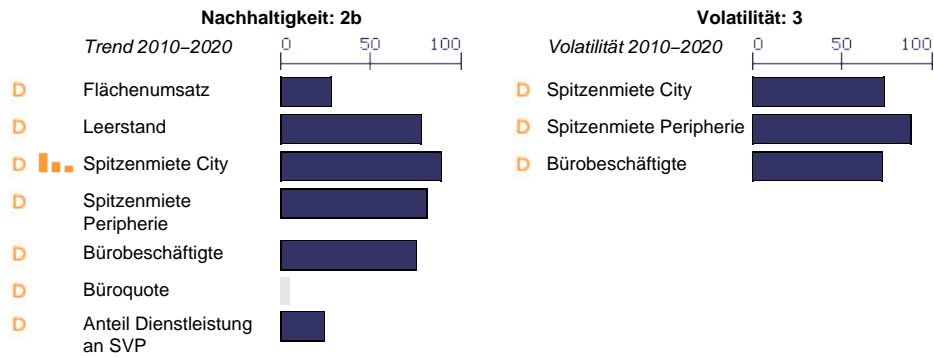
RIWIS Scoring: Flensburg

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 19.708
			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

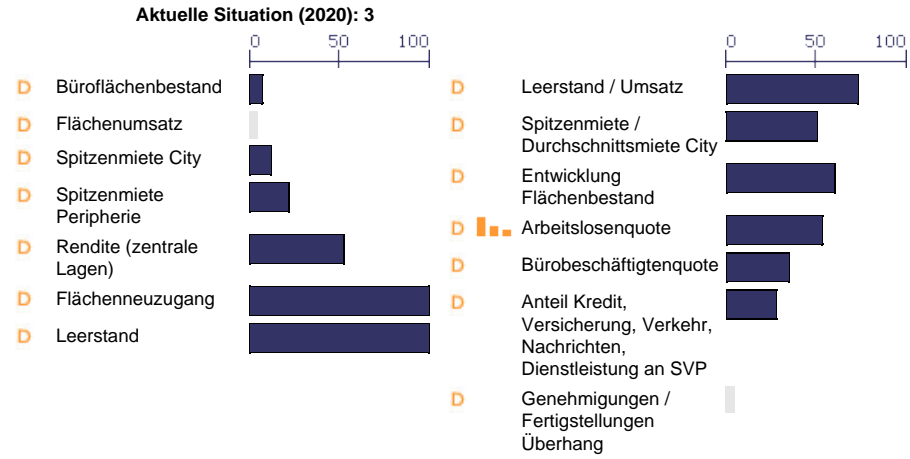
Historische Entwicklung: 3



Indikatorenprofil: Flensburg

Scoring Ergebnis Büro: 2b

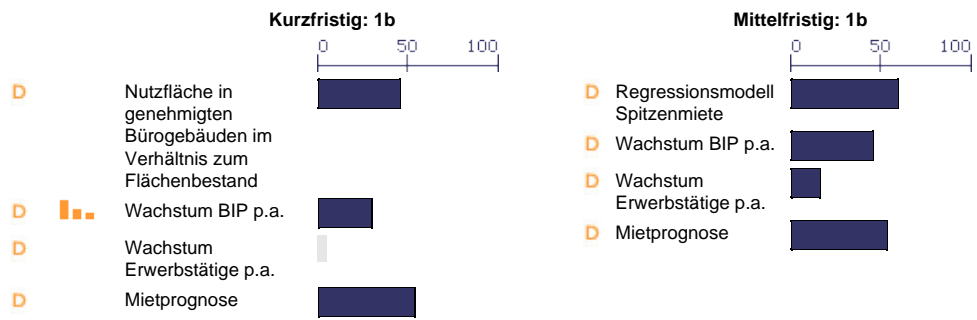
Aktuelle Situation (2020): 3

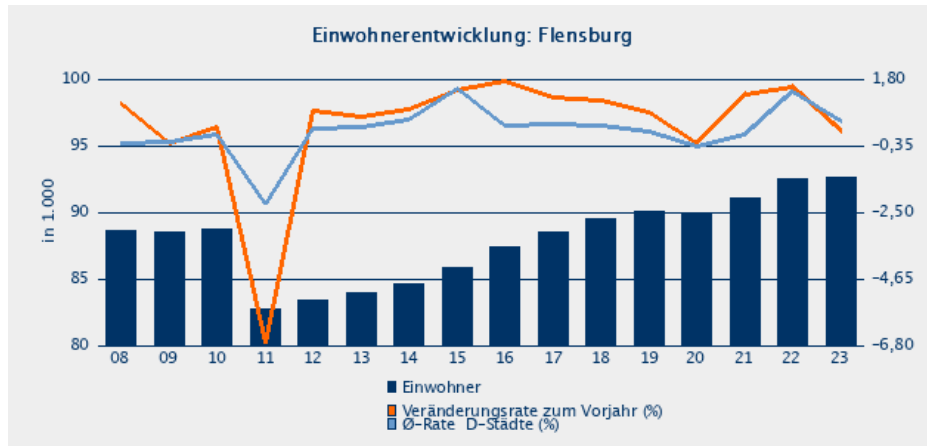


Indikatorenprofil: Flensburg

Scoring Ergebnis Büro: 2b

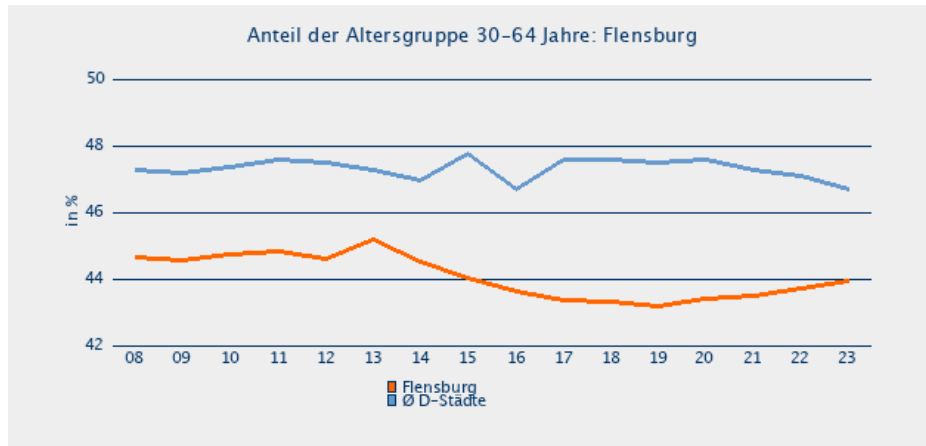
Zukunftsperspektive: 1b



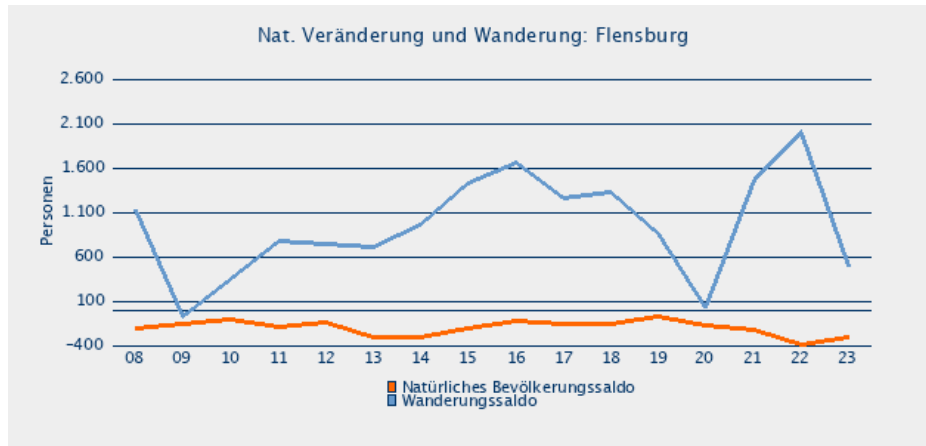


Einwohnerentwicklung: Flensburg							
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18–23
Flensburg	89.504	90.164	89.934	91.113	92.550	92.667	3,5 %
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)	455.036	457.271	459.728	462.472	467.631	469.059	3,1 %
Schleswig-Holstein	2.896.712	2.903.773	2.910.875	2.922.005	2.953.270	2.965.691	2,4 %
Deutschland	83.019.213	83.166.711	83.155.031	83.237.124	84.358.845	84.669.326	2,0 %

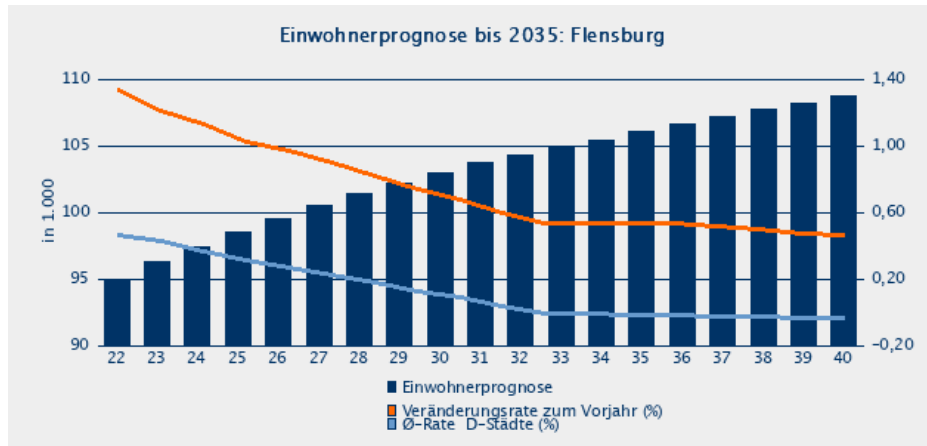
ab 2011 Ergebnisse der Bevölkerungsfortschreibung auf Grundlage des Zensus 2011



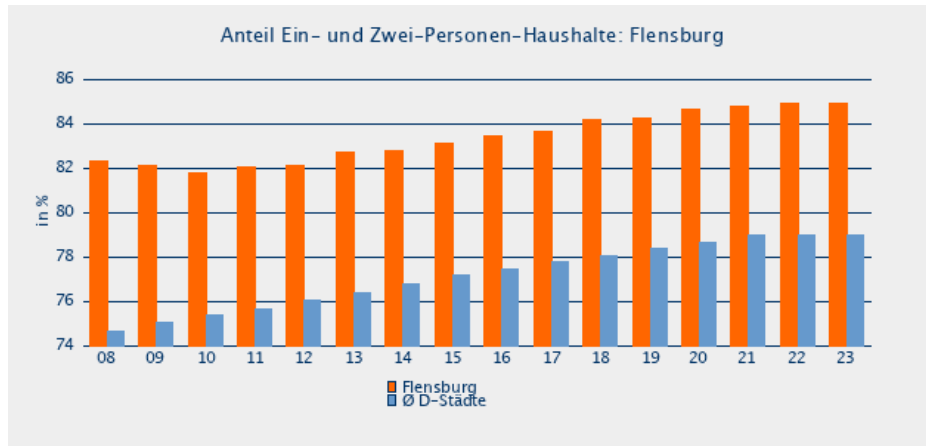
Einwohner nach Altersgruppen: Flensburg									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18-23
Flensburg									
0-14	12,6%	12,7%	13,1%	13,3%	13,4%	13,4%	13,4%	13,5%	0,4
15-29	23,5%	23,6%	23,5%	23,4%	22,9%	22,9%	22,9%	22,5%	-1,0
30-64	43,6%	43,4%	43,3%	43,2%	43,4%	43,5%	43,8%	43,9%	0,6
65 und älter	20,3%	20,2%	20,1%	20,1%	20,3%	20,2%	20,0%	20,1%	0,0
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)									
0-14	13,2%	13,2%	13,2%	13,3%	13,3%	13,4%	13,6%	13,6%	0,4
15-29	17,6%	17,5%	17,2%	17,0%	16,6%	16,4%	16,2%	16,1%	-1,1
30-64	46,3%	46,3%	46,3%	46,3%	46,5%	46,5%	46,4%	46,3%	0,0
65 und älter	22,9%	23,1%	23,2%	23,4%	23,6%	23,8%	23,8%	23,9%	0,7
Schleswig-Holstein									
0-14	13,2%	13,3%	13,3%	13,4%	13,4%	13,5%	13,7%	13,6%	0,3
15-29	16,6%	16,4%	16,2%	16,0%	15,7%	15,5%	15,5%	15,5%	-0,7
30-64	47,4%	47,4%	47,5%	47,5%	47,5%	47,5%	47,4%	47,3%	-0,2
65 und älter	22,7%	22,9%	23,0%	23,2%	23,4%	23,5%	23,5%	23,6%	0,6
Deutschland									
0-14	13,4%	13,5%	13,6%	13,7%	13,8%	13,9%	14,1%	14,1%	0,5
15-29	17,1%	16,9%	16,6%	16,4%	16,0%	15,9%	16,0%	16,1%	-0,6
30-64	48,3%	48,2%	48,2%	48,2%	48,2%	48,0%	47,8%	47,5%	-0,7
65 und älter	21,2%	21,4%	21,5%	21,8%	22,0%	22,1%	22,1%	22,3%	0,8



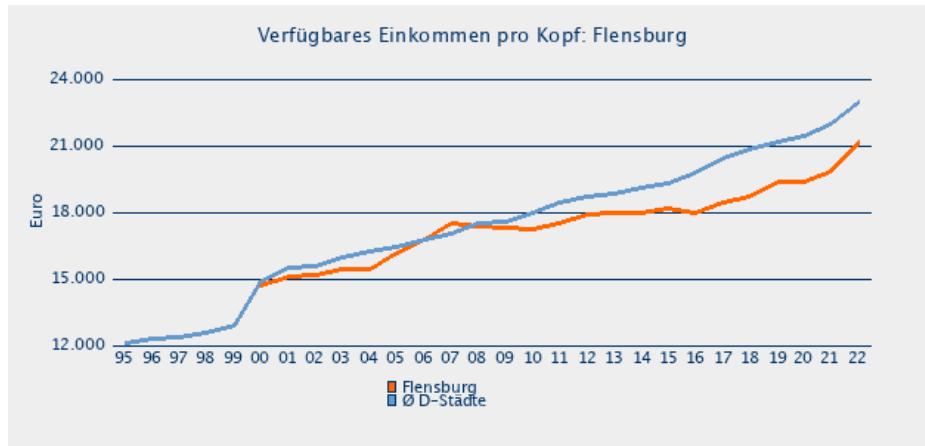
Natürliche Bevölkerungsveränderung und Wanderungen: Flensburg								
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Geburten	930	886	916	992	905	895	814	859
Sterbefälle	1.047	1.034	1.067	1.059	1.065	1.110	1.200	1.165
<i>Natürliches Bevölkerungssaldo</i>	-117	-148	-151	-67	-160	-215	-386	-306
Zuzüge	9.437	8.792	8.936	8.903	7.608	8.712	9.837	8.554
Fortzüge	7.764	7.524	7.608	8.039	7.576	7.251	7.829	8.047
<i>Wanderungssaldo</i>	1.673	1.268	1.328	864	32	1.461	2.008	507



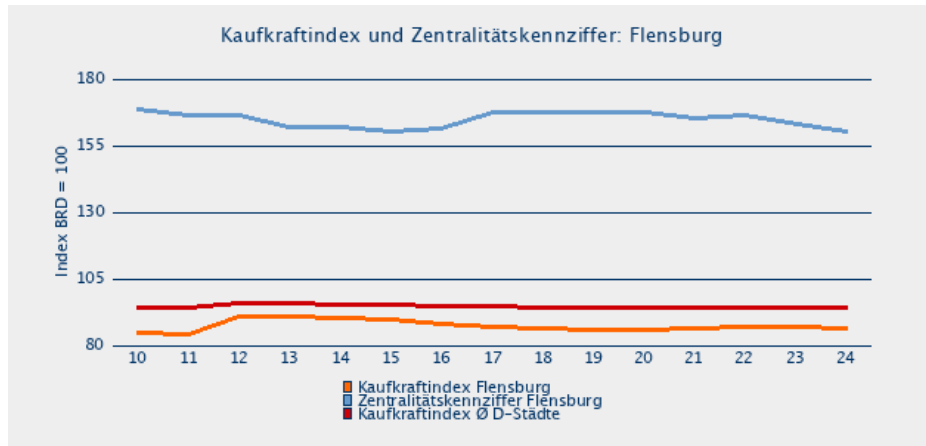
Einwohnerprognose: Flensburg				
	2025	2030	2035	20-35
Flensburg	98.554	103.037	106.060	0,0 %
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)	474.429	479.577	476.600	0,0 %
Schleswig-Holstein	2.969.125	2.993.233	2.971.592	0,0 %
Deutschland	83.801.688	84.628.281	84.414.161	0,0 %



Anzahl der Haushalte (Basis BBSR*): Flensburg							
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18–23
Flensburg	49.187	49.622	49.692	50.390	51.185	51.249	4,2 %
Schleswig–Holstein Nord (RO–Region)	234.014	235.863	237.659	239.945	242.641	243.372	4,0 %
Schleswig–Holstein	1.476.922	1.484.862	1.492.747	1.502.809	1.518.688	1.525.058	3,3 %
Deutschland	42.675.176	42.881.568	42.993.664	43.150.420	43.735.280	43.897.208	2,9 %
Haushaltsstruktur 2023: Flensburg							
Anteil der Haushalte mit ... Person(en)	Einer	Zwei	Drei	4 und mehr	Ø Einwohner je Haushalt		
Flensburg	42,3 %	42,6 %	7,3 %	7,8 %	1,8		
Schleswig–Holstein Nord (RO–Region)	39,3 %	40,1 %	9,5 %	11,2 %	1,9		
Schleswig–Holstein	39,9 %	37,8 %	10,3 %	12,0 %	1,9		
Deutschland	41,4 %	36,1 %	10,8 %	11,7 %	1,9		



Verfügbares Einkommen (Revision 2011) privater Haushalte: Flensburg							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	17–22
Flensburg							
in Mio €	1.627	1.669	1.741	1.749	1.798	1.940	19,3%
pro Kopf (Euro)	18.493	18.753	19.379	19.427	19.868	21.130	14,3%
je Haushalt (Euro)	33.634	33.942	35.141	35.208	36.019	38.461	14,4%
Verhältnis Verfügbares Einkommen/ Primär-Einkommen	84,9 %	84,6 %	84,4 %	87,3 %	86,5 %	87,5 %	
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)							
in Mio €	10.269	10.563	11.091	11.127	11.402	12.342	20,2%
pro Kopf (Euro)	22.701	23.249	24.312	24.273	24.723	26.536	16,9%
je Haushalt (Euro)	44.481	45.363	47.292	47.059	48.056	51.993	16,9%
Verhältnis Verfügbares Einkommen/ Primär-Einkommen	89,0 %	89,0 %	88,7 %	90,6 %	89,9 %	89,0 %	
Schleswig-Holstein							
in Mio €	65.265	67.873	69.676	70.783	72.738	77.776	19,2%
pro Kopf (Euro)	22.615	23.459	24.024	24.347	24.941	26.476	17,1%
je Haushalt (Euro)	44.787	46.350	47.331	47.815	48.938	52.127	16,4%
Verhältnis Verfügbares Einkommen/ Primär-Einkommen	84,1 %	84,3 %	84,0 %	86,0 %	85,3 %	84,5 %	
Deutschland							
in Mio €	1.844.458	1.920.281	1.961.183	1.986.970	2.035.553	2.164.467	17,3%
pro Kopf (Euro)	22.315	23.162	23.602	23.893	24.467	25.830	15,8%
je Haushalt (Euro)	43.849	45.375	46.115	46.595	47.495	50.278	14,7%
Verhältnis Verfügbares Einkommen/ Primär-Einkommen	81,3 %	81,3 %	81,0 %	83,2 %	82,4 %	82,1 %	



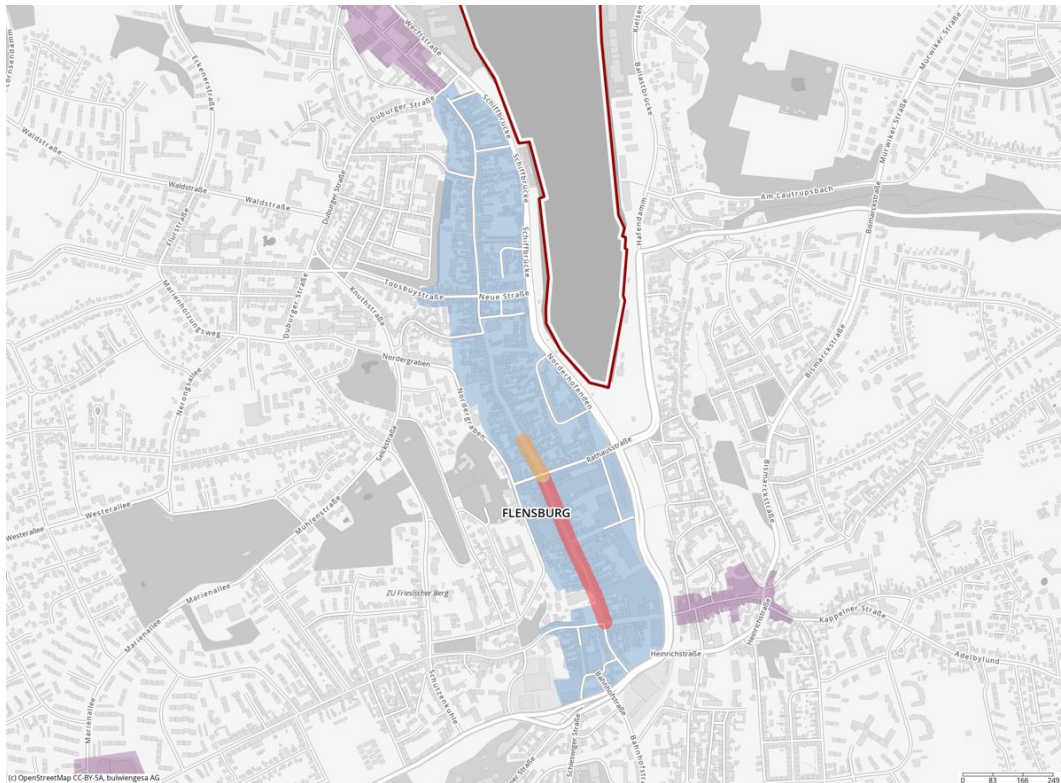
Kaufkraft: Flensburg								
Index: BRD = 100	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	19-24
Flensburg								
Kaufkraftkennziffer	86,6	86,1	86,3	86,4	87,5	87,4	86,8	0,7
Zentralitätskennziffer	167,8	168,0	167,8	165,8	166,5	163,2	160,8	-7,2
Kaufkraft je Einwohner (€)	20.082	20.329	20.630	21.160	22.746	23.784	24.254	19,3%
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	94,8	94,2	92,9	91,9	91,8	92,5	91,9	-2,3
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner (Euro)	6.564	6.674	6.351	6.214	6.687	6.906	6.933	3,9%
Schleswig-Holstein								
Kaufkraftkennziffer	99,8	99,9	100,5	100,3	100,7	100,7	100,6	0,7
Kaufkraft je Einwohner (€)	23.137	23.603	24.020	24.561	26.191	27.397	28.107	19,1%
Deutschland								
Kaufkraft je Einwohner (€)	23.194	23.623	23.891	24.479	26.004	27.211	27.939	18,3%

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 Fachmarkttagglomerationen (FMA) ab 10.000qm GLA innerhalb 30min Fahrzeitradius: Flensburg

Name	Adresse	Ort	Fertigstellung	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	

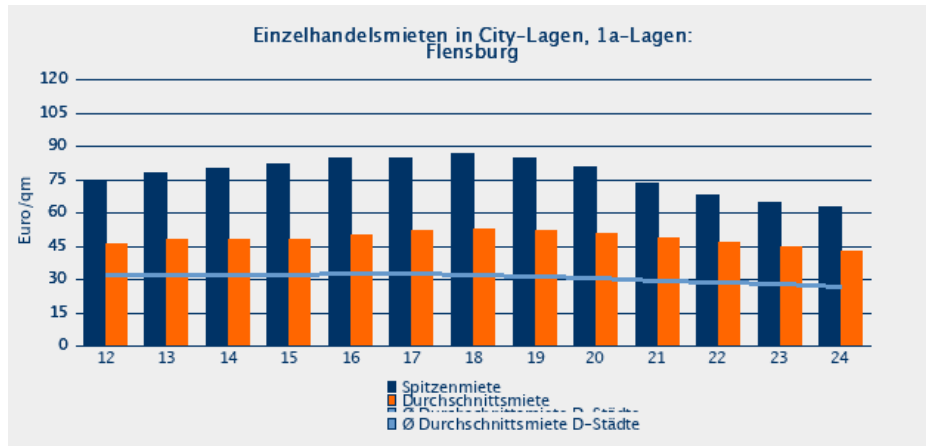


- Innenstadt
- Bezirks-/Stadtteilzentrum
- 1a-Lage
- 1b-Lage
- Nahversorgungs-/Ortsteilzentrum
- Sonderstandort

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								
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2024 je 1.000 Einw
<i>Verkaufsfläche in qm</i>								
Lebensmitteleinzelhandel (ab ca. 400qm)	63.100	64.300	69.140	70.300	70.200	64.900	64.900	666
DIY/Garten, Freizeit	23.270	21.860	24.500	24.700	24.690	24.690	24.700	253
<i>Flächenbestand (qm GLA) in</i>								
Shopping Center (ab 10.000qm)	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	205
Fachmarktzentren (ab 10.000qm)	71.900	71.900	71.900	71.900	71.900	71.900	73.900	758
Fachmarkttagglomerationen (ab 10.000qm)	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Neuzugang (qm GLA) in</i>								
Shopping Center	0	0	0	0	0	0	0	
Fachmarktzentren	0	0	0	0	0	0	0	

Struktur ausgewählter Einzelhandelslagen (City Center, ShoppingCenter & FMZ): Flensburg							
Name	Anzahl Geschäfte	davon filialisiert	Filialisierungsgrad (%)	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 Laufflächen (Straßenzüge) zugänglich sind werden nur einmal gezählt.							



Mieten und Renditen Einzelhandel: Flensburg												
Euro / qm	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	19-24
City (1a-Lage)												
Spitzenmiete	80,0	82,0	85,0	85,0	87,0	85,0	81,0	73,5	68,0	65,0	63,0	-25,9%
Durchschnittsmiete	48,0	48,0	50,0	52,0	53,0	52,0	50,5	48,5	46,5	44,5	43,0	-17,3%
City Nebenlagen (1b-Lage)												
Spitzenmiete	35,0	35,0	35,0	36,0	37,0	38,0	36,5	34,0	32,0	30,0	29,0	-23,7%
Stadtteillage												
Spitzenmiete	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	19,0	19,0	18,0	17,0	17,0	17,0	-10,5%
Durchschnittsmiete	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5	11,0	10,5	10,5	10,5	-8,7%
Nettoanfangs-Rendite												
City, 1a-Lage	6,6 %	6,4 %	6,0 %	5,4 %	4,9 %	4,6 %	4,6 %	4,7 %	5,0 %	5,4 %	5,6 %	1,0
Fachmarkt, dezentrale Lagen	7,7 %	7,4 %	7,0 %	6,6 %	6,1 %	5,7 %	5,4 %	5,2 %	5,5 %	5,7 %	5,9 %	0,2

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 Stadtteilagen | mehr Leerstand

keine Angaben

Flensburg | 0 =

ø D-Städte | 0,0

Stand: 12/2024

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

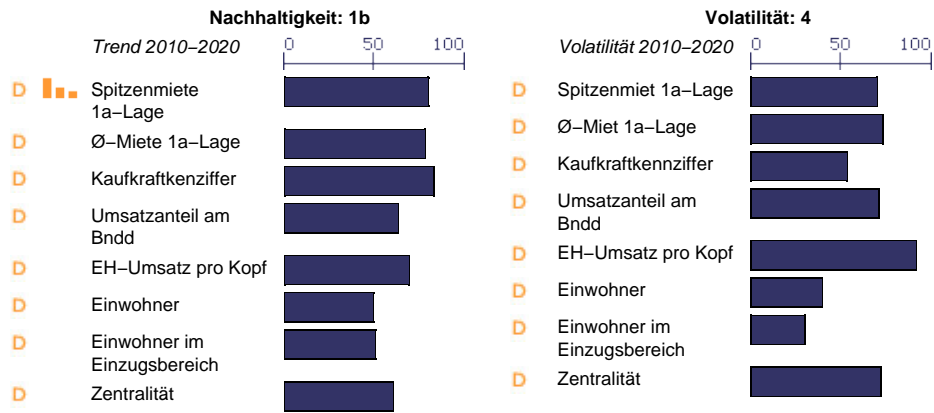
RIWIS Scoring: Flensburg

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 86,3 Arbeitslosenquote: 2020 9,1 % Zentralitätsindex: 2020 167,8 Spitzenmiete 1a–Lage: 2020 81 €/sqm Rendite (zentrale Lagen): 2020 4,6 %		

Indikatorenprofil: Flensburg

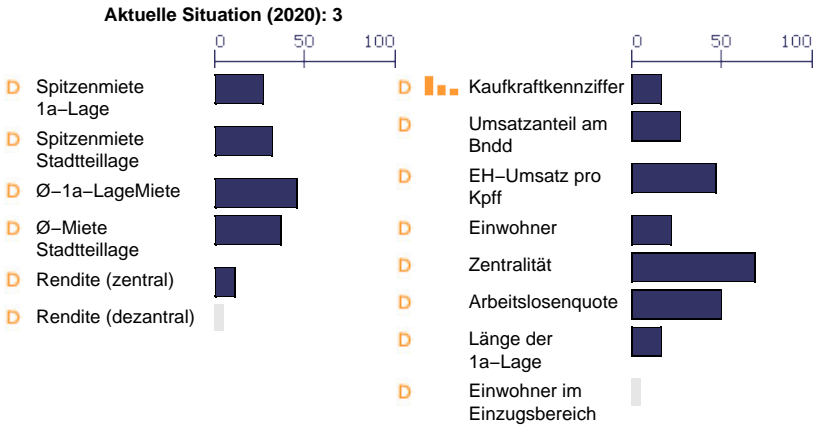
Scoring Ergebnis Einzelhandel: 2b

Historische Entwicklung: 2b



Indikatorenprofil: Flensburg

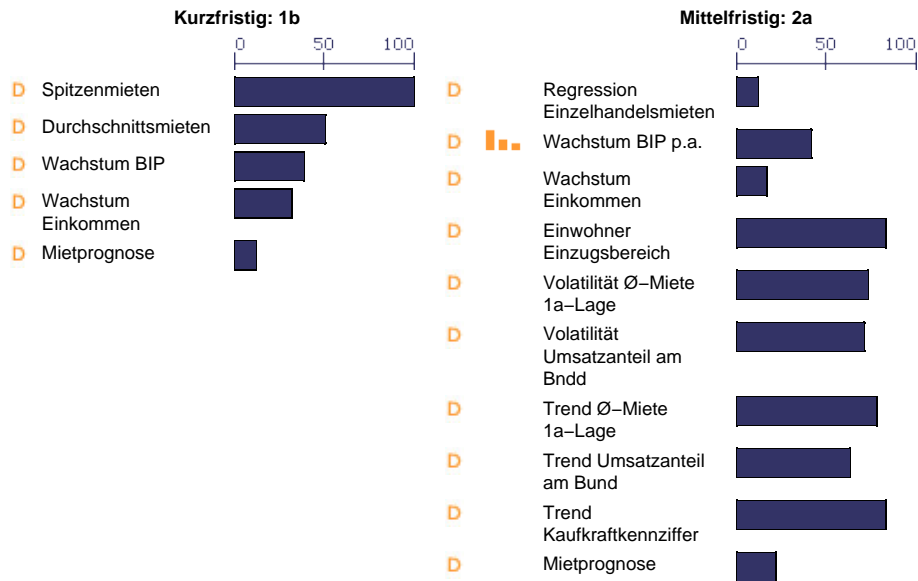
Scoring Ergebnis Einzelhandel: 2b
Aktuelle Situation (2020): 3

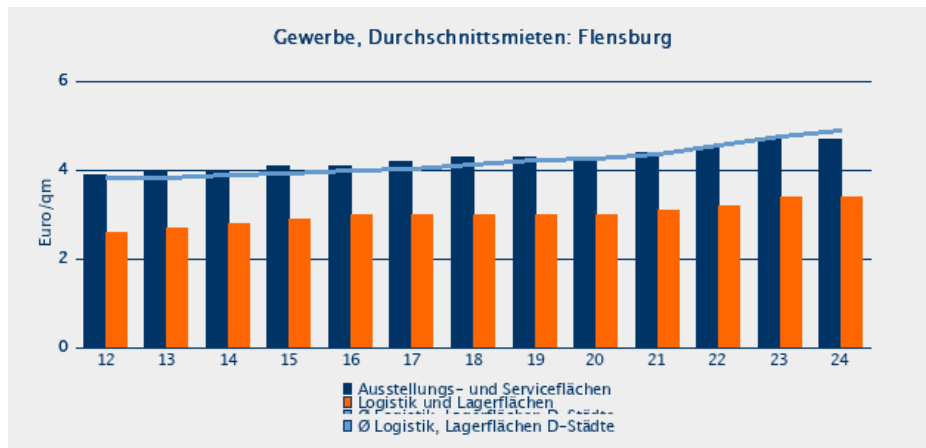


Indikatorenprofil: Flensburg

Scoring Ergebnis Einzelhandel: 2b

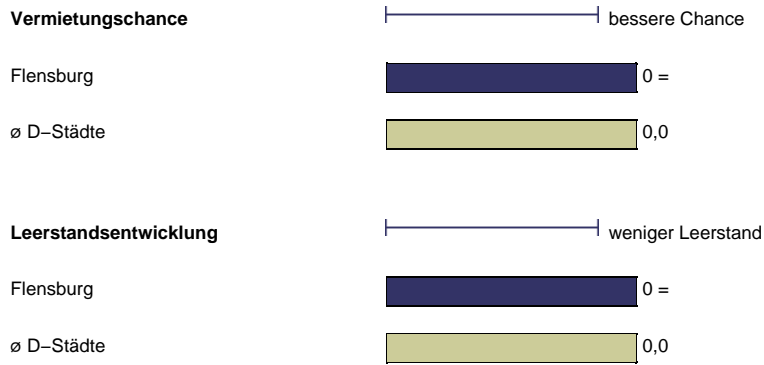
Zukunftsperspektive: 2a





Mieten, Preise und Renditen für Gewerbeflächen: Flensburg												
Euro / qm	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	19-24
Logistik- und Lagerflächen												
Spitzenmiete	4,0	4,1	4,1	4,1	4,0	3,9	4,0	4,0	4,2	4,4	4,5	15,4%
Durchschnittsmiete	2,8	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,2	3,4	3,4	13,3%
Ausstellungs- und Serviceflächen												
Spitzenmiete	4,7	4,7	4,7	4,8	5,0	5,0	5,1	5,1	5,2	5,4	5,5	10,0%
Durchschnittsmiete	4,0	4,1	4,1	4,2	4,3	4,3	4,3	4,4	4,5	4,7	4,7	9,3%
Gewerbegrundstück												
Durchschnittspreis	32	32	32	32	35	35	35	35	35	34	34	-2,9%
Nettoanfangs-Rendite, Logistik- und Lagerflächen												
Spitzenrendite	8,4%	8,0%	7,5%	7,0%	6,8%	6,7%	6,7%	5,6%	5,9%	6,4%	6,7%	0,0
Durchschnittsrendite	9,5%	9,4%	9,3%	9,0%	8,5%	8,8%	8,6%	7,0%	7,3%	7,7%	8,0%	-0,8

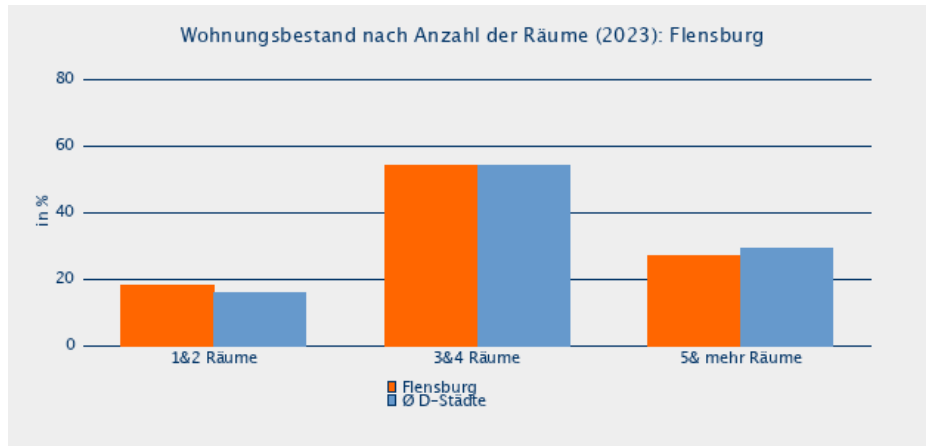
Gewerbe & Logistik: Vermietungschancen und Leerstandsentwicklungen für Flensburg



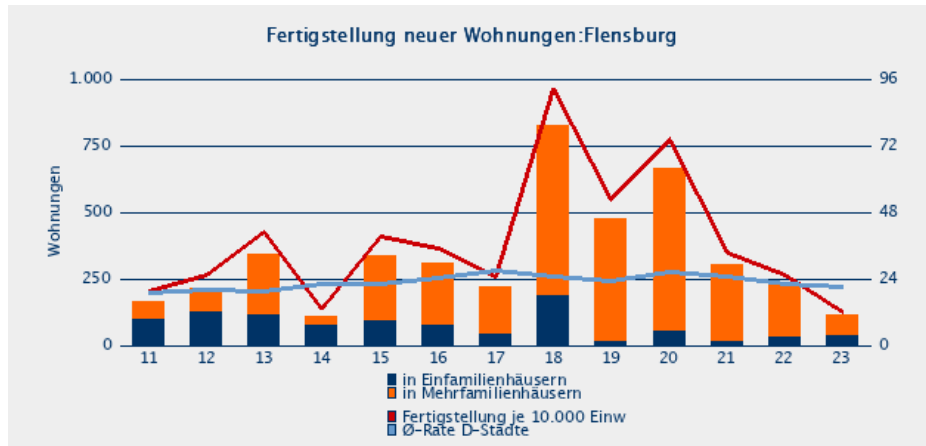
Bemerkungen zum Standort bzw. zur Region

Stand: 12/2024

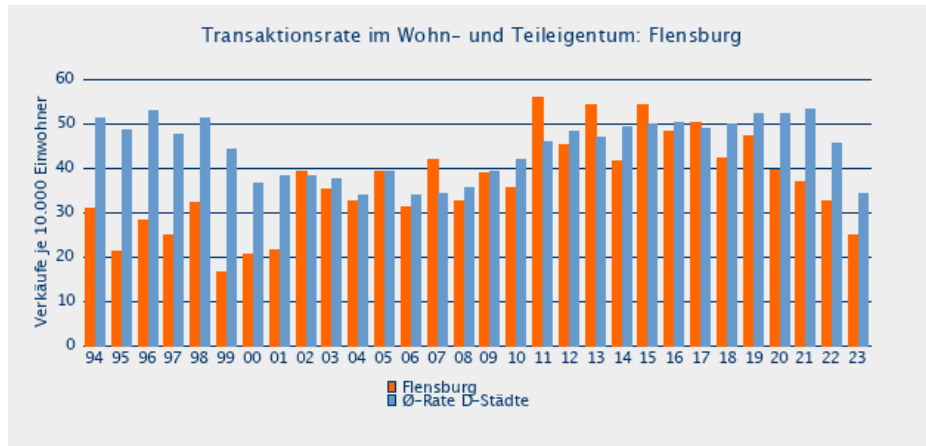
*Schulnotensystem: 1=sehr gut, 2=gut, 3=befriedigend, 4=ausreichend, 5=mangelhaft, 6=ungenügend



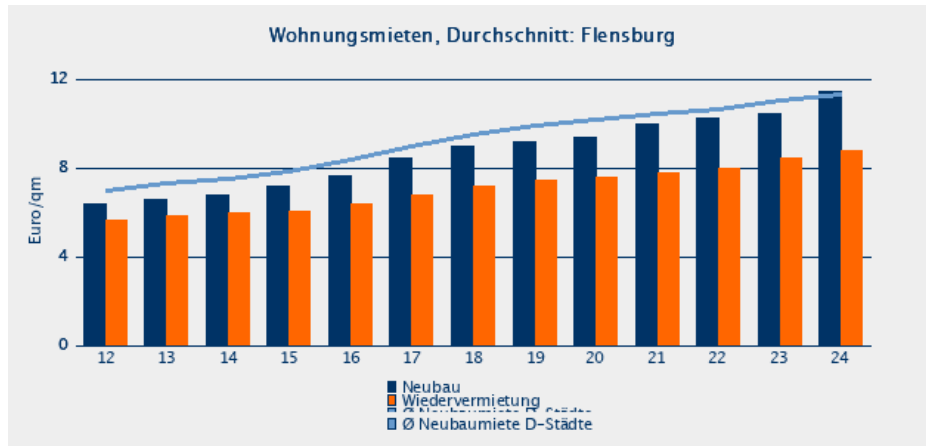
Wohngebäude- und Wohnungsbestand (2023): Flensburg									
	Wohngebäude: Anteil der Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen	Ø Wohnfläche je Wohnung in qm	Ø Wohnfläche je Einwohner in qm	Ø Anzahl der Personen je Wohnung					
Flensburg	71,7	78,8	42,9	1,8					
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)	90,1	97,4	54,9	1,8					
Schleswig-Holstein	88,6	93,7	49,4	1,9					
Deutschland	83,1	92,2	48,5	1,9					
Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden:									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18-23
Flensburg	49.311	49.507	50.432	50.969	51.656	51.978	52.241	52.374	3,9 %



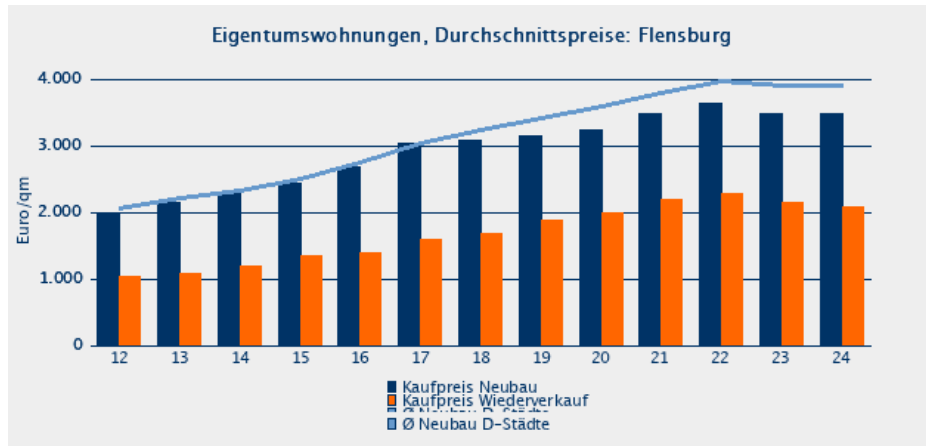
Fertigstellungen und Genehmigungen von neuen Wohngebäuden: Flensburg									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Ø 18–23
Wohnungen in Einfamilienhäusern (Freistehend / Doppelhaushälfte / Reihenhaus)									
Fertigstellung: Anzahl neuer Wohnungen	85	49	193	23	62	22	38	44	64
Genehmigung: Anzahl neuer Wohnungen	139	81	80	56	40	32	87	37	55
Genehmigungsüberhang	54	32	-113	33	-22	10	49	-7	-8
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern									
Fertigstellung: Anzahl neuer Wohnungen	224	171	636	455	603	282	200	71	375
Genehmigung: Anzahl neuer Wohnungen	505	625	721	378	356	131	126	215	321
Genehmigungsüberhang	281	454	85	-77	-247	-151	-74	144	-53



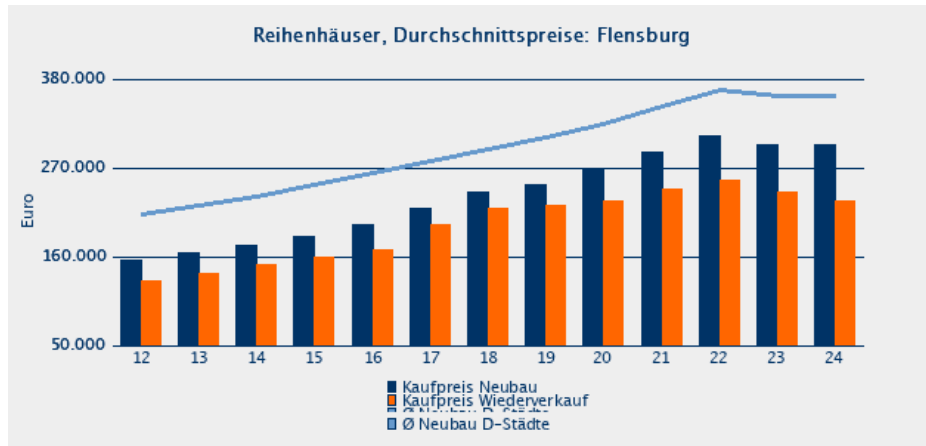
Vom Gutachterausschuss erfasste Transaktionen: Flensburg								
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Ø 18-23
Alle Verkaufsfälle, inkl. Nichtwohnnutzungen								
Verkaufsfälle insgesamt	987	967	965	858	907	682	502	814
Umsatz gesamt in Mio Euro	267,0	380,3	262,0	278,0	463,0	337,0	217,0	322,9
Fläche insgesamt in 1.000 qm	710,0	680,0	630,0	720,0	1.200,0	720,0	620,0	761,7
Bebaute Wohngrundstücke								
Verkaufsfälle	346	473	470	370	449	255	208	371
Umsatz in Mio Euro	101,4	154,1	161,5	132,0	311,3	150,7	85,2	165,8
Wohn- und Teileigentum								
Verkaufsfälle	439	375	423	357	333	297	231	336
Umsatz in Mio Euro	64,5	54,8	71,4	61,8	68,2	63,7	46,8	61,1



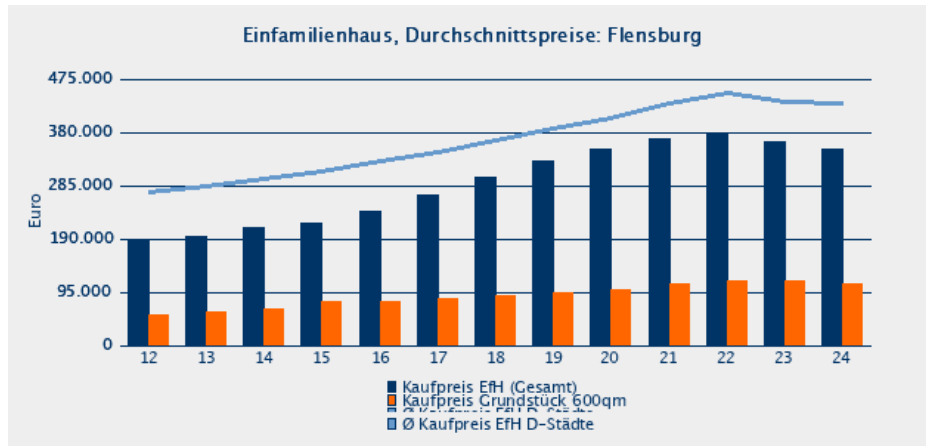
Wohnungsmieten und Vervielfacher: Flensburg												
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	19–24
Wohnungsmieten Neubau: Euro / qm												
von ...	6,20	6,50	6,60	6,80	7,10	7,40	7,60	8,00	8,20	8,20	8,50	14,9%
... bis	8,50	8,70	9,50	10,50	11,00	11,40	11,80	12,70	13,00	13,50	13,80	21,1%
Durchschnitt	6,80	7,20	7,70	8,50	9,00	9,20	9,40	10,00	10,30	10,50	11,50	25,0%
Wohnungsmieten Wiedervermietung: Euro / qm												
von ...	4,50	4,60	5,00	5,70	6,20	6,50	6,50	6,70	6,90	7,00	7,00	7,7%
... bis	7,50	7,70	8,50	8,80	9,30	9,60	9,70	10,10	10,50	11,40	11,80	22,9%
Durchschnitt	6,00	6,10	6,40	6,80	7,20	7,50	7,60	7,80	8,00	8,50	8,80	17,3%
Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser (Bestand)												
von ...	9,3	10,0	11,0	12,5	14,5	14,5	14,5	15,5	16,0	13,5	12,0	-2,5
... bis	15,0	16,5	18,0	19,0	20,0	20,5	21,0	22,5	23,0	20,0	20,0	-0,5
Durchschnitt	12,0	13,0	14,0	15,0	16,5	17,0	17,5	19,0	19,0	16,0	15,0	-2,0



Kaufpreise für Eigentumswohnungen: Flensburg												
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	19-24
Neubau: Euro / qm												
von ...	1.650	1.800	2.000	2.350	2.750	2.850	2.850	2.900	2.900	2.800	2.800	-1,8%
... bis	3.200	3.500	3.800	4.100	4.500	4.650	4.700	5.000	5.200	5.100	5.200	11,8%
Durchschnitt	2.300	2.450	2.700	3.050	3.100	3.150	3.250	3.500	3.650	3.500	3.500	11,1%
Wiederverkauf: Euro / qm												
von ...	800	850	1.000	1.150	1.300	1.500	1.550	1.600	1.600	1.500	1.500	0,0%
... bis	2.250	2.450	2.600	2.800	3.000	3.050	3.100	3.300	3.400	3.250	3.300	8,2%
Durchschnitt	1.200	1.350	1.400	1.600	1.700	1.900	2.000	2.200	2.300	2.150	2.100	10,5%
Kaufpreis Grundstück für Mehrfamilienhäuser: Euro / qm												
von ...	80	95	95	100	110	120	130	145	155	150	140	16,7%
... bis	230	250	260	270	280	290	300	330	340	340	340	17,2%
Durchschnitt	125	140	150	155	165	170	175	190	205	205	200	17,6%



Kaufpreise für Reihenhäuser: Flensburg									
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	19-24
Neubau: Euro									
von ...	175.000	190.000	200.000	210.000	230.000	240.000	240.000	230.000	15,0%
... bis	285.000	310.000	320.000	330.000	360.000	380.000	370.000	380.000	18,8%
Durchschnitt	220.000	240.000	250.000	270.000	290.000	310.000	300.000	300.000	20,0%
Wiederverkauf: Euro									
von ...	150.000	155.000	160.000	160.000	170.000	180.000	160.000	150.000	-6,3%
... bis	250.000	280.000	280.000	280.000	295.000	300.000	290.000	280.000	0,0%
Durchschnitt	200.000	220.000	225.000	230.000	245.000	255.000	240.000	230.000	2,2%



Kaufpreise für Einfamilienhäuser: Flensburg									
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	19–24
Kaufpreis Einfamilienhaus: Euro									
von ...	170.000	190.000	200.000	220.000	240.000	250.000	235.000	225.000	12,5%
... bis	490.000	530.000	580.000	600.000	640.000	660.000	640.000	620.000	6,9%
Durchschnitt	270.000	300.000	330.000	350.000	370.000	380.000	365.000	350.000	6,1%
Kaufpreis Grundstück für Einfamilienhaus: Preise in Euro / qm									
von ...	90	100	110	115	125	130	130	120	9,1%
... bis	200	220	225	230	255	280	280	280	24,4%
Durchschnitt	140	150	160	165	185	195	195	185	15,6%

Wohnungsmarkt: Marktaktivität, Marktbalance und Größenordnung Leerstand – Flensburg

**Marktaktivität und Marktbalance
(Wohnungen Neubau)**

/ ausgeglichene Marktbalance

Flensburg

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

Größenordnung Leerstand

————— höherer Leerstand

Flensburg

█ = keine Angabe

∅ D-Städte

█

Stand: 12/2024

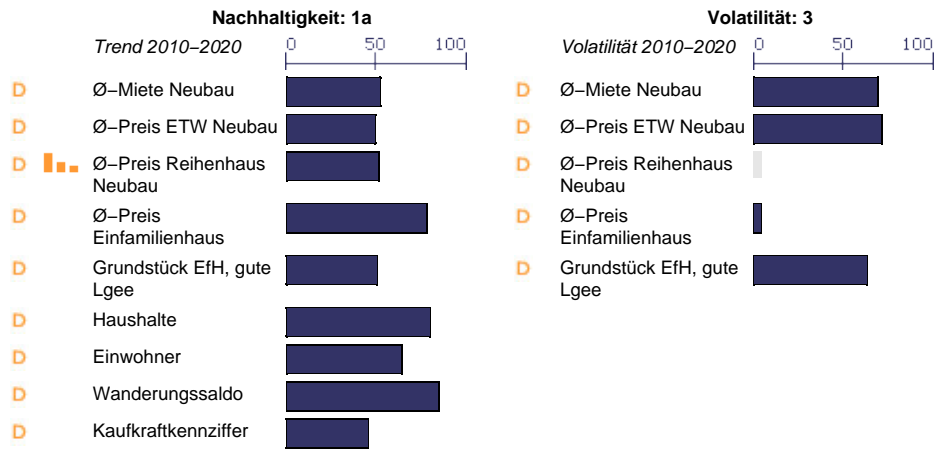
RIWIS Scoring: Flensburg

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 49.622
			Einwohnerveränderung bs::	2025 -100,0 %
			Kaufkraft pro Kopf:	2020 20.630 €
			Ø-Miete Neubauwhg:	2020 9,40 €/sqm
			Ø-Preis ETW Neubau:	2020 3.250 €/sqm
			Ø-Preis Reihenhaus Neubau:	2020 270.000 €

Indikatorenprofil: Flensburg

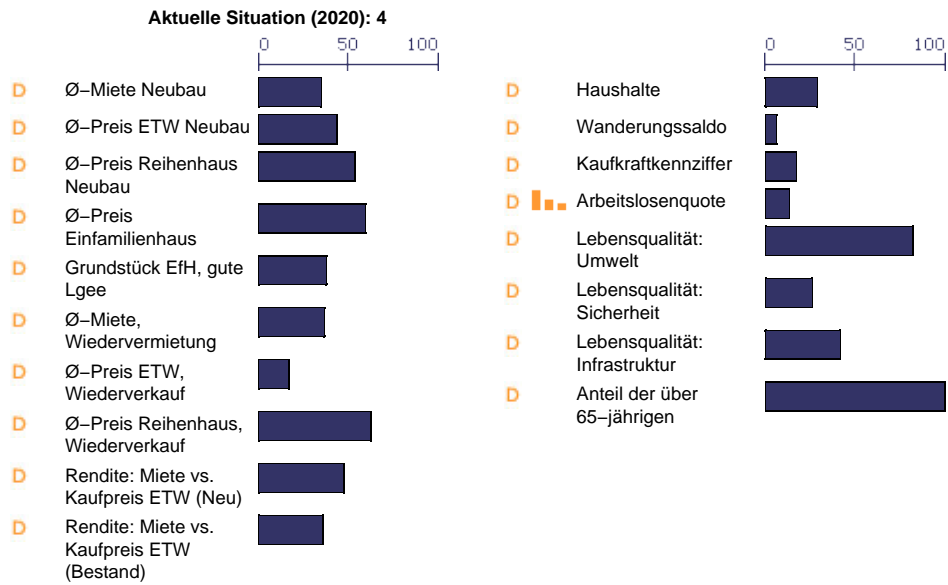
Scoring Ergebnis Wohnen: 2b

Historische Entwicklung: 2a



Indikatorenprofil: Flensburg

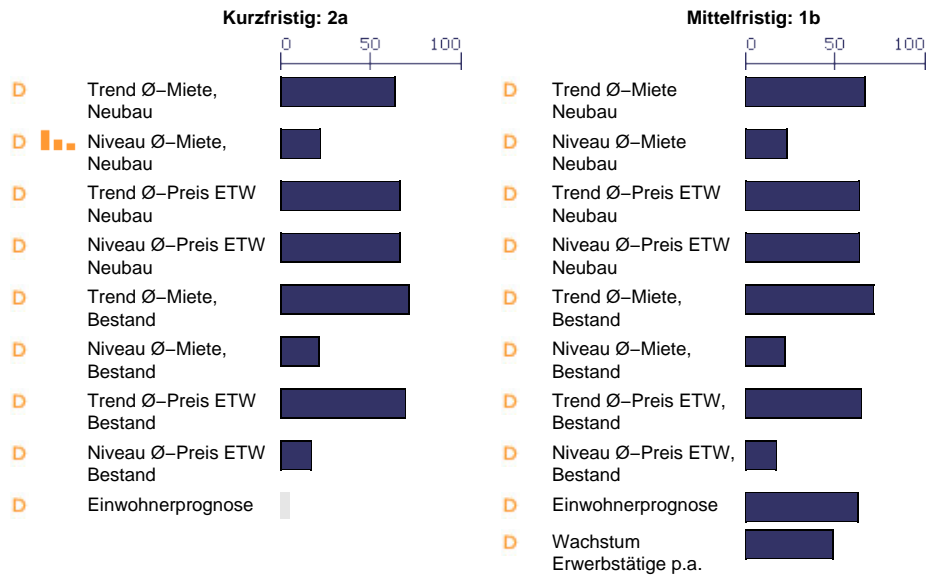
Scoring Ergebnis Wohnen: 2b
 Aktuelle Situation (2020): 4



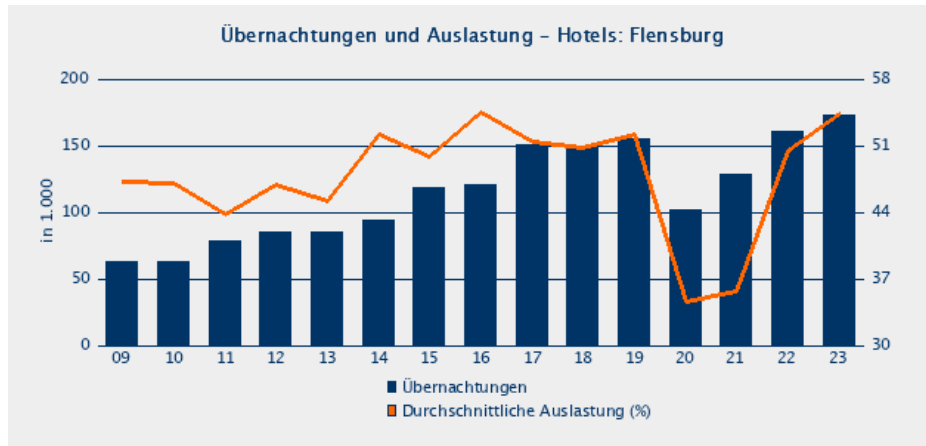
Indikatorenprofil: Flensburg

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

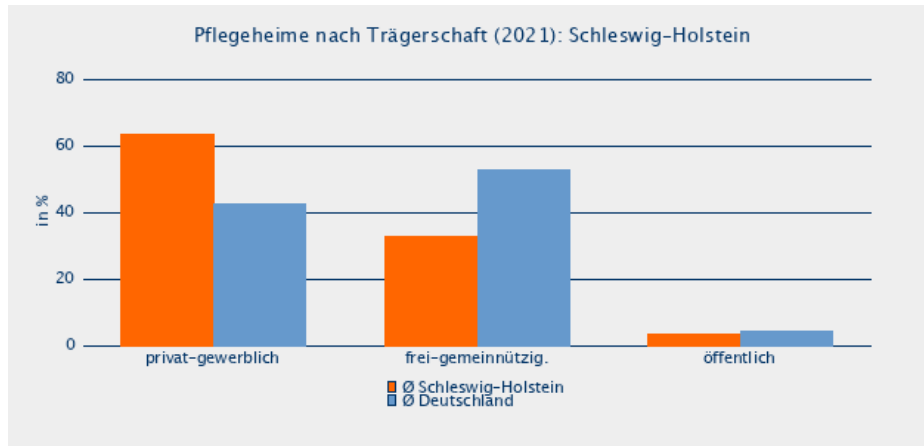


Beherbergungsstatistik für Hotels: Flensburg							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Hotels	7	7	8	8	9	8	8
Betten	806	808	814	807	988	875	875
Übernachtungen	151.160	149.896	155.145	101.918	128.607	161.644	173.810
Ankünfte	93.918	91.221	95.876	58.596	66.739	94.734	102.689
Ø Aufenthaltsdauer (Tage)	1,6	1,6	1,6	1,7	1,9	1,7	1,7
Durchschnittliche Auslastung	51,4 %	50,8 %	52,2 %	34,6 %	35,7 %	50,6 %	54,4 %

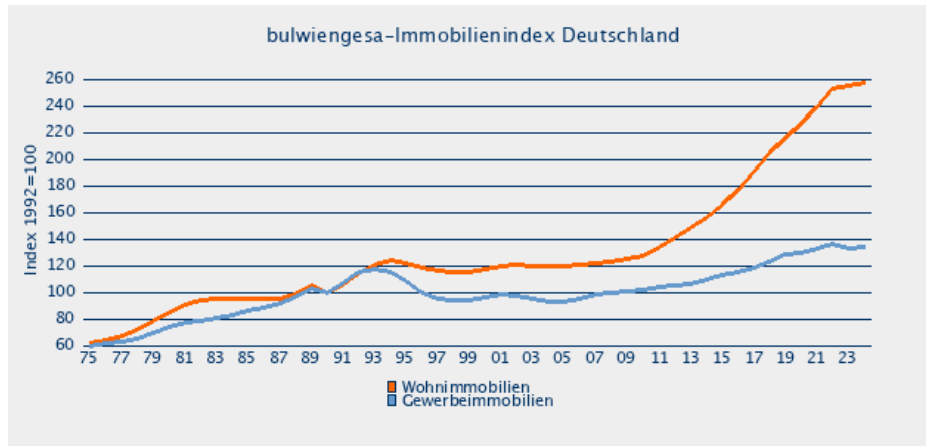
Beherbergungsstatistik für Hotel, Hotel garni, Gasthöfe, Pensionen: Flensburg							
Betten	1.367	1.372	1.380	1.343	1.587	1.465	
Übernachtungen	259.041	259.549	265.645	163.581	204.346	281.308	
Ankünfte	164.646	163.538	167.800	95.137	107.074	165.860	
Ø Aufenthaltsdauer (Tage)	1,6	1,6	1,6	1,7	1,9	1,7	

Beherbergungsstatistik für alle Betriebsarten: Flensburg							
<i>Zeitreihenbrüche durch Änderungen in der Definition möglich. Siehe Info</i>							
Betten	1.753	1.761	2.068	2.095	2.380	2.275	
Übernachtungen	311.603	322.191	357.014	225.833	289.651	396.660	
Ankünfte	190.020	188.390	204.128	114.531	130.063	202.724	
Ø Aufenthaltsdauer (Tage)	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 Roe	Hotel Hafen Flensburg	Norderstraße, Schiffbrücke 32 – 36 24939 Flensburg	(4)		69 88	Fertiggestellt	2016
Accor Hotellerie Deutschland GmbH	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

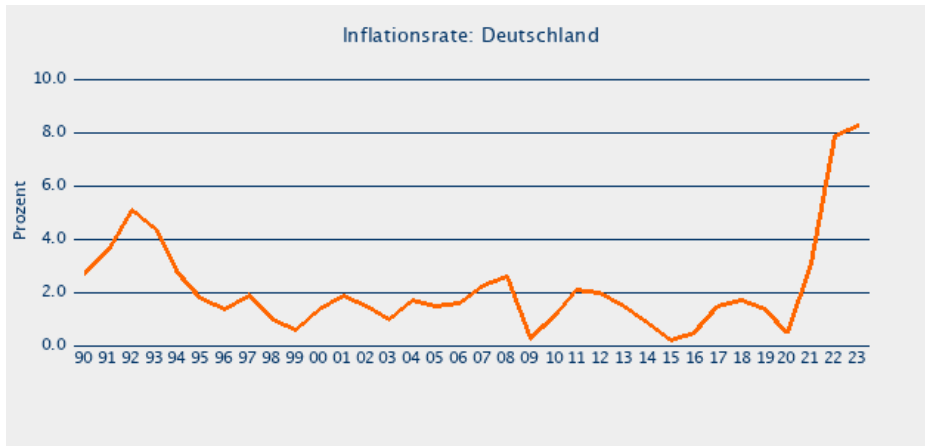


Pflegestatistik – Flensburg – 2021						
	Einwohner gesamt	Einwohner 65 Jahre und älter	in %	Pflegebedürftige gesamt	in %	
Flensburg	91.113	18.393	20,2 %	4.916	5,4 %	
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)	462.472	109.904	23,8 %	26.408	5,7 %	
Schleswig-Holstein	2.922.005	686.178	23,5 %	158.546	5,4 %	
Deutschland	83.237.124	18.436.499	22,1 %	4.961.146	6,0 %	
Pflegedienste und Bedürftige (Leistungsempfänger)						
	Pflegeheime	stationäre Pflegeplätze gesamt	vollstationäre Pflegeplätze, Dauerpflege	ambulante Pflegedienste	Personal in ambulanten Diensten	
Angebot	19	1.124	1.082	14	504	
		Bedürftige stationäre Pflege, gesamt	Bedürftige voll-stationäre Pflege, Dauerpflege		Bedürftige ambulante Pflege	Empfänger Pflegegeld
Nachfrage		980	937		1.356	1.964
	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	19,9 %	87,2 %	86,6 %	27,6 %	0,372	40,0 %
Schleswig-Holstein Nrd (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	2024
Kaufpreis Eigentumswohnung Neubau	1.313	2.026	2.269	2.160	2.189	2.415	3.393	4.700	4.973	5.301	5.583	5.499	5.497
Wohnungsmiete Neubau	4,12	6,79	8,07	7,10	7,33	8,13	10,07	12,20	12,62	13,06	13,47	14,16	14,69
Wohnungsmiete, Wiedervermietung	2,54	4,49	6,00	5,93	6,14	6,71	8,11	9,73	9,95	10,19	10,52	11,02	11,39
Kaufpreis Reihenhaus (Euro)	128.310	206.087	244.094	237.500	234.045	246.000	321.767	439.029	474.367	512.629	550.613	549.777	553.369
Kaufpreis Baugrundstück Einfamilienhaus	106	152	199	199	205	204	263	363	385	416	441	433	426
Einzelhandelsmiete 1a-Lage	34	56	67	57	61	71	78	78	76	74	71	69	68
Einzelhandelsmiete Nebenlage	10,74	16,47	16,19	12,60	12,17	13,52	14,04	14,68	14,67	14,67	14,65	14,60	14,52
Büromiete City	6,21	12,33	11,49	11,48	9,84	10,24	11,63	14,61	14,63	15,05	15,80	16,27	16,65
Kaufpreis Gewerbegrundstücke	69	106	132	120	119	123	141	178	186	200	214	202	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 %