

 **RIWIS Report**
Flensburg
Gesamtreport



bulwiengesa AG 2025-08-30

Marktbeschreibung Flensburg

Stand: Q1/2025

- 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** Die D-Stadt Flensburg hat 96.431 Einwohner.
- Die Bevölkerungsentwicklung in Flensburg zeigt eine positive Dynamik. Zwischen 2018 und 2023 stieg die Einwohnerzahl gemäß der Fortschreibung des Zensus 2011 um 3,5%, was Flensburg zu einer der wachstumsstärksten D-Städte macht. Beim Zensus 2022 wurde eine Abweichung von 2,66% zur Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011 festgestellt. Die Prognose bis 2040 deutet auf ein weiteres Bevölkerungswachstum von 4% hin, was deutlich über dem Durchschnitt der D-Städte liegt.
- In Flensburg wohnen 53.424 Haushalte, wobei der Anteil der 1-Personen-Haushalte mit rund 43% im mittleren Bereich unter den D-Städten liegt. Bis 2040 wird ein Haushaltswachstum von 6,6% prognostiziert, was eine überdurchschnittliche Entwicklung im Vergleich zu anderen D-Städten darstellt. Mit einem Studierendenanteil von etwa 9% verfügt Flensburg über eine bedeutende akademische Präsenz, die über dem Durchschnitt der D-Städte liegt.
- Die demographische Dynamik Flensburgs wird im Durchschnitt der letzten fünf Jahre durch einen leicht negativen natürlichen Saldo geprägt, der jedoch durch eine moderat positive Wanderungsbilanz mehr als ausgeglichen wird. Die Wanderungsgewinne sind dabei der Haupttreiber für das Bevölkerungswachstum. Hinsichtlich der Altersstruktur weist Flensburg sowohl beim Jugendquotienten (28%) als auch beim Altenquotienten (32%) vergleichsweise niedrige Werte auf, was auf eine stark erwerbsorientierte Bevölkerungsstruktur hindeutet. Diese Struktur ist für D-Städte eher untypisch und wird durch den überdurchschnittlichen Studierendenanteil zusätzlich verstärkt.
- Flensburg zeichnet sich durch eine positive demographische Entwicklung mit überdurchschnittlichem Wachstum aus. Die stark erwerbsorientierte Bevölkerungsstruktur in Kombination mit dem bedeutenden Hochschulstandort bildet eine solide Basis für die zukünftige Stadtentwicklung. Die prognostizierte positive Entwicklung bei Einwohnern und Haushalten deutet auf einen anhaltenden Nachfragedruck am Wohnungsmarkt hin.
- Wirtschaftsstruktur** Flensburg verfügt mit 46.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten über einen durchschnittlich großen Arbeitsmarkt unter den D-Städten.
- Mehr als die Hälfte der Beschäftigten in Flensburg, nämlich 53%, arbeiten in Großbetrieben. Die Branchenstruktur zeigt eine gewisse Diversifizierung, wobei das Gesundheits- und Sozialwesen mit 20% den größten Anteil ausmacht, gefolgt vom Produzierenden Gewerbe inklusive Bauwesen (14%), Groß- und Einzelhandel (13%) sowie der öffentlichen Verwaltung (11%). Diese Verteilung entspricht weitgehend einer klassischen Branchenstruktur für D-Städte.
- Die Arbeitsmarktdynamik in Flensburg zeigt sich in den letzten Jahren als überdurchschnittlich positiv. Mit einem Beschäftigungswachstum von 5,5% über die letzten fünf Jahre liegt die Stadt im oberen Drittel aller RIWIS-Städte und zeigt eine robuste Entwicklung. Der positive Pendlersaldo von rund 11.100 konzentriert sich hierbei regional auf die direkten Nachbargemeinden.
- Die Arbeitsmarktqualität in Flensburg präsentiert sich mit einer Arbeitslosenquote von 8,3% als durchschnittlich im Vergleich zu anderen D-Städten. Allerdings zeigt die Entwicklung der letzten fünf Jahre mit einem leichten Anstieg um 0,3 Prozentpunkte eine untypische Tendenz, da Flensburg damit zu den Städten mit der ungünstigsten Entwicklung unter allen RIWIS-Städten gehört.
- Büro** In Flensburg umfasst der Bestand an Büroflächen etwa 415.000 qm. Durch die starke Präsenz von Verwaltung und Dienstleistern ist die Nachfrage nach Büroraum gewährleistet. Mit rund 19.900 Bürobeschäftigten präsentiert sich Flensburg als durchschnittlicher Bürostandort unter den D-Städten.
- Die Marktdynamik in Flensburg zeigt ein differenziertes Bild. Der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz von 6.000 qm in den letzten fünf Jahren liegt im unteren Drittel der D-Städte, was auf eine verhaltene Nachfrage hindeutet. Die Neubautätigkeit mit durchschnittlich 4.380 qm pro Jahr bewegt sich ebenfalls im unteren Bereich. Bemerkenswert ist die sehr niedrige Leerstandsquote von 1,9%, die zu den geringsten unter allen RIWIS-Städten zählt.
- In Bezug auf die Marktbewertung zeigt Flensburg ein für D-Städte typisches Preisniveau. Die Spitzenmiete von 12 Euro/qm und die Durchschnittsmiete von 8 Euro/qm in der City positionieren den Markt im mittleren Bereich der D-Städte. Die Renditen verzeichneten, im Einklang mit der bundesweiten Entwicklung, seit 2022 einen Anstieg und lagen im Spitzensegment bei 6,3%.
- Handel** Flensburg nimmt als Oberzentrum eine zentrale Versorgungsfunktion wahr, die über die Stadtgrenzen hinausreicht und auch die angrenzenden Gemeinden in Dänemark einbezieht. Mit einem Zentralitätsindex von 160,8 zählt die Stadt zu den bedeutendsten Einzelhandelsstandorten unter den D-Städten.

Der Kaufkraftindex liegt mit 86,8 unter dem Durchschnitt vergleichbarer Städte, was auf wirtschaftsstrukturelle Herausforderungen hindeutet und die lokalen Konsummöglichkeiten begrenzen könnte. Dennoch bleibt die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen stabil, insbesondere in der 1a-Lage Holm und Südermarkt, wo die Spitzenmiete bei 63 Euro/qm liegt. Damit positioniert sich Flensburg im oberen Drittel der D-Städte.

Die Rendite für zentrale Lagen beträgt 5,6 % und bewegt sich im unteren Drittel aller RIWIS-Städte. Dies weist auf vergleichsweise hohe Kaufpreise und eine solide Investitionsnachfrage hin. Insgesamt verbindet Flensburg eine starke Handelszentralität mit moderater Kaufkraft, was den Standort für Einzelhändler attraktiv macht, auch wenn das Marktumfeld eher stabil als dynamisch ist.

Logistik

Flensburg gehört keiner überregional relevanten Logistikmarktregion an und verfügt nicht über eine dezidiert logistikrelevante Infrastrukturausstattung. Dies deutet darauf hin, dass die Stadt im Bereich Logistik eine eher untergeordnete Rolle spielt und möglicherweise weniger attraktiv für große Logistikunternehmen ist.

Die Spitzenmieten für Logistik- und Lagerflächen in Flensburg liegen mit 4,5 Euro/qm im unteren Bereich der D-Städte und deutlich unter dem Durchschnitt aller RIWIS-Städte. Bei den Serviceflächen zeigt sich mit 5,5 Euro/qm ein ähnliches Bild. Insgesamt präsentiert sich Flensburg als preisgünstiger Logistikstandort. Die durchschnittlichen Renditen für Lagerhallen liegen mit 8,0% im oberen Bereich der D-Städte, während die Spitzenrenditen mit 6,7% eher durchschnittlich ausfallen.

Fazit: Flensburg zeichnet sich durch einen preisgünstigen Logistikmarkt mit unterdurchschnittlichen Mieten aus. Die relativ hohen durchschnittlichen Renditen bei gleichzeitig moderaten Spitzenrenditen deuten auf ein gewisses Risiko-Rendite-Gefälle hin. Trotz fehlender überregionaler Logistikbedeutung bietet der Standort Potenzial für preissensitive Nutzer.

Wohnen

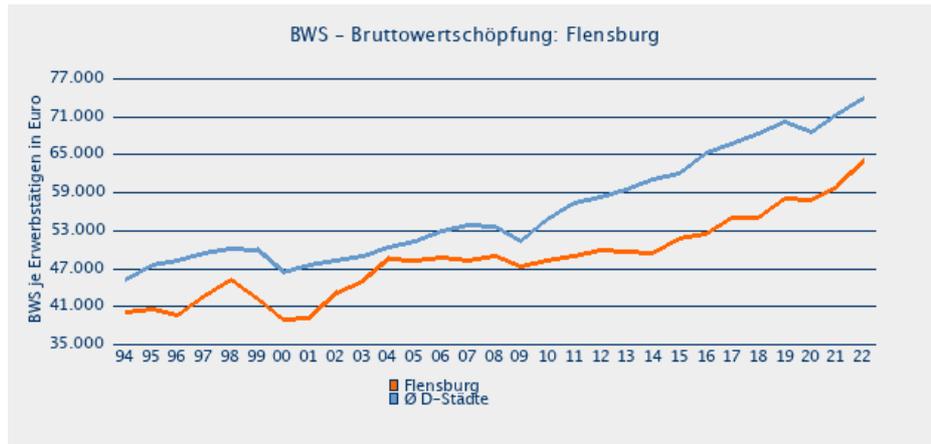
Mit 0,98 Wohnungen pro Haushalt liegt Flensburg im unteren Drittel der RIWIS-Städte und deutlich unter dem Durchschnitt der D-Städte. Der Anteil von 1- und 2-Zimmer-Wohnungen (18%) positioniert sich im oberen Mittelfeld aller RIWIS-Städte und leicht über dem Durchschnitt der D-Städte. Mit einem Anteil von 74% Wohnungen in Mehrfamilienhäusern befindet sich Flensburg nahe am Durchschnitt aller RIWIS-Städte, aber im oberen Drittel der D-Städte.

Die Bautätigkeit in Flensburg zeigt sich mit durchschnittlich 360 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr im mittleren Bereich aller RIWIS-Städte, liegt jedoch im oberen Drittel der D-Städte. Der errechnete jährliche Zusatz- und Ersatzbedarf bis 2040 von 687 Wohnungen übersteigt die aktuelle Bautätigkeit deutlich. Diese Diskrepanz zwischen Bedarf und Neubau ist im Vergleich zu anderen RIWIS-Städten überdurchschnittlich hoch und positioniert Flensburg unter den D-Städten im oberen Viertel hinsichtlich des potenziellen Wohnungsmangels.

Preislich positioniert sich Flensburg im unteren Mittelfeld. Die Grundstückspreise für Mehrfamilienhäuser in mittleren Lagen (200 Euro/qm) gehören zu den niedrigsten 20% aller RIWIS-Städte und liegen auch im Vergleich der D-Städte deutlich unter dem Durchschnitt. Die durchschnittliche Bestandsmiete von 8,8 Euro/qm und der Wert von Bestandseigentumswohnungen (2.100 Euro/qm) ordnen sich im unteren Mittelfeld sowohl der RIWIS-Städte als auch der D-Städte ein.

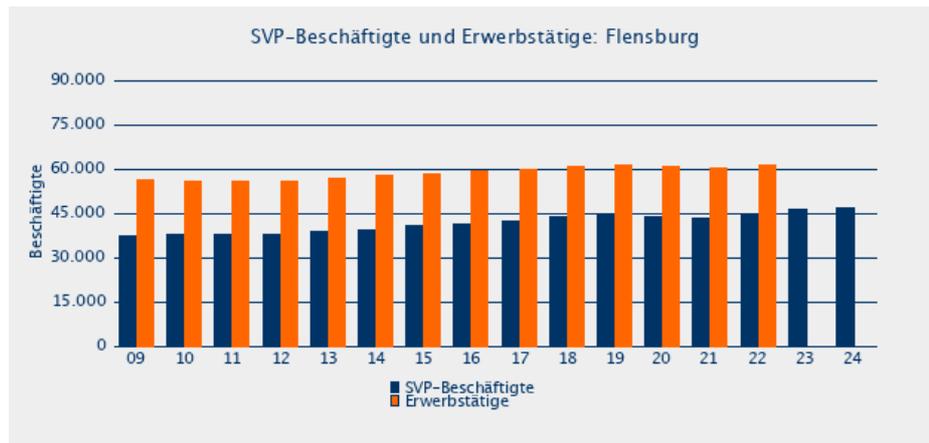
In Bezug auf die Marktdynamik zeigt Flensburg eine für D-Städte typische Aktivität. Mit durchschnittlich 9,0 Transaktionen pro 1.000 Einwohner jährlich liegt die Stadt nahe am Durchschnitt aller RIWIS-Städte, aber im unteren Mittelfeld der D-Städte. Der Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser (15) positioniert sich im unteren Drittel aller RIWIS-Städte und der D-Städte. Bemerkenswert ist, dass dieser Vervielfacher in den letzten 5 Jahren um 2 Jahresmieten gesunken ist, was eine überdurchschnittlich starke Korrektur im Vergleich zu anderen Städten darstellt.

Fazit: Flensburg zeichnet sich durch einen angespannten Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Wohnungsverfügbarkeit und einem signifikanten Neubaubedarf aus. Die vergleichsweise moderaten Preise und Mieten sowie die jüngste Korrektur des Vervielfachers deuten auf ein Potenzial für Investoren hin, wobei die Herausforderung in der Deckung des hohen Wohnungsbedarfs liegt.

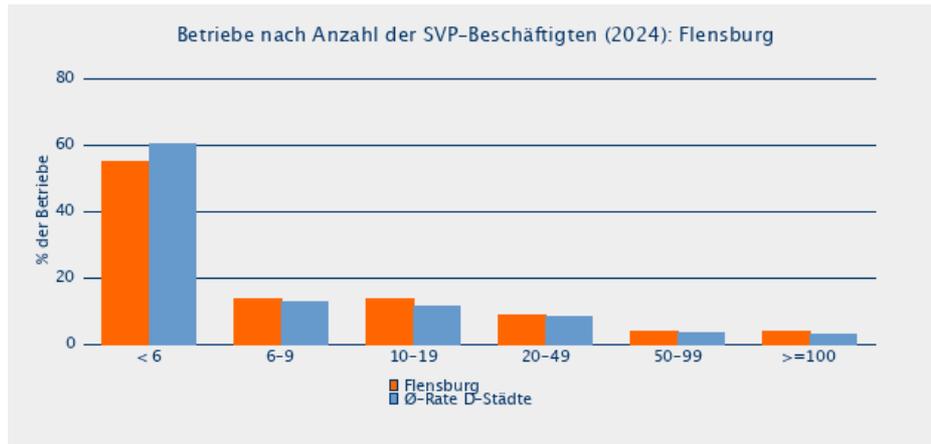


Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftszweigen 2022: Flensburg – WZ08/2014						
	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Dienstleistungsgewerbe	DL: Handel und Verkehr	DL: Finanz- und Kreditwesen, Vermietung, Unternehmensdienstleistung	BWS je Erwerbstätigen in Euro
Flensburg	0,0 %	20,7 %	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

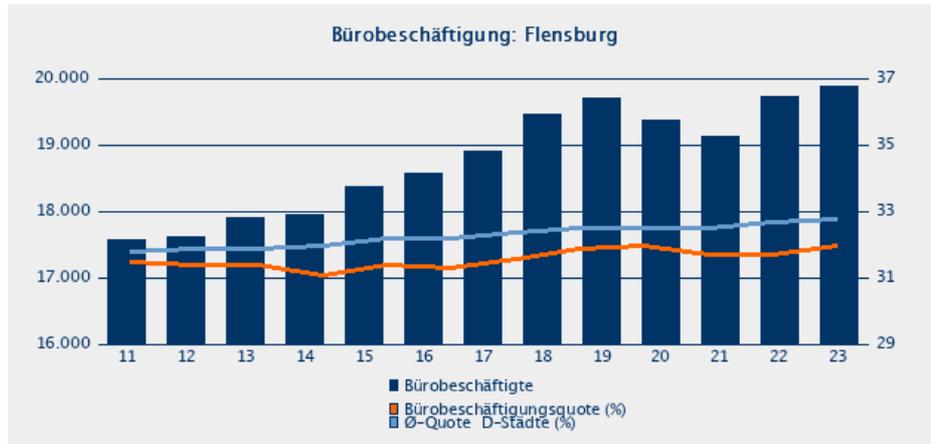
Bruttowertschöpfung in Mio Euro: Flensburg								
Million €	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	17-22
Flensburg	3.112	3.303	3.363	3.578	3.542	3.616	3.941	19,3 %



Struktur der SVP-Beschäftigung: Flensburg							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	19-24
Flensburg	44.607	43.981	43.469	44.831	46.453	47.048	5,5 %
<i>SVP-Beschäftigung nach Wirtschaftszweigen: Flensburg</i>							
<i>Bitte beachten: WZ08 Umstellung, ->mehr Infos</i>							
<i>Land- und Forstwirtschaft</i>							
Verarbeitendes Gewerbe	11,3 %	11,5 %	10,9 %	10,8 %	11,0 %	11,5 %	
Baugewerbe	2,9 %	3,0 %	2,9 %	2,9 %	2,8 %	2,8 %	
Groß- und Einzelhandel	17,7 %	17,5 %	17,6 %	17,3 %	17,2 %	16,9 %	
Hotel- und Gastgewerbe	3,3 %	3,1 %	3,4 %	3,4 %	3,4 %	3,3 %	
Verkehr, Nachrichtenübermittlung	7,9 %	7,7 %	8,2 %	8,5 %	8,4 %	8,2 %	
Kredit, Versicherungsgewerbe	1,5 %	1,6 %	1,7 %	1,6 %	1,6 %	2,0 %	
Grundstücks- und Wohnungswesen, DL für Unternehmen	14,8 %	14,0 %	13,2 %	13,0 %	14,0 %	13,7 %	
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Organisationen	9,3 %	9,5 %	9,7 %	9,6 %	9,4 %	8,8 %	
Erziehungs- und Gesundheitswesen	25,0 %	25,7 %	26,3 %	26,9 %	26,2 %	26,8 %	
Sonstige Beschäftigung	4,6 %	4,6 %	4,3 %	4,2 %	4,4 %	4,4 %	
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)	162.120	161.761	165.614	170.154	172.201	173.367	6,9 %
Schleswig-Holstein	1.000.213	1.002.902	1.023.488	1.043.551	1.052.392	1.058.498	5,8 %
Deutschland	33.407.262	33.322.952	33.802.173	34.445.087	34.709.056	34.837.102	4,3 %

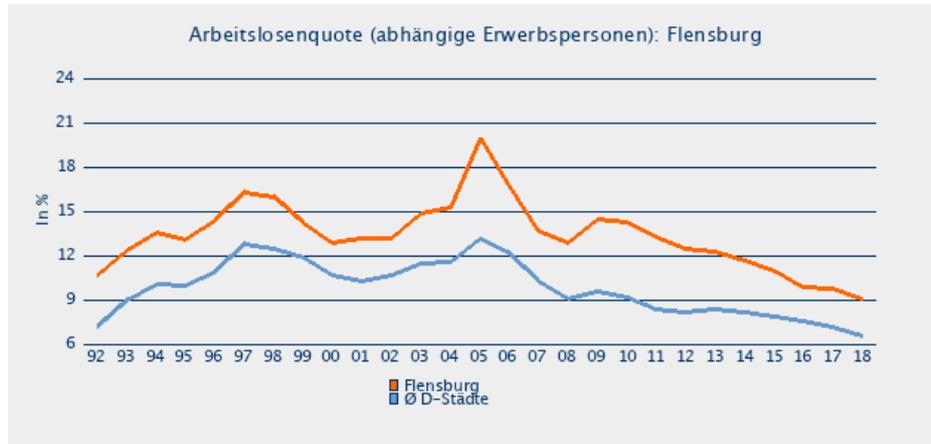


Anzahl Betriebe und Anteil nach Beschäftigtenzahl: Flensburg							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	19-24
Flensburg	2.362	2.322	2.306	2.348	2.352	2.324	-1,6 %
<i>Anteil der Betriebe nach Anzahl der SVP-Beschäftigten: Flensburg</i>							
unter 6 Beschäftigte	57,1 %	56,9 %	56,7 %	56,6 %	56,3 %	55,2 %	
6 bis 9 Beschäftigte	13,7 %	14,1 %	14,0 %	13,9 %	13,3 %	13,9 %	
10 bis 19 Beschäftigte	13,0 %	12,5 %	12,4 %	13,2 %	13,9 %	13,9 %	
20 bis 49 Beschäftigte	9,1 %	9,3 %	9,9 %	8,9 %	8,7 %	9,1 %	
50 bis 99 Beschäftigte	3,6 %	3,7 %	3,6 %	3,7 %	3,8 %	3,9 %	
100 Beschäftigte und mehr	3,5 %	3,4 %	3,6 %	3,7 %	4,0 %	4,0 %	
<i>Anteil der Beschäftigten nach Betriebsgröße: Flensburg</i>							
unter 6 Beschäftigte	6,7 %	6,6 %	6,8 %	6,7 %	6,3 %	6,1 %	
6 bis 9 Beschäftigte	5,3 %	5,5 %	5,5 %	5,3 %	5,0 %	5,1 %	
10 bis 19 Beschäftigte	9,3 %	8,8 %	8,8 %	9,4 %	9,7 %	9,4 %	
20 bis 49 Beschäftigte	15,1 %	15,5 %	16,4 %	14,6 %	13,7 %	13,8 %	
50 bis 99 Beschäftigte	12,8 %	13,4 %	13,1 %	13,3 %	12,7 %	13,1 %	
100 Beschäftigte und mehr	50,8 %	50,1 %	49,4 %	50,6 %	52,6 %	52,6 %	
<i>Anzahl Betriebe</i>							
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)	14.760	14.707	14.879	14.982	14.767	14.555	-1,4 %
Schleswig-Holstein	79.695	79.277	80.126	80.835	79.772	78.741	-1,2 %
Deutschland	2.183.580	2.167.795	2.180.620	2.193.492	2.162.420	2.138.116	-2,1 %

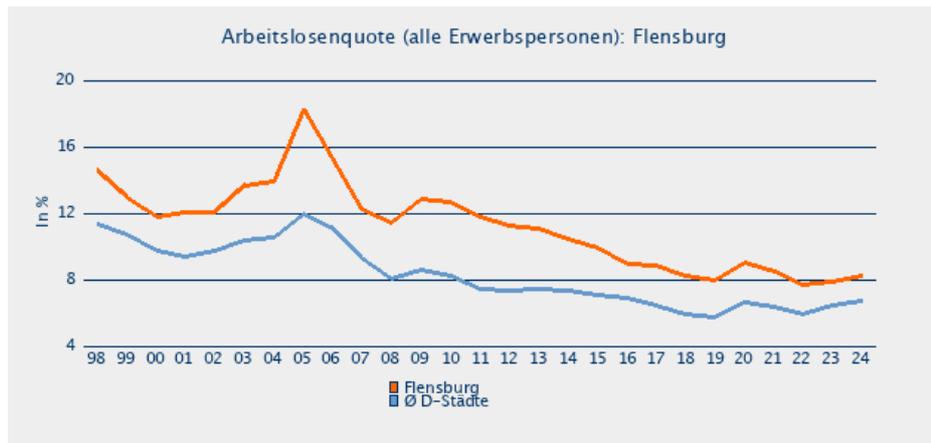


Bürobeschäftigung: Flensburg							
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18–23
Flensburg (gesamt)	19.461	19.708	19.377	19.134	19.733	19.878	2,1 %
davon SVP-Bürobeschäftigte	15.804	15.998	15.765	15.574	16.225	16.292	3,1 %
<i>davon nach Berufsgruppen: Flensburg</i>							
Leitende Verwaltung	7 %	7 %	7 %	8 %	8 %	7 %	
Verwaltungsberufe	36 %	35 %	35 %	35 %	36 %	36 %	
Finanzierungsberufe	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	
Technische Berufe	20 %	20 %	20 %	19 %	19 %	19 %	
Beratungsberufe	15 %	15 %	15 %	16 %	16 %	16 %	
Kaufleute	9 %	10 %	10 %	10 %	9 %	9 %	
<i>Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)</i>							
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)	69.570	70.234	69.560	70.432	71.764	72.236	3,8 %
Schleswig-Holstein	430.769	434.946	432.073	436.599	441.861	446.119	3,6 %
Deutschland	14.805.825	14.979.193	14.860.840	14.988.680	15.203.990	15.326.378	3,5 %

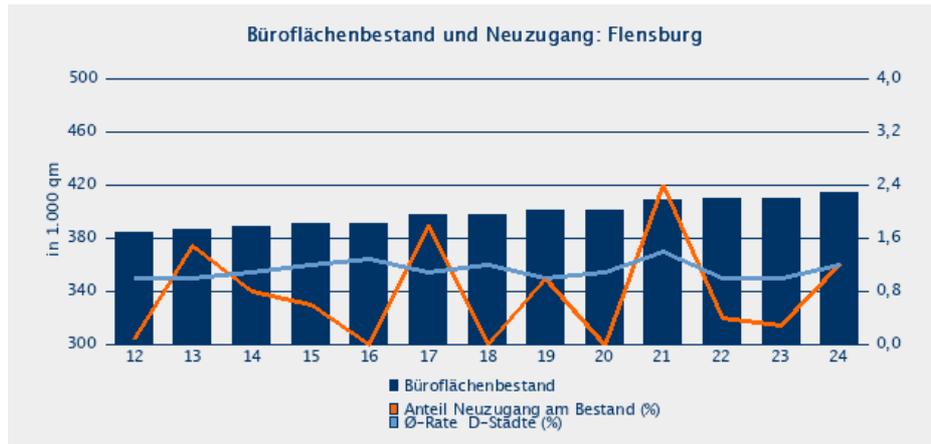
Struktur der Bürobeschäftigung (SVP): Flensburg								
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18–23	23–23
Flensburg	15.804	15.998	15.765	15.574	16.225	16.292	3,1 %	0,0 %
<i>Beschäftigung nach Branchen: Flensburg</i>							Ø-Wert 2023 D-Städte	
<i>Finanzierungs-, Kredit- und Versicherungsgewerbe</i>	5,0 %	4,9 %	4,8 %	4,7 %	4,6 %	4,6 %		6,3 %
<i>Technologie, Medien, Telekommunikation</i>	6,2 %	5,9 %	5,6 %	5,3 %	5,1 %	5,0 %		9,7 %
<i>Produzierendes Gewerbe (inkl. Bu))</i>	10,1 %	9,9 %	9,7 %	9,5 %	9,3 %	9,3 %		17,0 %
<i>Rechts-, Steuer- und Unternehmensberatung, Marktforschung</i>	9,4 %	9,6 %	9,9 %	10,1 %	10,4 %	10,4 %	++	6,8 %
<i>Groß- und Einzelhandel</i>	12,4 %	12,4 %	12,5 %	12,5 %	12,5 %	12,5 %	++	7,6 %
<i>Kfz-Handel und Reparatur, Tankstellen</i>	2,3 %	2,4 %	2,4 %	2,5 %	2,6 %	2,6 %	++	0,9 %
<i>Logistik</i>	2,6 %	2,6 %	2,5 %	2,4 %	2,3 %	2,3 %		2,5 %
<i>Sonstige höhere unternehmensbezogene Dienstleistungen</i>	9,1 %	9,4 %	9,7 %	10,1 %	10,4 %	10,5 %		12,6 %
<i>Öffentliche Verwaltung</i>	18,1 %	18,0 %	17,9 %	17,7 %	17,6 %	17,6 %	++	12,0 %
<i>Land-, Forstwirtschaft und Fischerei</i>	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %		0,1 %
<i>Gastgewerbe</i>	0,6 %	0,6 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %		0,5 %
<i>Erziehung / Bildung</i>	4,5 %	4,7 %	4,9 %	5,1 %	5,3 %	5,3 %		5,0 %
<i>Gesundheit / Soziales</i>	9,1 %	8,7 %	8,2 %	7,8 %	7,4 %	7,4 %		13,3 %
<i>Sonstige</i>	10,5 %	10,9 %	11,2 %	11,5 %	11,8 %	11,8 %	++	5,6 %
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)	52.809	53.452	53.214	54.325	55.913	55.933	5,9 %	
Schleswig-Holstein	338.090	342.508	342.480	348.463	355.130	356.111	5,3 %	
Deutschland	12.102.317	12.299.907	12.266.048	12.434.253	12.685.721	12.706.284	5,0 %	



Arbeitslosenquote (abhängige Erwerbspersonen): Flensburg							
Arbeitslosenquote Stand Juli 2019: 8,9 %							
	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%

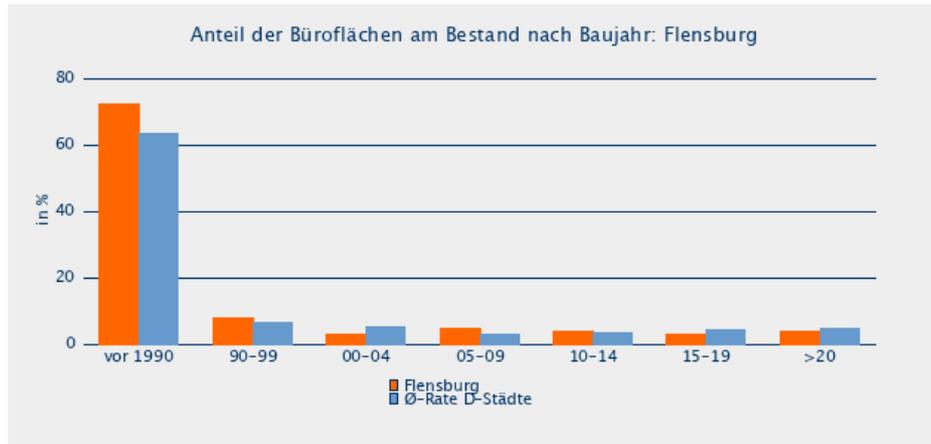


Arbeitslosenquote (alle Erwerbspersonen): Flensburg							
Arbeitslosenquote Stand Juli 2025: 8,6 %							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	19-24
Flensburg	8,0 %	9,1 %	8,5 %	7,7 %	7,9 %	8,3 %	0,3
Schleswig-Holstein Nrd (RO-Region)	5,2 %	6,1 %	5,8 %	5,2 %	5,6 %	5,9 %	0,6
Schleswig-Holstein	5,1 %	5,8 %	5,6 %	5,2 %	5,5 %	5,7 %	0,6
Deutschland	5,0 %	5,9 %	5,7 %	5,3 %	5,7 %	6,0 %	1,0
Anzahl der Arbeitslosen gesamt							
Flensburg	4.174	4.722	4.369	3.970	4.131	4.417	5,8%

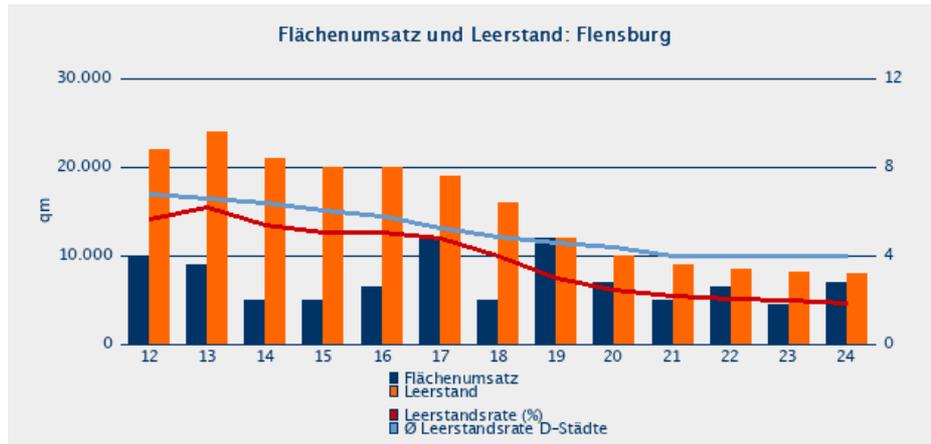


Büroflächenbestand und Neuzugang: Flensburg									
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	20-24
Büroflächenbestand MFG in 1.000 qm	397	397	401	401	408	410	410	415	3,4 %
Durchschnittliche Bürofläche je Beschäftigten	20,0	19,6	19,7	20,2	20,9	20,6	20,3	20,3	
									Ø 20-24
Neuzugang (qm)	7.200	0	3.900	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 %	

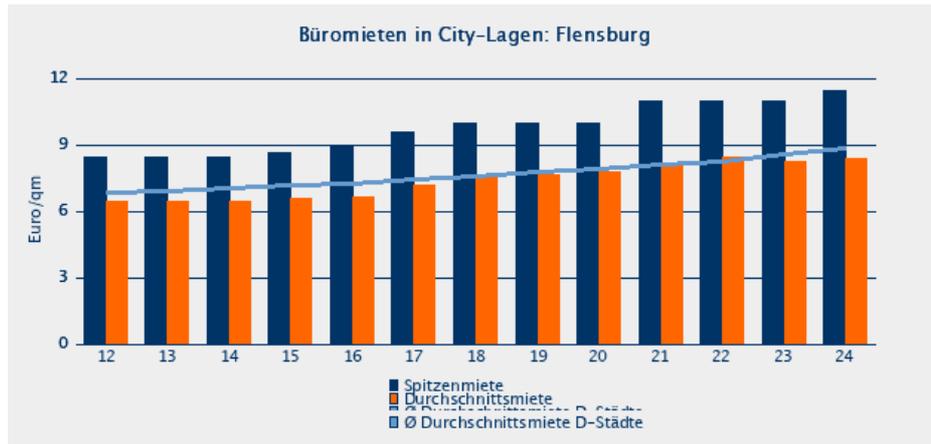
Fertigstellungen und Genehmigungen laut amtlicher Statistik									
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Ø 20-23
Fertigstellung: Nutzfläche in Bürogebäuden (qm)		5.273	4.288		8.643	4.385	3.500		5.509
Genehmigung: Nutzfläche in Bürogebäuden (qm)		3.628	5.023	7.308	4.204	11.136			7.549
Genehmigungsüberhang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

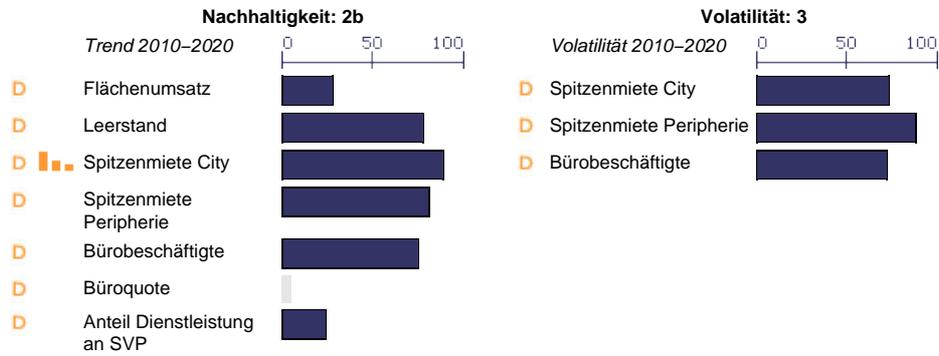
RIWIS Scoring: Flensburg

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

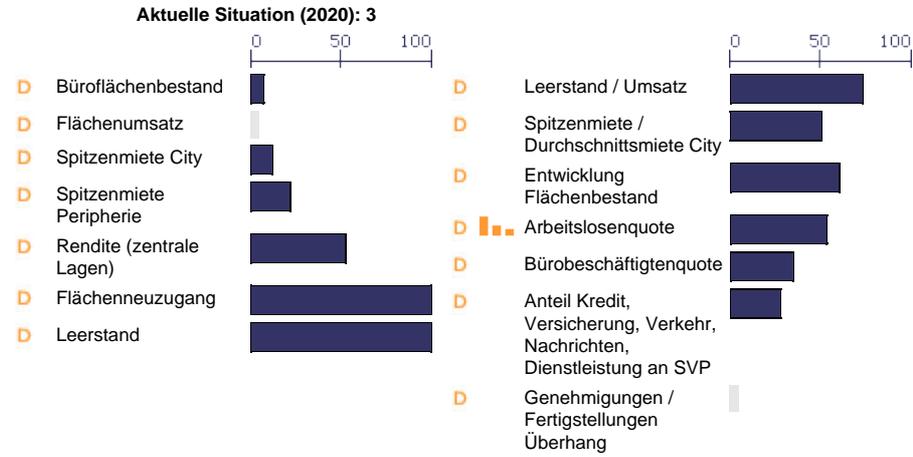
Historische Entwicklung: 3



Indikatorenprofil: Flensburg

Scoring Ergebnis Büro: 2b

Aktuelle Situation (2020): 3

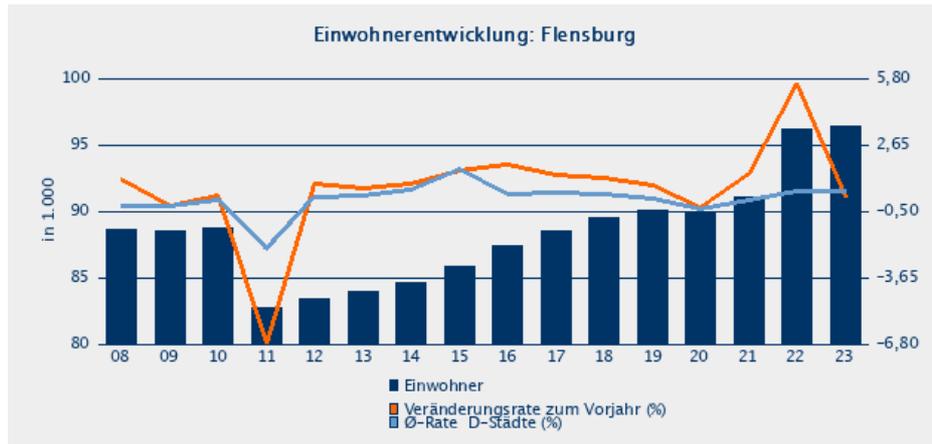


Indikatorenprofil: Flensburg

Scoring Ergebnis Büro: 2b

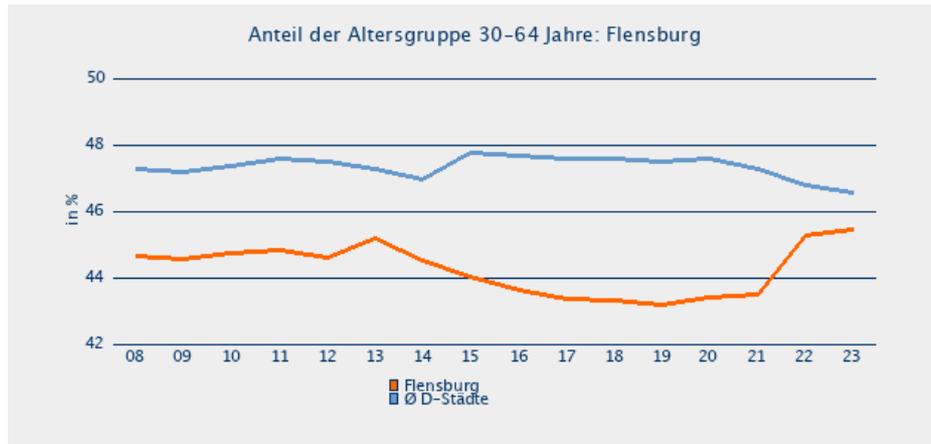
Zukunftsperspektive: 1b



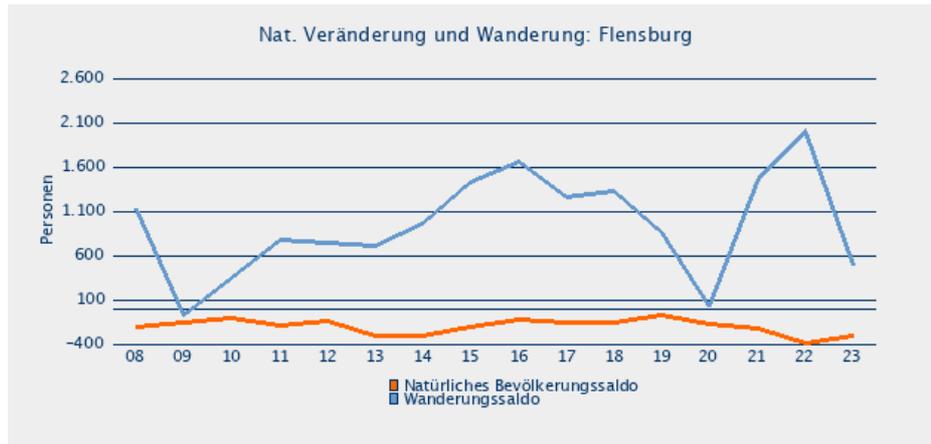


Einwohnerentwicklung: Flensburg							
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18–23
Flensburg	89.504	90.164	89.934	91.113	96.217	96.431	7,7 %
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)	455.036	457.271	459.728	462.472	469.358	471.240	3,6 %
Schleswig-Holstein	2.896.712	2.903.773	2.910.875	2.922.005	2.939.283	2.953.202	2,0 %
Deutschland	83.019.213	83.166.711	83.155.031	83.237.124	83.118.501	83.456.045	0,5 %

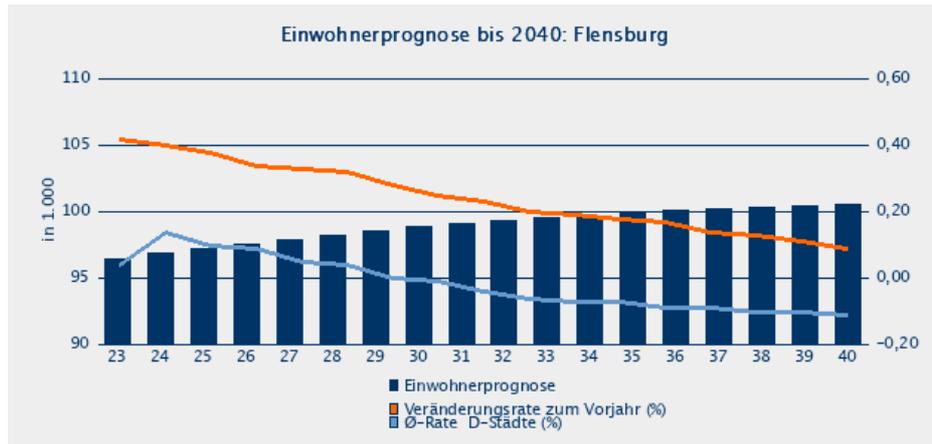
ab 2022 Ergebnisse der Bevölkerungsfortschreibung auf Grundlage des Zensus 2022



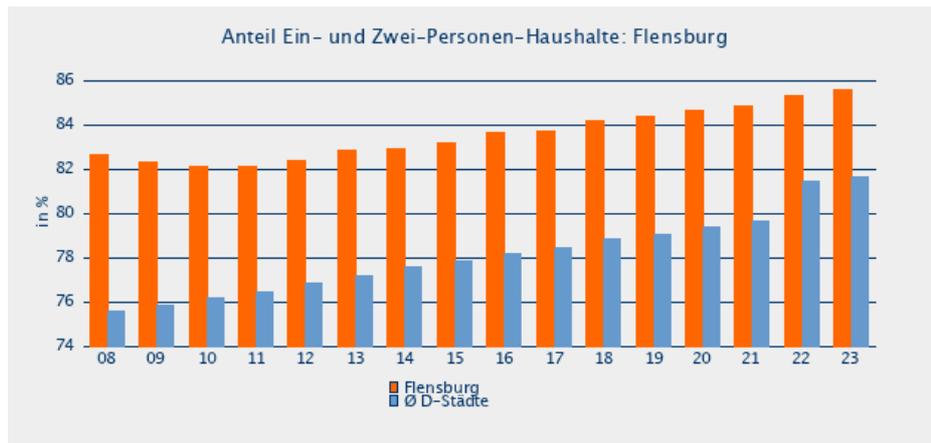
Einwohner nach Altersgruppen: Flensburg									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18-23
Flensburg									
0-14	12,6%	12,7%	13,1%	13,3%	13,4%	13,4%	12,9%	12,9%	-0,2
15-29	23,5%	23,6%	23,5%	23,4%	22,9%	22,9%	21,9%	21,6%	-1,9
30-64	43,6%	43,4%	43,3%	43,2%	43,4%	43,5%	45,3%	45,5%	2,1
65 und älter	20,3%	20,2%	20,1%	20,1%	20,3%	20,2%	19,9%	20,0%	-0,1
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)									
0-14	13,2%	13,2%	13,2%	13,3%	13,3%	13,4%	13,5%	13,5%	0,3
15-29	17,6%	17,5%	17,2%	17,0%	16,6%	16,4%	15,9%	15,8%	-1,4
30-64	46,3%	46,3%	46,3%	46,3%	46,5%	46,5%	46,7%	46,7%	0,4
65 und älter	22,9%	23,1%	23,2%	23,4%	23,6%	23,8%	23,9%	24,1%	0,9
Schleswig-Holstein									
0-14	13,2%	13,3%	13,3%	13,4%	13,4%	13,5%	13,5%	13,5%	0,2
15-29	16,6%	16,4%	16,2%	16,0%	15,7%	15,5%	15,3%	15,3%	-0,9
30-64	47,4%	47,4%	47,5%	47,5%	47,5%	47,5%	47,6%	47,5%	-0,0
65 und älter	22,7%	22,9%	23,0%	23,2%	23,4%	23,5%	23,6%	23,7%	0,7
Deutschland									
0-14	13,4%	13,5%	13,6%	13,7%	13,8%	13,9%	14,0%	13,9%	0,3
15-29	17,1%	16,9%	16,6%	16,4%	16,0%	15,9%	15,8%	15,9%	-0,8
30-64	48,3%	48,2%	48,2%	48,2%	48,2%	48,0%	48,0%	47,8%	-0,5
65 und älter	21,2%	21,4%	21,5%	21,8%	22,0%	22,1%	22,2%	22,4%	0,9



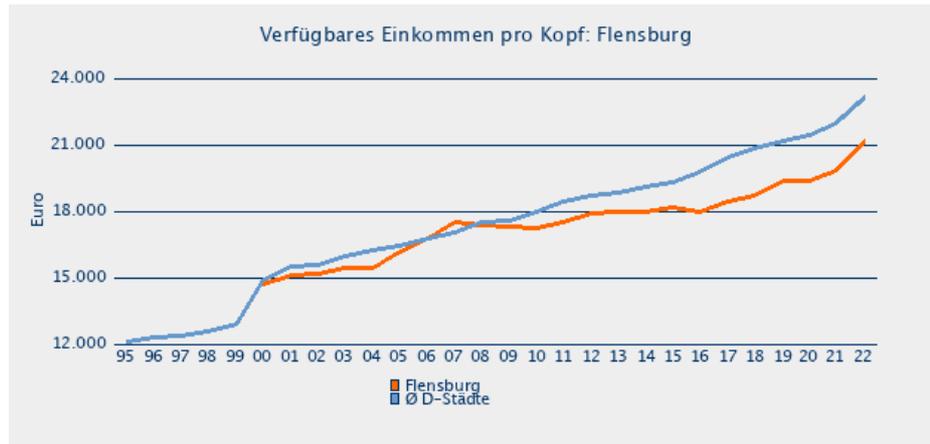
Natürliche Bevölkerungsveränderung und Wanderungen: Flensburg								
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Geburten	930	886	916	992	905	895	814	859
Sterbefälle	1.047	1.034	1.067	1.059	1.065	1.110	1.200	1.165
<i>Natürliches Bevölkerungssaldo</i>	-117	-148	-151	-67	-160	-215	-386	-306
Zuzüge	9.437	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



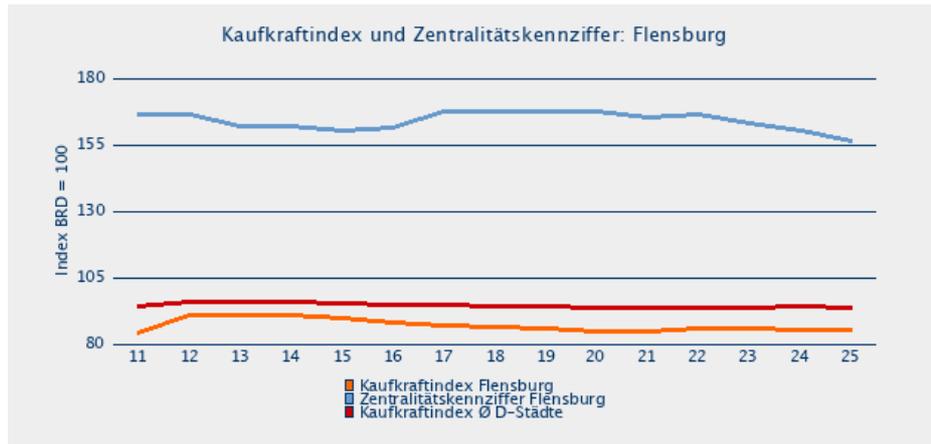
Einwohnerprognose: Flensburg						
	2023	2025	2030	2035	2040	23-40
Flensburg	96.431	97.222	98.839	99.890	100.532	4,3 %
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)	471.240	472.288	471.156	465.733	459.311	-2,5 %
Schleswig-Holstein	2.953.202	2.961.375	2.958.229	2.929.982	2.898.746	-1,8 %
Deutschland	83.456.048	83.793.224	84.078.432	83.728.880	83.231.432	-0,3 %



Anzahl der Haushalte (Basis BBSR*): Flensburg							
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18–23
Flensburg	49.178	49.541	49.687	50.339	53.232	53.424	8,6 %
Schleswig–Holstein Nord (RO–Region)	232.862	234.527	236.452	238.846	242.885	244.168	4,9 %
Schleswig–Holstein	1.464.352	1.472.120	1.480.368	1.489.549	1.501.113	1.510.169	3,1 %
Deutschland	42.293.844	42.500.672	42.615.688	42.802.672	42.799.080	43.028.924	1,7 %
Haushaltsstruktur 2023: Flensburg							
Anteil der Haushalte mit ... Person(en)	Einer	Zwei	Drei	4 und mehr	Ø Einwohner je Haushalt		
Flensburg	42,5 %	43,1 %	7,1 %	7,3 %	1,8		
Schleswig–Holstein Nord (RO–Region)	39,6 %	40,7 %	9,3 %	10,4 %	1,9		
Schleswig–Holstein	40,5 %	38,4 %	10,2 %	10,9 %	2,0		
Deutschland	41,9 %	36,6 %	10,7 %	10,7 %	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	26.495	16,7%
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 %	



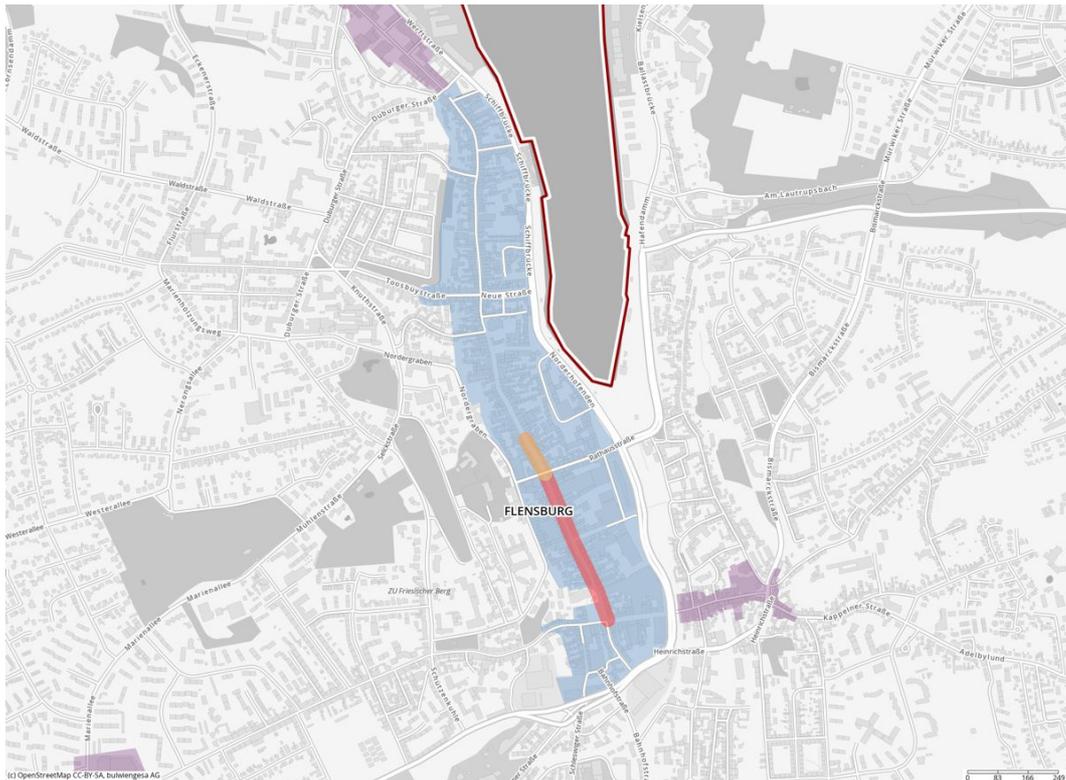
Kaufkraft: Flensburg								
Index: BRD = 100	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	20-25
Flensburg								
Kaufkraftkennziffer	86,0	85,2	85,2	86,2	85,9	85,5	85,3	0,1
Zentralitätskennziffer	168,0	167,8	165,8	166,5	163,2	160,8	156,8	-11,0
Kaufkraft je Einwohner (€)	21.282	21.097	21.698	23.446	24.809	25.644	26.057	23,5%
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	94,2	92,9	91,9	91,8	92,5	91,9	90,8	-2,1
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner (Euro)	6.674	6.351	6.214	6.687	6.906	6.933	7.131	12,3%
Schleswig-Holstein								
Kaufkraftkennziffer	100,0	100,5	100,0	100,6	100,3	100,3	100,3	-0,2
Kaufkraft je Einwohner (€)	24.730	24.874	25.447	27.354	28.969	30.082	30.655	23,2%
Deutschland								
Kaufkraft je Einwohner (€)	24.735	24.756	25.457	27.201	28.873	29.992	30.555	23,4%

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	

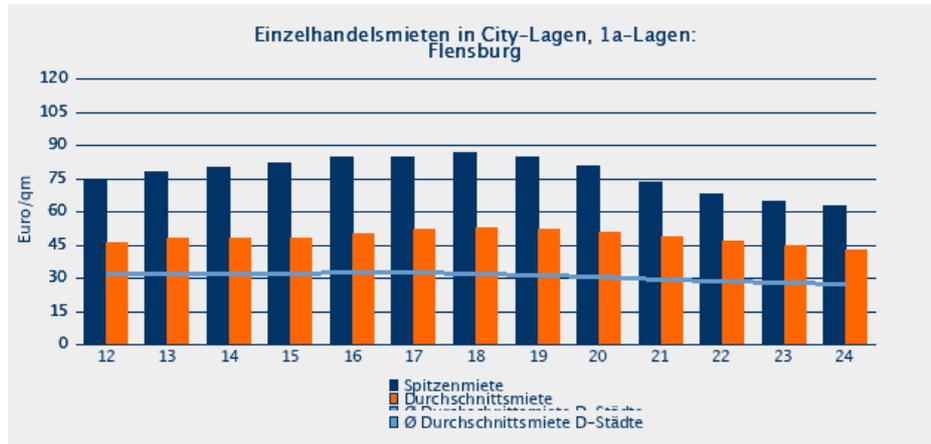


- Innenstadt
- Bezirks-/Stadtteilzentrum
- 1a-Lage
- Nahversorgungs-/Ortsteilzentrum
- 1b-Lage
- Sonderstandort

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								
	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	674
DIY/Garten, Freizeit	23.270	21.860	24.500	24.700	24.690	24.690	24.700	256
<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	208
Fachmarktzentren (ab 10.000qm)	71.900	71.900	71.900	71.900	71.900	71.900	73.900	767
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

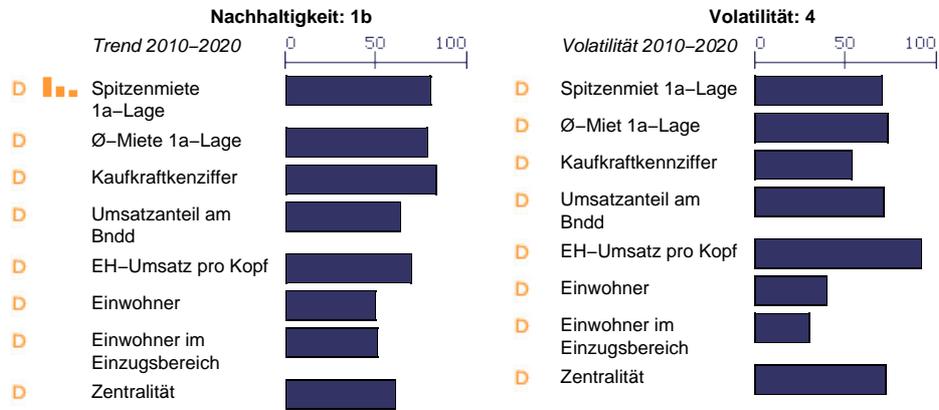
RIWIS Scoring: Flensburg

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 85,2 Arbeitslosenquote: 2020 9,1 % Zentralitätsindex: 2020 167,8 Spitzenmiete 1a–Lage: 2020 81 €/sqm Rendite (zentrale Lagen): 2020 4,6 %		

Indikatorenprofil: Flensburg

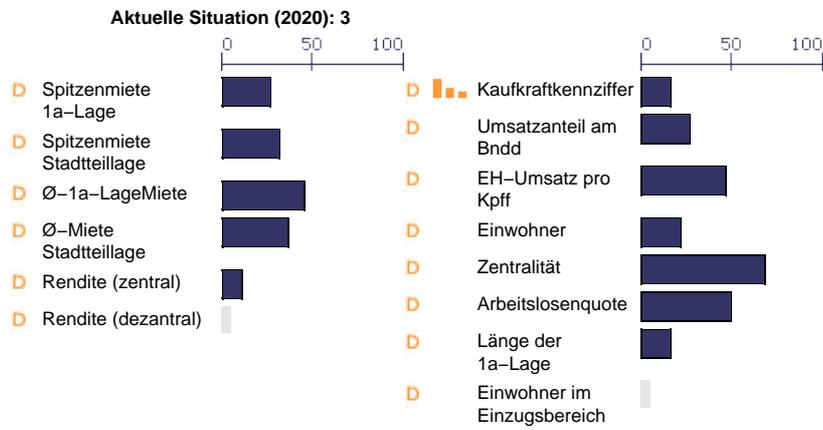
Scoring Ergebnis Einzelhandel: 2b

Historische Entwicklung: 2b



Indikatorenprofil: Flensburg

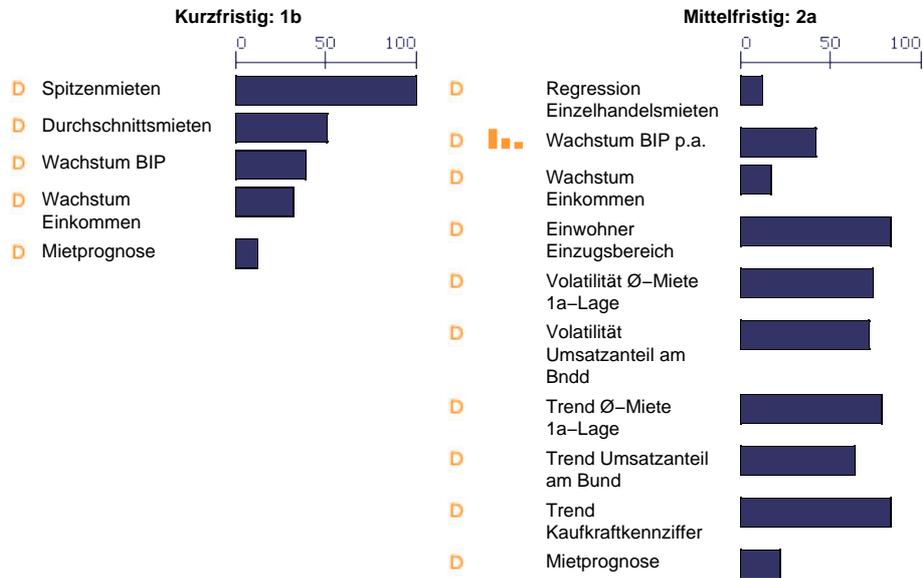
Scoring Ergebnis Einzelhandel: 2b
Aktuelle Situation (2020): 3

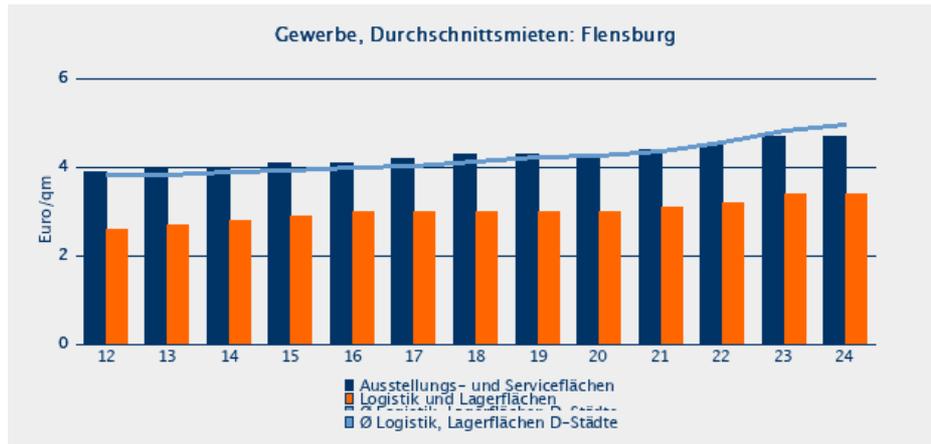


Indikatorenprofil: Flensburg

Scoring Ergebnis Einzelhandel: 2b

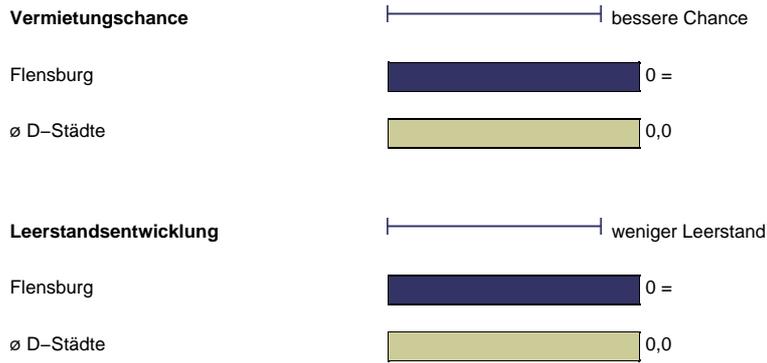
Zukunftsperspektive: 2a





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

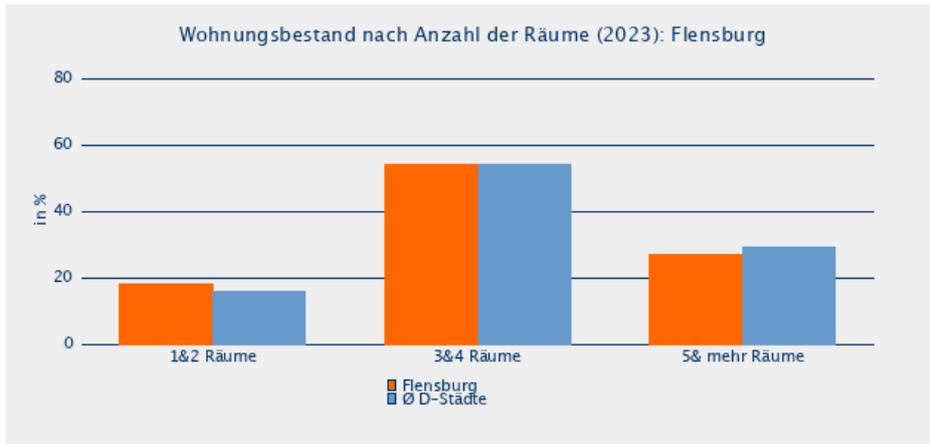
Gewerbe & Logistik: Vermietungschancen und Leerstandsentwicklungen für Flensburg



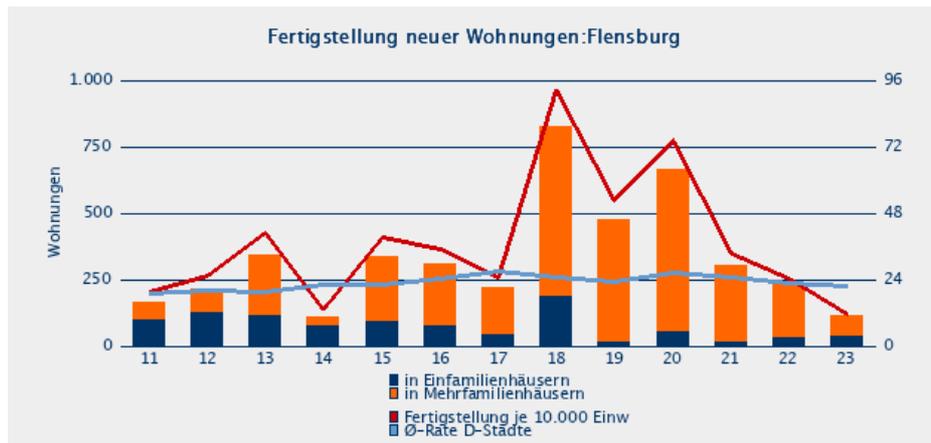
Bemerkungen zum Standort bzw. zur Region

Stand: 12/2024

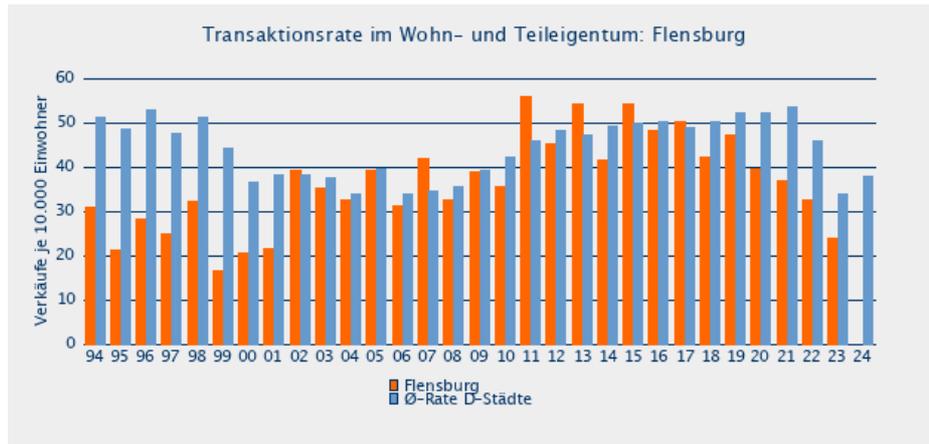
*Schulnotensystem: 1=sehr gut, 2=gut, 3=befriedigend, 4=ausreichend, 5=mangelhaft, 6=ungenügend



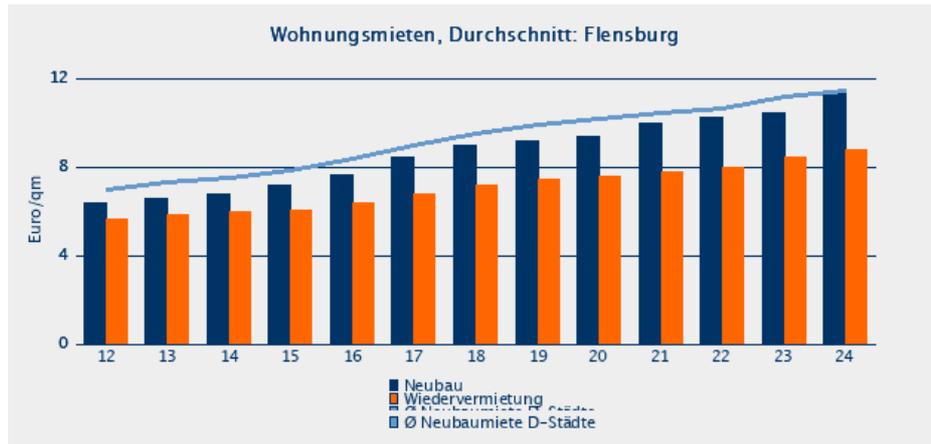
Wohngebäude- und Wohnungsbestand (2023): Flensburg									
	Wohngebäude: Anteil der Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen	Ø Wohnfläche je Wohnung in qm	Ø Wohnfläche je Einwohner in qm	Ø Anzahl der Personen je Wohnung					
Flensburg	71,7	78,8	42,8	1,8					
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)	90,1	97,4	54,7	1,8					
Schleswig-Holstein	88,6	93,7	49,3	1,9					
Deutschland	83,1	92,2	48,3	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 %



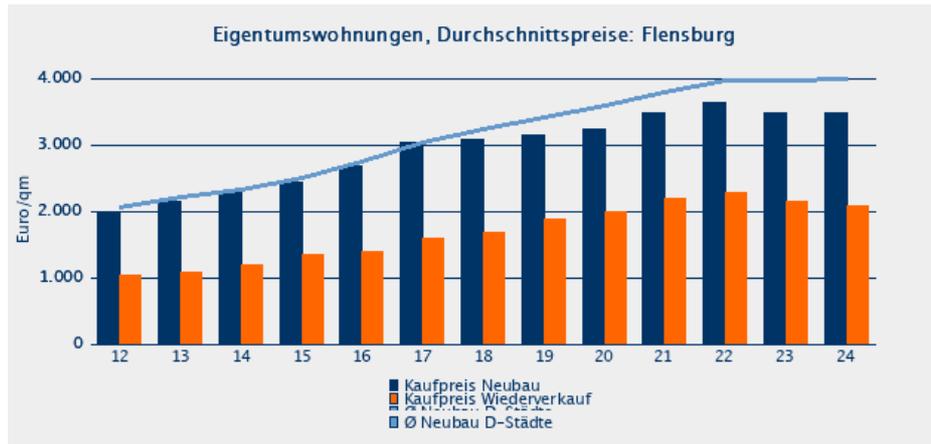
Fertigstellungen und Genehmigungen von neuen Wohngebäuden: Flensburg									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Ø 18–23
Wohnungen in Einfamilienhäusern (Freistehend / Doppelhaushälfte / Reihenhaus)									
Fertigstellung: Anzahl neuer Wohnungen	85	49	193	23	62	22	38	44	64
Genehmigung: Anzahl 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



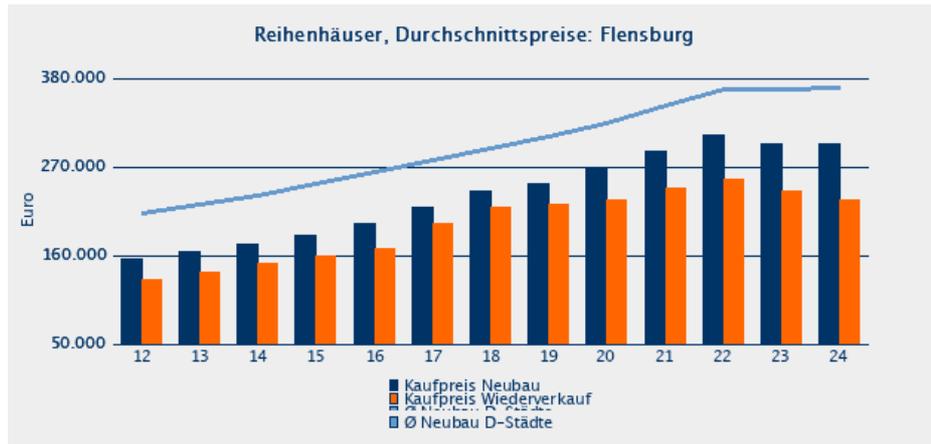
Vom Gutachterausschuss erfasste Transaktionen: Flensburg									
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Ø 18-23
Alle Verkaufsfälle, inkl. Nichtwohnnutzungen									
Verkaufsfälle insgesamt	987	967	965	858	907	682	502	n/a	814
Umsatz gesamt in Mio Euro	267,0	380,3	262,0	278,0	463,0	337,0	217,0	n/a	322,9
Fläche insgesamt in 1.000 qm	710,0	680,0	630,0	720,0	1.200,0	720,0	620,0	n/a	761,7
Bebaute Wohngrundstücke									
Verkaufsfälle	346	473	470	370	449	255	208	n/a	371
Umsatz in Mio Euro	101,4	154,1	161,5	132,0	311,3	150,7	85,2	n/a	165,8
Wohn- und Teileigentum									
Verkaufsfälle	439	375	423	357	333	297	231	n/a	336
Umsatz in Mio Euro	64,5	54,8	71,4	61,8	68,2	63,7	46,8	n/a	61,1



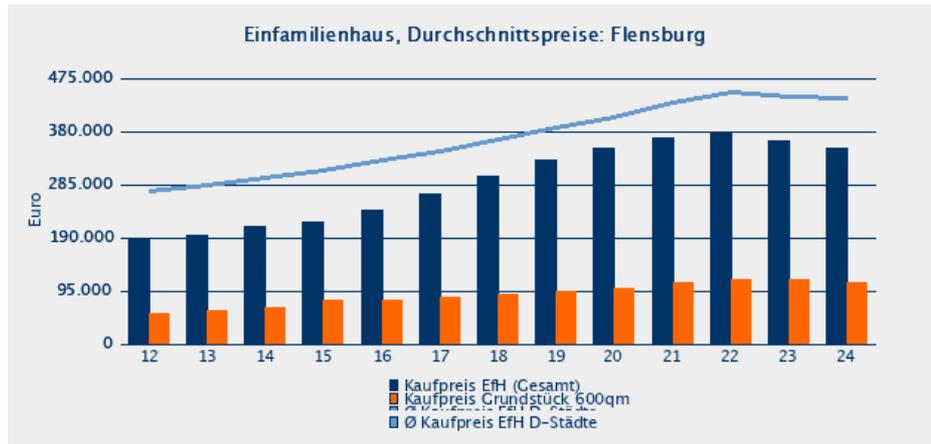
Wohnungsmieten und Vervielfacher: Flensburg												
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	19–24
Wohnungsmieten Neubau: Euro / qm												
von ...	6,20	6,50	6,60	6,80	7,10	7,40	7,60	8,00	8,20	8,20	8,50	14,9%
... bis	8,50	8,70	9,50	10,50	11,00	11,40	11,80	12,70	13,00	13,50	13,80	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

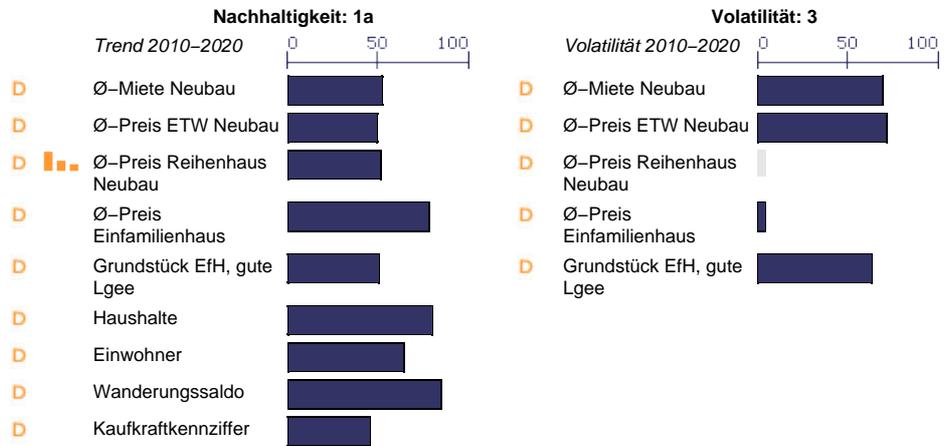
RIWIS Scoring: Flensburg

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 49.541
			Einwohnerveränderung bs::	2025 -100,0 %
			Kaufkraft pro Kopf:	2020 21.097 €
			Ø-Miete Neubauwhg:	2020 9,40 €/sqm
			Ø-Preis ETW Neubau:	2020 3.250 €/sqm
			Ø-Preis Reihenhaus Neubau:	2020 270.000 €

Indikatorenprofil: Flensburg

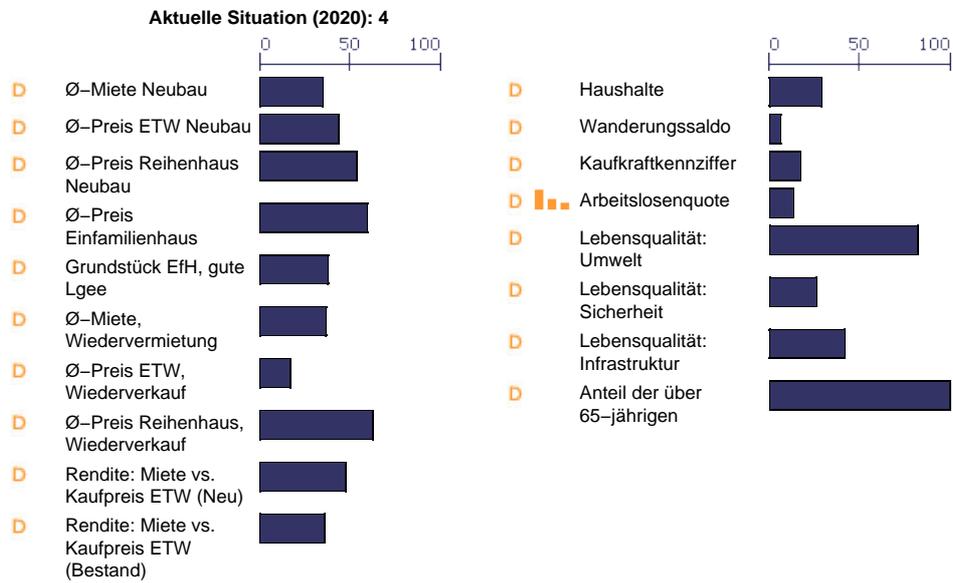
Scoring Ergebnis Wohnen: 2b

Historische Entwicklung: 2a



Indikatorenprofil: Flensburg

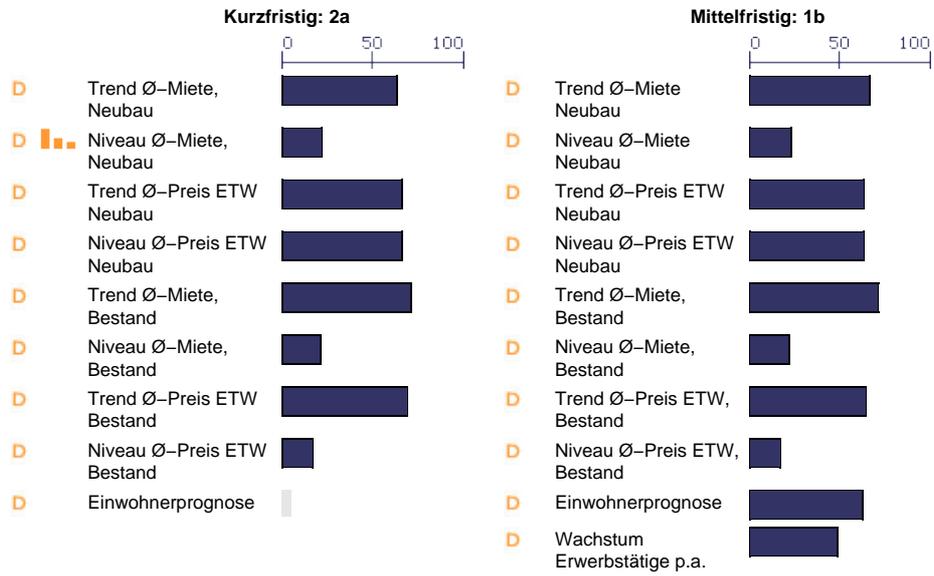
Scoring Ergebnis Wohnen: 2b
 Aktuelle Situation (2020): 4



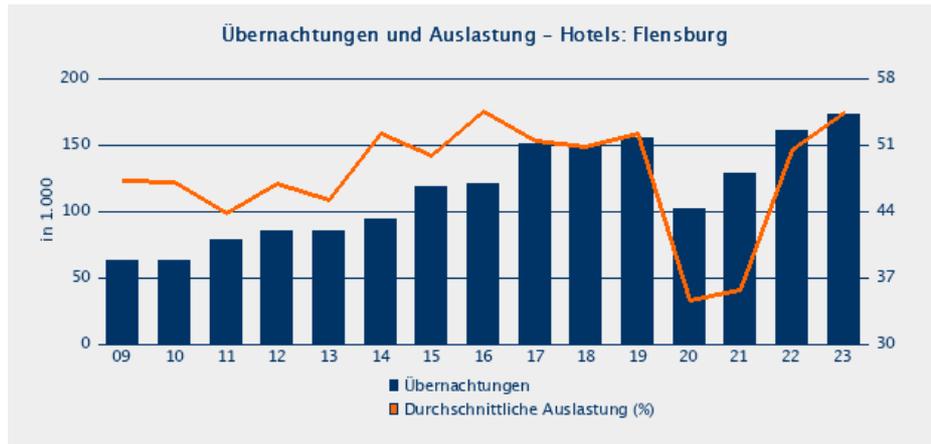
Indikatorenprofil: Flensburg

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

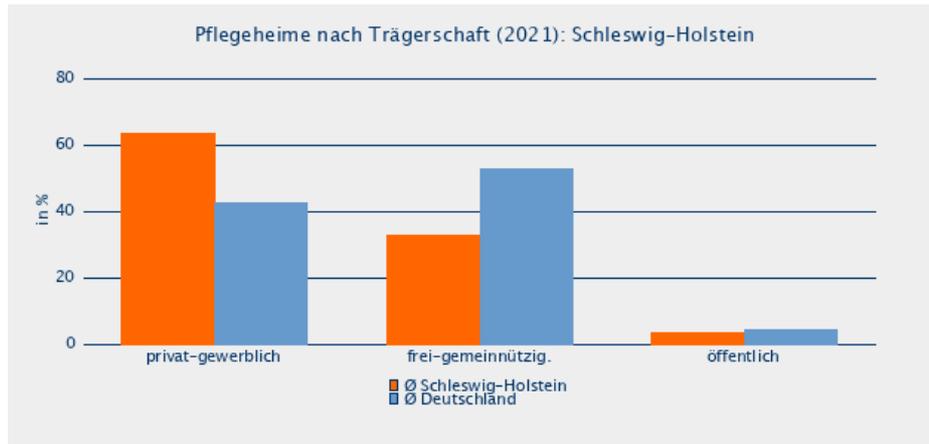


Beherbergungsstatistik für Hotels: Flensburg							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Hotels	7	7	8	8	9	8	8
Betten	806	808	814	807	988	875	875
Übernachtungen	151.160	149.896	155.145	101.918	128.607	161.644	173.810
Ankünfte	93.918	91.221	95.876	58.596	66.739	94.734	102.689
Ø Aufenthaltsdauer (Tage)	1,6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

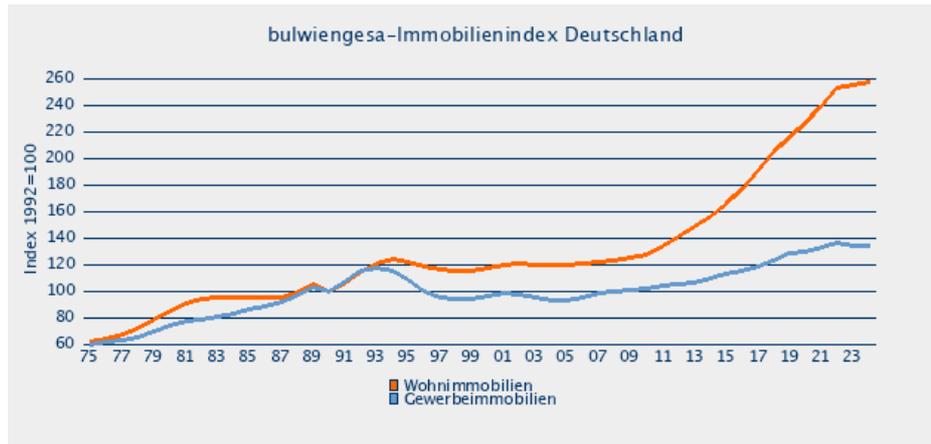
Beherbergungsstatistik für Hotel, Hotel garni, Gasthöfe, Pensionen: Flensburg							
Betten	1.367	1.372	1.380	1.343	1.587	1.465	
Übernachtungen	259.041	259.549	265.645	163.581	204.346	281.308	
Ankünfte	164.646	163.538	167.800	95.137	107.074	165.860	
Ø Aufenthaltsdauer (Tage)	1,6	1,6	1,6	1,7	1,9	1,7	

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 Roeë	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

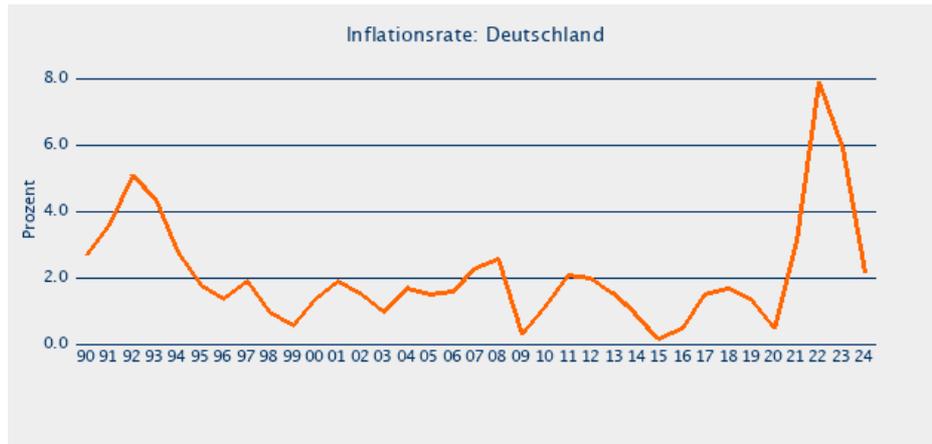


Pflegestatistik – Flensburg – 2021						
	Einwohner gesamt	Einwohner 65 Jahre und älter	in %	Pflegebedürftige gesamt	in %	
Flensburg	91.113	18.393	20,2 %	4.916	5,4 %	
Schleswig-Holstein Nord (RO-Region)	462.472	109.904	23,8 %	26.408	5,7 %	
Schleswig-Holstein	2.922.005	686.178	23,5 %	158.546	5,4 %	
Deutschland	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 Nrdd (RO-Region)	21,0 %	85,7 %	89,9 %	25,6 %	0,376	41,8 %
Schleswig-Holstein	21,9 %	82,9 %	87,4 %	22,6 %	0,430	43,3 %
Deutschland	16,0 %	80,6 %	87,9 %	21,1 %	0,423	51,5 %



Bulwiengesa-Immobilienindex: Durchschnittsmieten und Preise für Deutschland *													
€/qm	1975	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2019	2020	2021	2022	2023	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	15,81	16,32	16,72
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	2024
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 %	5,9 %	2,2 %
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 %	2,5 %