

GEWERBEIMMOBILIENMARKT FLENSBURG

MARKTBERICHT 2025

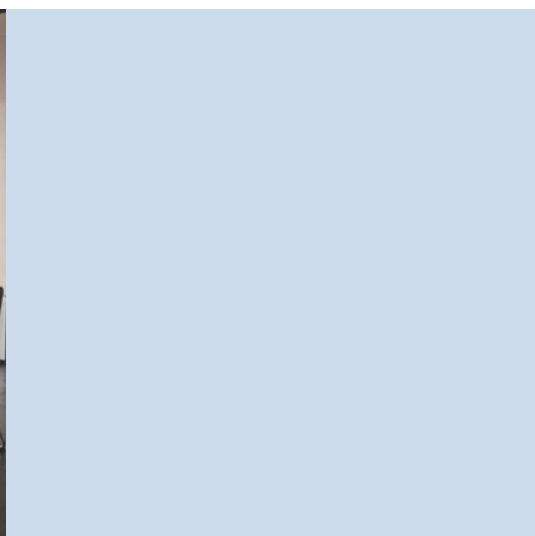




Foto: pixabay

VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

als nördlichste Großstadt Deutschlands bietet Flensburg eine einzigartige Kombination aus wirtschaftlicher Dynamik, maritimer Tradition und skandinavischer Lebensqualität. Die besondere Lage an der deutsch-dänischen Grenze eröffnet Unternehmen vielfältige Chancen im deutsch-skandinavischen Wirtschaftsraum.

Mit diesem Marktbericht erhalten Sie fundierte Einblicke in die aktuelle Entwicklung unseres Gewerbeimmobilienmarktes. Die Daten zeigen: Flensburg entwickelt sich stabil und bietet als Oberzentrum an der Ostsee attraktive Rahmenbedingungen für Handel, Dienstleistung und maritime Wirtschaft.

Die Stadt verfügt über moderne Gewerbeflächen, ein vielfältiges Angebot an Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie zunehmend gefragte Logistikflächen. Als Hochschulstadt mit rund 10.000 Studierenden profitieren wir von jungen, qualifizierten Fachkräften und innovativen Gründungsideen. Dabei legen wir

besonderen Wert auf nachhaltige Stadtentwicklung und die hohe Lebensqualität, die Flensburg auszeichnet.

Unser Ziel ist es, bestehende Unternehmen optimal zu unterstützen und neue Investoren für den Standort zu gewinnen. Die vorliegende Analyse liefert Ihnen die notwendige Datengrundlage für fundierte Standortentscheidungen in der Fördestadt.

Die Wirtschaftsförderung steht Ihnen als kompetenter Ansprechpartner bei allen Fragen rund um Ansiedlung, Expansion und Standortentwicklung zur Seite.

Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen die Zukunft von Flensburg zu gestalten.

Max Mustermann,
Stadtvertreter

Die Wirtschaftsförderung

Wer sich für einen Standort entscheiden will, braucht Daten und Fakten: Mit diesem Marktbericht stellt die Wirtschaftsförderung aktuelle Standortinformationen und Kennzahlen zum Wirtschafts- und Lebensraum in unserer Stadt zur Verfügung.

Als zentraler Ansprechpartner der Unternehmen unterstützen wir Sie bei allen Fragen zur Unternehmens- und Standortentwicklung und schaffen durch Innovation und Nachhaltigkeit einen Mehrwert für unsere Region.

Wir unterstützen Ansiedlungen, verbinden Unternehmen, schaffen Netzwerke und stellen die richtigen Kontakte her, wenn es um behördliche Genehmigungen oder der Suche nach Kooperationen geht.

Kontakt:

Wirtschaftsförderung Flensburg
Kontaktperson 1
Musterstrasse
24901 Flensburg

WIRTSCHAFTSSTANDORT

Was kennzeichnet den Wirtschaftsstandort? Welche Chancen bietet die Region, wie entwickelt sich der Markt für Gewerbeimmobilien?

70%
Beispielhafte
Entwicklung
der Bruttowert-
schöpfung in den
letzten 10 Jahren

90.000
Einwohner

Flensburg präsentiert sich als vielseitiger Wirtschaftsstandort mit einer ausgewogenen Branchenstruktur an der Schnittstelle zwischen Deutschland und Skandinavien. Die Stadt profitiert von ihrer einzigartigen Grenzlage zu Dänemark und der hervorragenden Verkehrsanbindung über die A7 sowie dem Flensburger Hafen als Tor zur Ostsee. Die Nähe zu den dänischen Zentren Kolding und Sønderborg eröffnet zusätzliche Wirtschaftskooperationen im deutsch-dänischen Raum.

Demographie

Mit rund 90.000 Einwohnern ist Flensburg die drittgrößte Stadt Schleswig-Holsteins und das wirtschaftliche Zentrum der Region. Die Bevölkerungsentwicklung zeigt in den vergangenen Jahren einen stabilen bis leicht steigenden Trend. Als Hochschulstadt mit der Universität Flensburg und der Hochschule Flensburg profitiert die Stadt von rund 10.000 Studierenden, was zu einer jungen Altersstruktur und hoher Innovationskraft führt. Die Nähe zu Dänemark prägt zudem die multikulturelle Identität der Stadt.

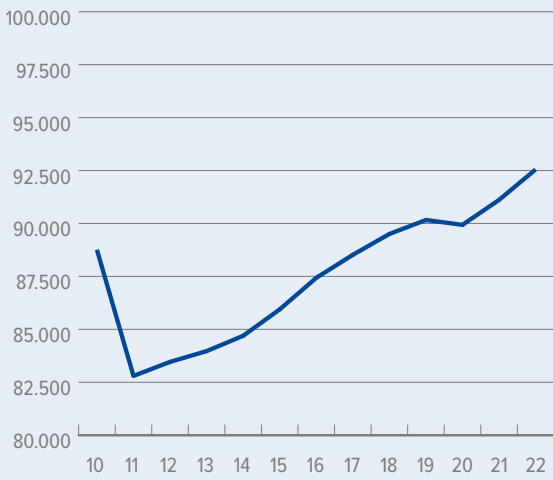
Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur Flensburgs ist diversifiziert und durch die Grenzlage geprägt. Maritime Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und ein wachsender Tourismussektor bilden die Schwerpunkte. Traditionelle Branchen wie Schiffbau und Maschinenbau werden durch moderne Dienstleistungsunternehmen, Logistik und grenzüberschreitenden Handel ergänzt. Der öffentliche Sektor spielt als Oberzentrum eine wichtige Rolle. Besonders dynamisch entwickeln sich der Gesundheitssektor, erneuerbare Energien und der maritime Cluster. Die deutsch-dänische Grenzregion bietet zudem besondere Chancen für grenzüberschreitende Geschäftsmodelle.

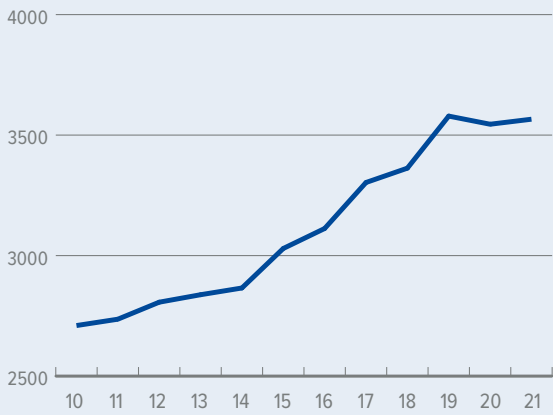
Weitere Merkmale

Die Beschäftigtenzahl liegt bei rund 45.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Schwerpunkt Dienstleistungen. Die Arbeitslosenquote bewegt sich im Bundesdurchschnitt. Als Einkaufsstadt profitiert Flensburg von überdurchschnittlicher regionaler Kaufkraft und zusätzlichen Kaufkraftströmen aus Dänemark. Der Hafen stärkt die Verbindungen nach Skandinavien und schafft Arbeitsplätze in Logistik und Handel.

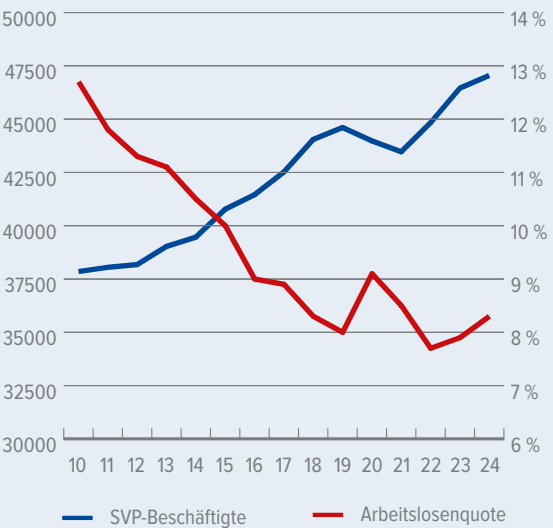
Einwohnerentwicklung 2010-2022



Bruttowertschöpfung (in Mio. Euro)



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslosenquote



Quelle: RIWIS | bulwiengesa AG

5.000
Unternehmen

vorrangig in
Maritime Wirtschaft
Handel
Dienstleistungen

90.000
Einwohner

10.000
Beschäftigte

50% in Maritimer Wirtschaft und Tourismus
50% in Handel und Dienstleistungen

47.500
Sozialversicherungs-
pflichtige Beschäftigte

8% Arbeitslosenquote



Die Stadt profitiert von ihrer einzigartigen Grenzlage zu Dänemark und dem Flensburger Hafen als Tor zur Ostsee.



Die kontinuierliche Weiterentwicklung der städtischen Infrastruktur unterstützt das Wachstum der Logistikbranche und sichert die Anbindung an überregionale Verkehrswege.



Die Bruttowertschöpfung entwickelt sich kontinuierlich positiv und spiegelt das stetige Wirtschaftswachstum wider.

BÜROMARKT

Der Anteil von Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich ist überdurchschnittlich hoch. Die Nachfrage nach Büroflächen ist daher stabil

11,50
EUR/qm
Spitzenmiete für
Büro in City-Lage

< 2%
Büroflächenleer-
stand

6,3%
Nettoanfangs-
rendite Spitze,
Top-Lage

2.324
Betriebe mit SVP-
Beschäftigten

Der Büromarkt in Flensburg zeichnet sich durch solide Nachfrage und ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Verfügbarkeit aus. Der Flächenbestand entwickelt sich kontinuierlich, wobei sowohl die Altstadt als auch moderne Gewerbegebiete attraktive Standorte bieten. In den vergangenen Jahren wurden insbesondere in Hafennähe neue Büroflächen fertiggestellt, die moderne Arbeitsumgebungen mit maritimem Flair verbinden.

Die Bürolagen verteilen sich auf verschiedene Teilmärkte. Die Innenstadt bietet repräsentative Adressen für Kanzleien, Beratungsunternehmen und Finanzdienstleister. Die Hafenareale entwickeln sich zu attraktiven Bürostandorten mit besonderem Ambiente. Die stadtnahen Gewerbegebiete punkten mit moderner Ausstattung, guter Erreichbarkeit und moderaten Mietpreisen.

Die Mietpreisentwicklung zeigt einen moderaten, stetigen Aufwärtstrend. Spitzenmieten in Innenstadtlagen erreichen derzeit rund 11-12 Euro pro Quadratmeter, Durchschnittsmieten liegen zwischen 8 und 9 Euro. In peripheren Lagen und Gewerbegebieten sind die Mieten mit 6 bis 8 Euro deutlich günstiger.

Der Leerstand liegt im niedrigen einstelligen Prozentbereich und damit im Bereich der natürlichen Fluktuationsreserve. Die Umnutzung ehemaliger Gewerbe- und Hafengebäude schafft zusätzliche, charaktervolle Büroflächen, die besonders bei kreativen Dienstleistern gefragt sind. Für Mieter bedeutet dies gute Verfügbarkeit unterschiedlicher Flächentypen, während Investoren von stabilen Vermietungsquoten profitieren.

Büroflächenbestand & Neuzugang		
	2024	5 Jahres-Entwicklung
Büroflächenbestand (in Tsd. qm)	415	Δ 3,4 %
Bürofläche pro Bürobeschäftigte	20,3	
Büroflächenneuzugang	5.000	Ø 3.500
Anteil des Neuzugangs am Bestand	1,2 %	



Die Mietpreisentwicklung zeigt einen moderaten, stetigen Aufwärtstrend.

Fazit

Der Büromarkt in Flensburg entwickelt sich stabil und bietet eine interessante Mischung aus historischer Bausubstanz und modernen Gewerbeflächen in gut erschlossenen Stadtgebieten. Die maritime Lage und die Nähe zu Dänemark schaffen zusätzliche Attraktivität für Unternehmen. Die Mietpreisentwicklung verläuft moderat, wobei die Preise unter denen vergleichbarer Oberzentren liegen und so ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis bieten.

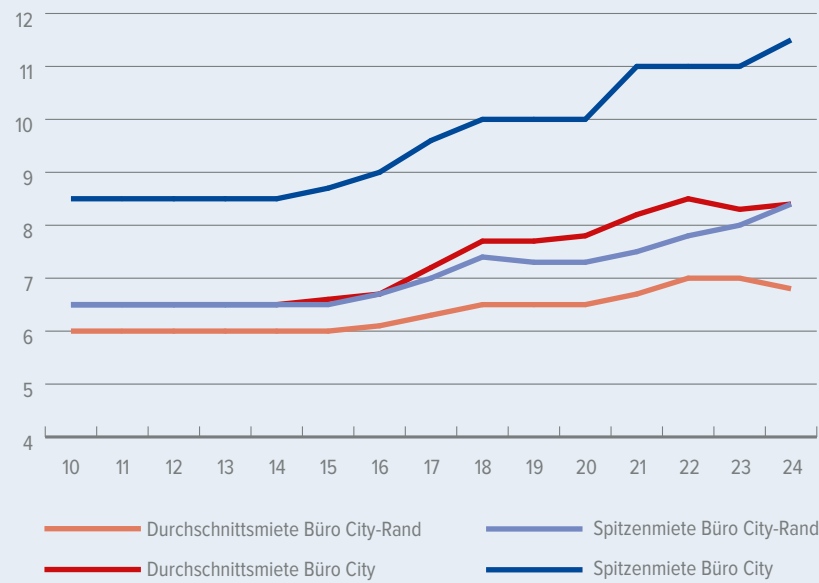


Die Umnutzung ehemaliger Gewerbe- und Hafengebäude schafft zusätzliche Büroflächen, die besonders bei kreativen und modernen Dienstleistern gefragt sind.



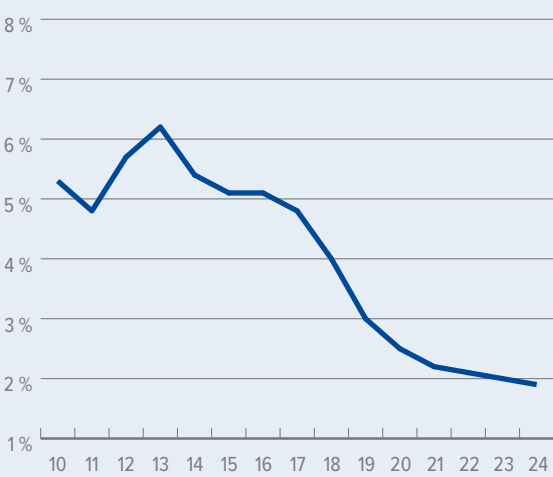
In den vergangenen Jahren wurden neue Büroflächen fertiggestellt, die moderne Arbeitsumgebungen mit maritimem Flair verbinden.

Mietentwicklung 2010-2024, Euro/qm



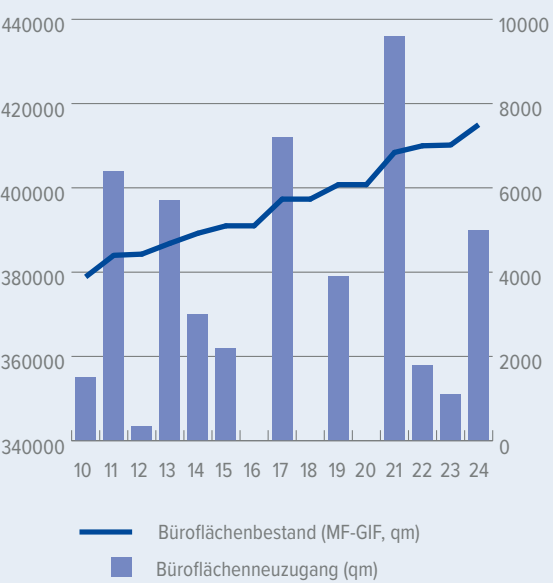
Quelle: RIWIS | bulwiengesa AG

Büroflächenleerstand 2010-2024 (MF-GIF)



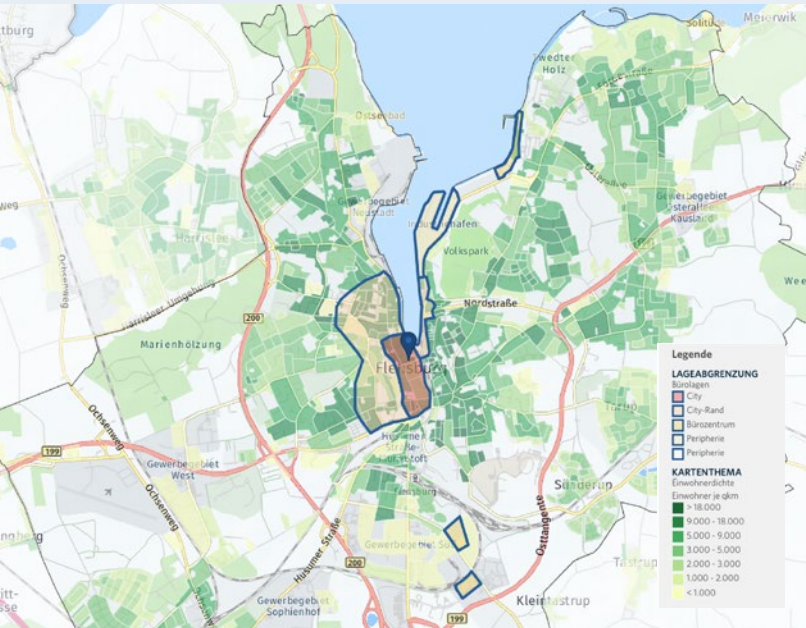
Quelle: RIWIS | bulwiengesa AG

Büroflächenbestand und -neuzugang 2010-2024



Quelle: RIWIS | bulwiengesa AG

Bürolagen und Einwohnerdichte



Quelle: RIWIS | bulwiengesa AG

Einzelhandel

Die hohe regionale Kaufkraft und zusätzliche Kaufkraftströme aus Dänemark bieten ausgezeichnete Bedingungen für den Einzelhandel in der Fördestadt.

90,8
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Flensburg verfügt als Oberzentrum über eine starke Einzelhandelsstruktur, die von der Grenzlage zu Dänemark erheblich profitiert. Die Innenstadt mit ihrer attraktiven Fußgängerzone, der Holm und die Große Straße bilden das Herzstück des Einzelhandels. Hier verbindet sich historisches Ambiente mit modernem Einkaufserlebnis. Dänische Kunden tragen erheblich zum Einzelhandelsumsatz bei, insbesondere in den Bereichen Lebensmittel, Drogeriewaren und Bekleidung.

Die 1a-Lagen im Stadtzentrum profitieren von hoher Passantenfrequenz sowohl deutscher als auch dänischer Kunden. Die historische Bausubstanz mit liebevoll sanierten Kaufmannshäusern schafft ein besonderes Einkaufsambiente. Die Flensburg Galerie als innerstädtisches Einkaufszentrum ergänzt das Angebot. In den Stadtteillagen haben sich gewachsene Versorgungszentren etabliert, die die Nahversorgung der Wohngebiete sicherstellen.

Die Mietentwicklung im Einzelhandel verläuft differenziert nach Lagequalität. In den besten 1a-Lagen der Innenstadt werden Spitzenmieten von 80-100 Euro pro Quadratmeter erzielt, während die Durchschnittsmieten bei etwa 60-70 Euro liegen. Diese Werte werden durch die grenzüberschreitenden Kaufkraftströme gestützt. Die Stadtteillagen bewegen sich auf einem deutlich niedrigeren Niveau zwischen 15 und 30 Euro pro Quadratmeter.

Die Nettoanfangsrenditen für Einzelhandelsimmobilien reflektieren die Standortqualität. Zentrale Lagen mit stabilen Mietverhältnissen und hoher Frequenz erzielen Renditen im Bereich von 5 bis 6 Prozent. Dezentrale Standorte weisen aufgrund höherer Risiken Renditen von 6,5 bis 7,5 Prozent auf. Die Grenzlage stellt einen stabilisierenden Faktor dar, der das Investoreninteresse stärkt.

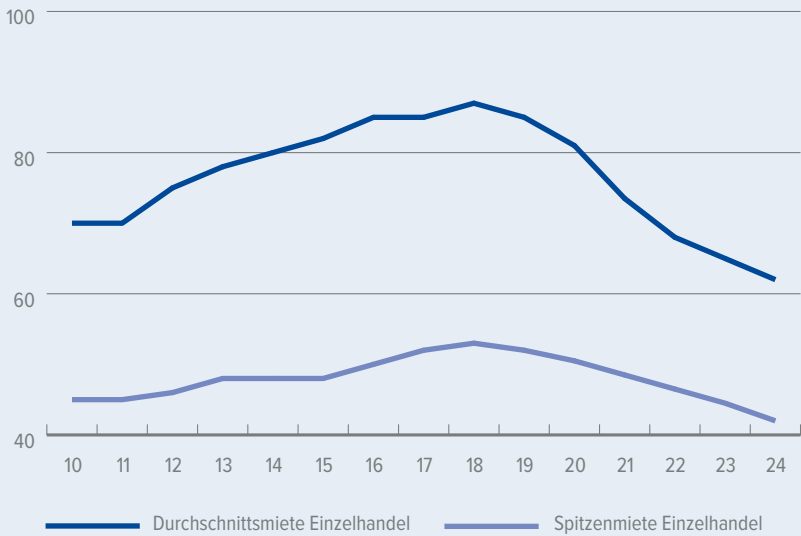
Der Einzelhandel in Flensburg profitiert erheblich von seiner einzigartigen Grenzlage. Dänische Kunden sorgen für zusätzliche Kaufkraft und machen die Stadt zu einem der bedeutendsten grenzüberschreitenden Einzelhandelsstandorte in Norddeutschland.

Einzelhandel Mieten nach Betriebsform	2024	5 Jahres-Entwicklung
Spitzenmiete Einzelhandel in 1a-Lagen	63	Δ -25,9 %
Spitzenmiete Einzelhandel in 1a-Lagen, Großflächen (ab 500 qm)	30	Δ -26,8 %
Miete in Shopping Centern, Spitze (in City Lagen)	14,6	Δ -18,4 %
Miete in Shopping Centern (Mischkalkulation)	14,3	Δ -15,9 %
Miete in Fachmarktzentren, oberes Niveau	16,2	Δ -3,6 %
Miete in Fachmarktzentren (Mischkalkulation)	10	Δ -1,0 %
Miete für Kleinflächen, aperiodischer Bedarf	9,7	Δ -1,0 %
Miete für mittelgroße Flächen, aperiodischer Bedarf	7,2	Δ -4,0 %
Miete für Lebensmittelhandel, Spitze	15,5	Δ 14,0 %
Miete für Lebensmittelhandel, Durchschnitt	10,5	Δ 10,5 %



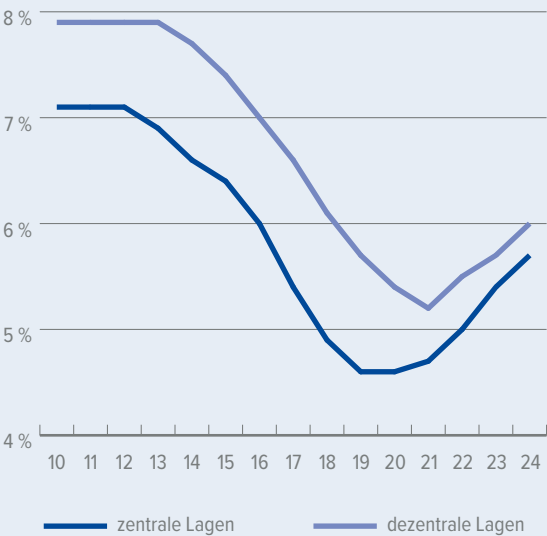
Die Mietentwicklung im Einzelhandel verläuft differenziert nach Lagequalität.

Mietentwicklung Einzelhandel in 1a-Lagen (Euro/qm)



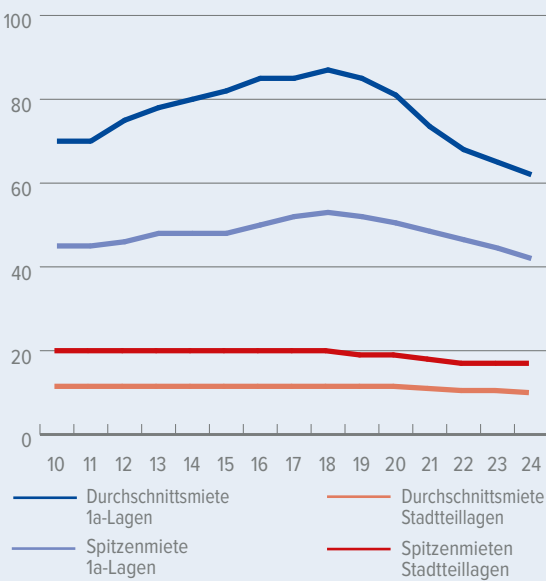
Quelle: RIWIS | bulwiengesa AG

Nettoanfangsrendite Einzelhandel 2010-2024



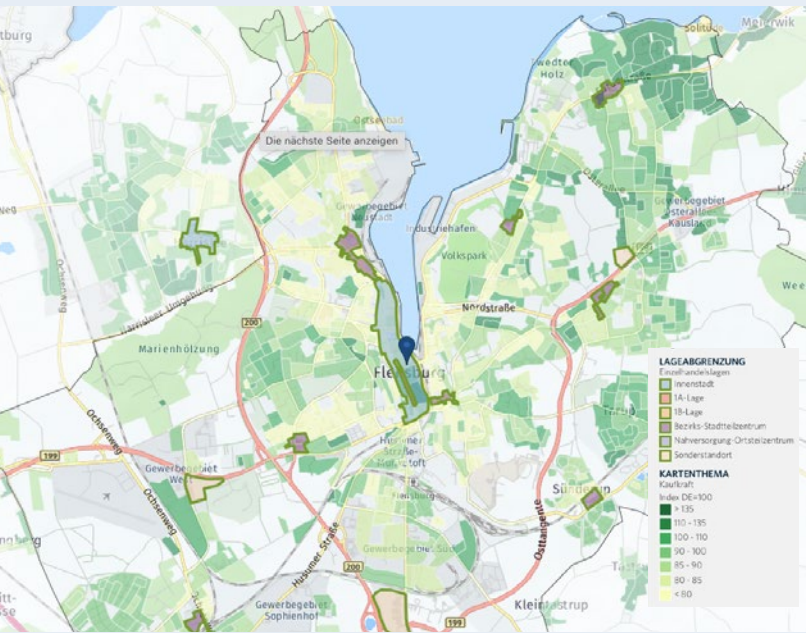
Quelle: RIWIS | bulwiengesa AG

Mietentwicklung Einzelhandel (Euro/qm) Alternativ



Quelle: RIWIS | bulwiengesa AG

Einzelhandelslagen und Kaufkraft



Quelle: RIWIS | bulwiengesa AG

LOGISTIK- UND INDUSTRIEIMMOBILIENMARKT

Die Nachfrage nach Logistik- und Produktionsflächen steigt. Die Hafenlage, die A7-Anbindung und der grenzüberschreitende Handel machen Flensburg zu einem attraktiven Logistikstandort.

4,50
EUR/qm

Spitzenmiete
Logistik- und
Lagerflächen

Der Markt für Logistik- und Industrieimmobilien in Flensburg entwickelt sich dynamisch. Die einzigartige Kombination aus Hafen, direkter Autobahn-anbindung über die A7 und der Grenzlage zu Däne-mark macht die Stadt zu einem strategisch wichtigen Standort für Logistikdienstleister und produzierende Unternehmen. Die ausgewiesenen Gewerbegebiete bieten Flächen für unterschiedliche Anforderungen, von kleineren Handwerksbetrieben bis zu größeren Logistikansiedlungen.

2.600
qm

Nutzfläche fertig-
gestellt in 2023

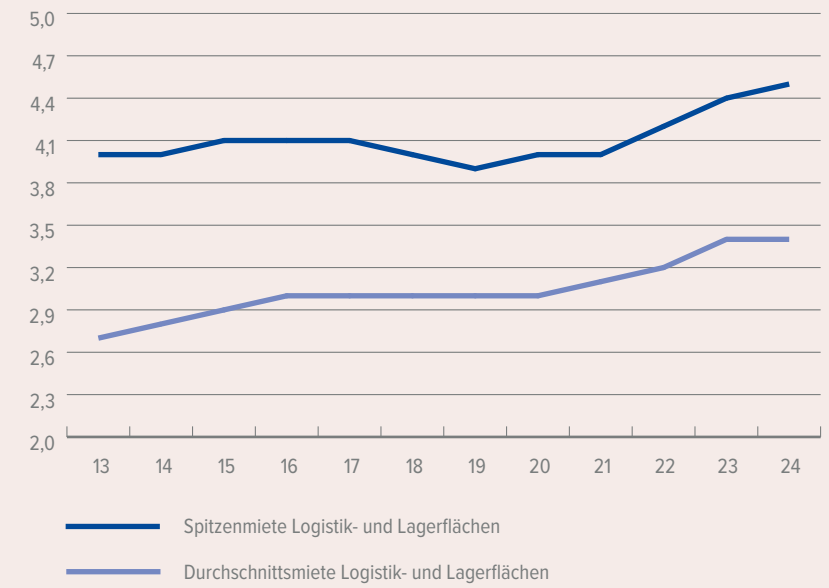
Die Nachfrage nach Logistikflächen hat in den ver-gangenen Jahren spürbar zugenommen. Treiber die-ser Entwicklung sind der wachsende E-Commerce, der grenzüberschreitende Warenverkehr mit Skandi-navien und das Bestreben vieler Unternehmen, ihre Lagerhaltung zu regionalisieren. Der Flensburger Hafen spielt als Umschlagplatz für den Ostseehan-del eine wichtige Rolle. Moderne Logistikimmobilien mit guter Verkehrsanbindung sowohl zur A7 als auch zum Hafen sind besonders gefragt.

Auch Produktions- und Serviceflächen werden kon-tinuierlich nachgefragt. Die maritime Wirtschaft,

Maschinenbau und Zulieferindustrie bilden traditio-nelle Schwerpunkte. Mittelständische Produktions-unternehmen schätzen die Kombination aus verfügbaren Flächen, qualifizierten Arbeitskräften durch die Hochschulen und die Nähe zu skandinavischen Märkten. Die Stadt bietet sowohl kleinere Einheiten für Handwerksbetriebe als auch größere Flächen für industrielle Produktion und hafennahe Logistik.

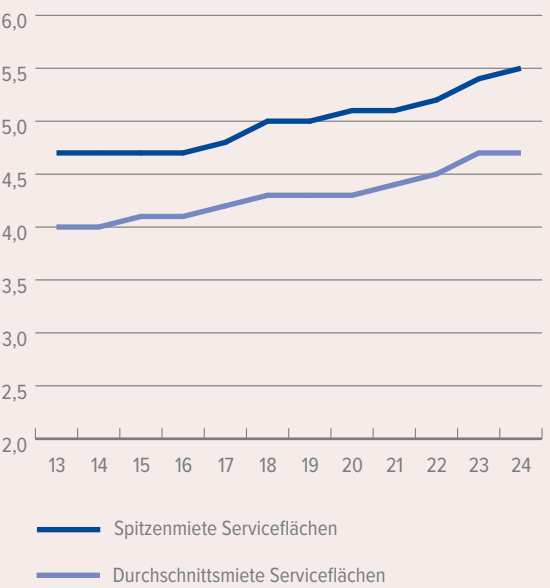
Die Mietpreisentwicklung bei Logistikflächen zeigt einen kontinuierlichen Anstieg. Spitzenmieten errei-chen derzeit etwa 4,50 bis 5,00 Euro pro Quadrat-meter, während Durchschnittsmieten zwischen 3,50 und 4,00 Euro liegen. Service- und Werkstattflächen werden zu Mieten zwischen 4,50 und 5,50 Euro ver-marktet. Die Renditen für Logistikobjekte liegen zwis-chen 5,5 und 6,5 Prozent und reflektieren die solide Nachfrage sowie die strategische Standortqualität für den Ostsee- und Skandinavienhandel.

Mietentwicklung Logistikflächen 2013-2024 (Euro/qm)

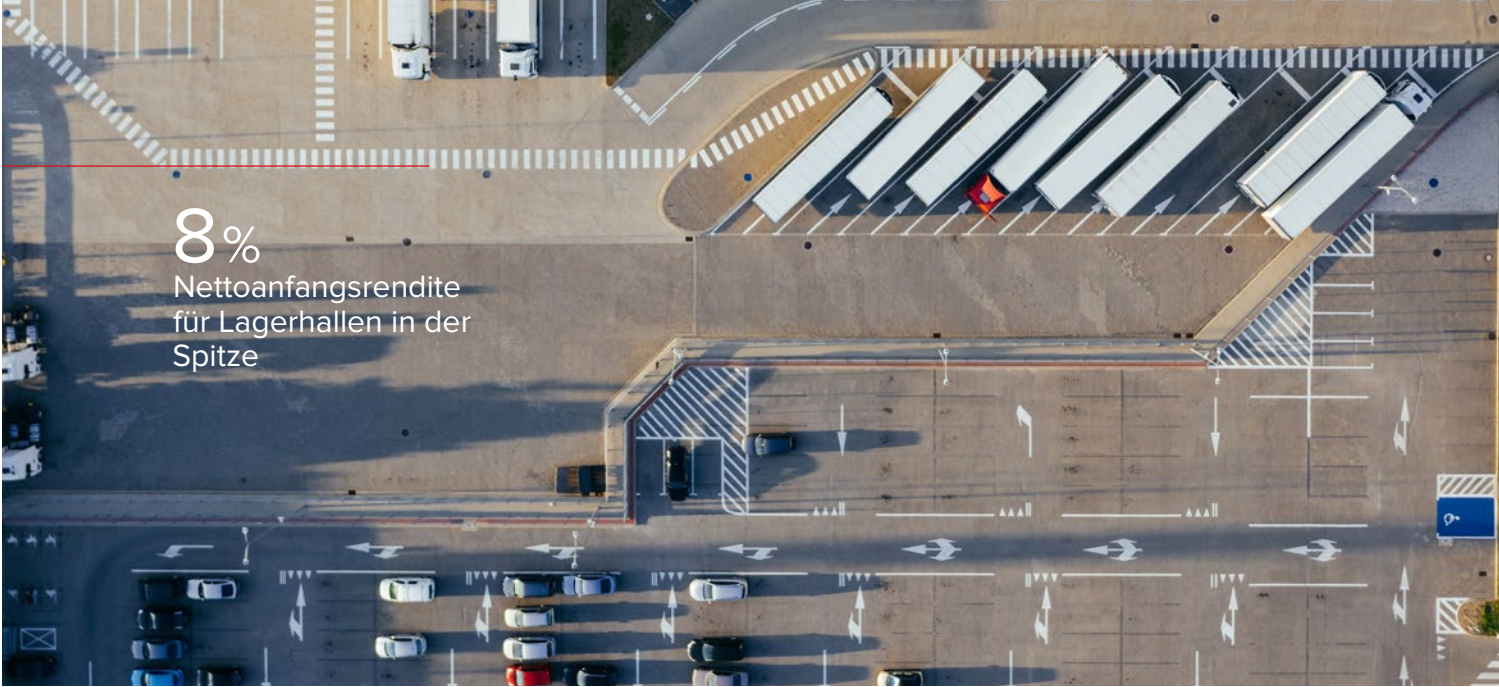


Quelle: RIWIS | bulwiengesa AG

Mietentwicklung Service-/Werkstattflächen 2013-2024 (Euro/qm)



Quelle: RIWIS | bulwiengesa AG



Die Nachfrage nach Logistikflächen hat in den vergangenen Jahren spürbar zugenommen.

34EUR/qm

Durchschnitt Kaufpreis für
Gewerbegrundstücke

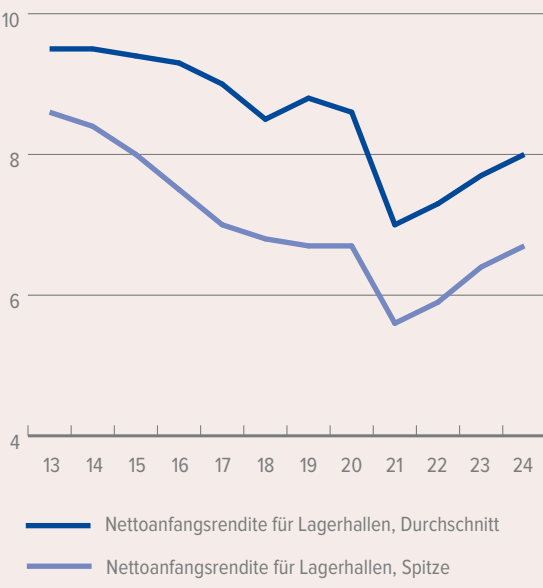
4,2%

GPI Logistik Flensburg



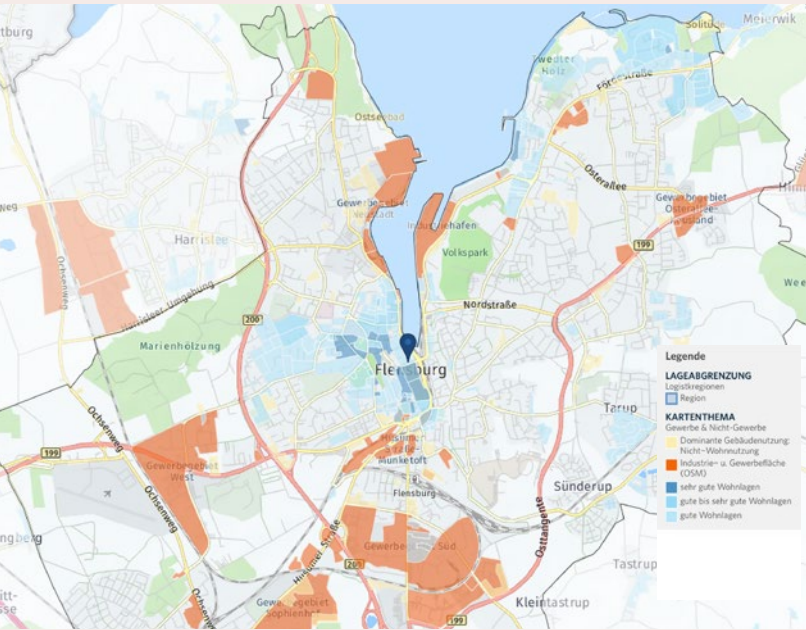
Die Stadt bietet sowohl kleinere Einheiten für Handwerksbetriebe als auch größere Flächen für industrielle Produktion und hafennahe Logistik.

Renditeentwicklung für Logistikobjekte 2013-2024, (in %)



Quelle: RIWIS | bulwiengesa AG

Industrie- und Gewerbeflächen



Quelle: RIWIS | bulwiengesa AG

UNSER ANGEBOT FÜR SIE

Präsentieren Sie sich als Wirtschaftsförderung mit fundierter Kenntnis Ihrer Immobilienmärkte.

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Wir sind mit rund 70 Mitarbeitenden an den Standorten Berlin, Hamburg, Frankfurt/M., München und Essen vertreten.

Seit 1983 bieten wir datenbasierte Beratung für alle immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen. Die Daten von bulwiengesa werden u.a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet.

Produkte + Leistungen:

- Standort- und Marktanalysen
- Strategische Beratung
- Maßgeschneiderte Gutachten
- Umfassende Datenservices
- Kommunalberatung
- Immobilienwertermittlung

Wie kann Ihnen unseren Marktbericht helfen?

Aktuellste Daten: Erhalten Sie Zugang zu den neuesten Daten über Mietpreise, Leerstandsquoten und Trends auf dem Gewerbeimmobilienmarkt.

Lokale Einblicke: Detaillierte Informationen zu lokalen Märkten, Wirtschaftsfaktoren und zukünftigen Entwicklungspotenzialen.

Expertenanalysen: Unsere Marktanalysten liefern Ihnen aktuelle Einschätzungen, die auf aktuellen Trends und langjähriger Erfahrung beruhen.

Benutzerfreundlich: Klare Grafiken und verständliche Berichte machen komplexe Marktdaten leicht verständlich und unterstützen Sie bei der Entwicklung Ihrer Strategien.

www.bulwiengesa.de

Angebot Basispaket

Standard-Marktbericht 8-seitig

- inkl. 2 Seiten Standortanalyse, 2 Seiten Assetklasse-Analyse, Vorwort, Umschlagseiten
- unter Voraussetzung von Anlieferung von Fotos, Logo, Vorwort in digitaler Form
- Lieferung als belichtungsfähiges PDF

ab 9.900 Euro

Jede weitere Assetklasse + 2 Seiten

ab 2.900 Euro

Jeweils zzgl. MwSt.

Weitere Leistungen

Bei Abweichungen vom Basispaket wird ein individuelles Angebot mit Preis nach Extraaufwand erstellt. Zusätzliche Leistungen können sein: umfangreichere Datenauswertungen, individualisiertes Layout/Design, Druckexemplare, Workshops, Vorträge, usw.

Kontakt:

Alexander Fieback

Bereichsleiter Büro/Gewerbe (Nord/Ost)

Tel.: +49 30 27 87 68 14

E-Mail: alexander.fieback@bulwiengesa.de

Oliver Rohr

Bereichsleiter Büro/Gewerbe (Süd/West)

Tel.: +49 89 23 23 76 46

E-Mail: oliver.rohr@bulwiengesa.de

Diese Broschüre ist eine Mustervorlage und dient ausschließlich zu Demonstrationszwecken. Alle Angaben wurden beispielhaft zusammengestellt und erfolgen ohne Gewähr. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen wird ausgeschlossen.

Impressum

V.i.S.d.P.

bulwiengesa GmbH

Auftraggeber

Herausgeber / Inhalte

bulwiengesa GmbH

Invalidenstraße 65

10557 Berlin

www.bulwiengesa.de

Redaktionsschluss

November 2025