

Marktbericht 2012



Immobilienmarkt Flensburg

I M M O B I L I E N

Densch & Schmidt

Leben, wo der Wind weht.

Inhaltsverzeichnis



Inhaltsverzeichnis

Quellen / Legende.....	2
Editorial	3
Der Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt Flensburg	4
Mietwohnungen	5
Eigentumswohnungen	6
Einfamilienhäuser	7
Neubauten und Projekte	8
Anlageimmobilien/Mehrfamilienhäuser	9
Gewerbeimmobilien/Büromarkt	9
Gewerbeimmobilien/Büromarkt	10
Einzelhandel /Gewerbe Grundstücke	11
Umland	11

Legende der zu erwartenden Entwicklung der Preise:

↑	steigend
↗	leicht steigend
→	gleichbleibend
↘	leicht sinkend
↓	sinkend

Der vorliegende Marktbericht basiert auf Auswertungen folgender Quellen:

Densch & Schmidt GmbH, Research/eigene Erhebungen
IFS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH
Stadt Flensburg, Entwicklung/Statistik Fachbereich 4, Dr. Wolfgang Börstinghaus
RIWIS Bulwien Gesa AG
Thomas Daily News 2011/2012
WIREG GmbH, Flensburg, Wolfgang Schmütz



Viel Bewegung an einem lebendigen Standort Der Flensburger Immobilienmarkt 2012

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

der Immobilien-Marktbericht 2012 ist da! Und mit ihm die neuesten Zahlen, Fakten und Neuigkeiten aus den Märkten Wohn- und Gewerbeimmobilien in Flensburg. Wie im Vorjahr bleibt das Interesse an Flensburger Immobilien ungebrochen. Finanz- und Eurokrise haben die Suche nach vergleichsweise sicheren Anlagemöglichkeiten weiter verstärkt. Obwohl Mieten und Kaufpreise gegenüber dem Vorjahr tendenziell steigen, ist die Nachfrage konstant geblieben. Das liegt auch an der exponierten Lage Flensburgs: Im äußersten Norden Deutschlands gelegen verbindet Flensburg das besondere Flair einer Grenzregion mit dem Charme einer lebendigen Hafenstadt. Sie ist Dreh- und Angelpunkt eines der beliebtesten Segelreviere Deutschlands.

Und: Flensburg verfügt über unvergleichlich schöne Wohnlagen entlang der Förde, in der historischen Altstadt und im Umland. Besonders beliebt sind natürlich weiterhin Immobilien mit Wasserblick oder in Wassernähe. Über die Stadtgrenzen hinaus hat Flensburg wegen der landschaftlichen Schönheit in weiten Teilen Deutschlands den Ruf eines sympathischen Städtchens, in dem es sich gut leben lässt. Und auch bei dänischen Staatsbürgern ist Flensburg als Erst- und Zweitwohnsitz gefragt.

Mit dem Marktbericht 2012 möchten wir allen Interessierten auch in diesem Jahr wieder einen aktuellen Bericht über alle Segmente des Flensburger Immobilienmarktes vorstellen. Ein Markt, in dem wir seit über 40 Jahren tätig sind und der unser Denken und Tun prägt. Eingeflossen ist die Expertise unserer eigenen Mitarbeiter sowie verschiedene andere sachverständige bzw. wissenschaftliche Quellen.

Herman Densch

Oliver Densch

Der Markt für Wohnimmobilien



Gute Aussichten

Flensburg liegt im Norden Deutschlands ganz oben, direkt an der dänischen Grenze. Die Wirtschaft ist traditionell geprägt vom deutsch-dänischen Handel, das Stadtgeschehen von facettenreichen deutsch-dänischen Kulturveranstaltungen. Die historische Altstadt bietet eine wunderschöne Kulisse für die bei den Dänischen Nachbarn beliebteste Shoppingmeile zwischen Kopenhagen und Hamburg.

Gut 89.000 Einwohner leben in der Fördestadt, aber 480.000 Einwohner kaufen in Flensburg ein. Damit ist Flensburg die Stadt mit dem größten Einzugsgebiet für den Einkauf in der Region. Eingebettet in eine außergewöhnlich attraktive Förde-Region ist sie außerdem Mittelpunkt eines der beliebtesten Segelreviere im Norden. Maritime Veranstaltungen wie die Rumregatta oder das Dampfgrundum sorgen seit Jahren dafür, dass Flensburg über die Stadtgrenzen hinaus einen Ruf als charmante, weltoffene Stadt genießt. Über 725 Jahre Stadtgeschichte spiegeln sich in bestens erhaltenen historischen Gebäuden aus dem 17. und 18. Jahrhundert wieder. Kaufmannshäuser mit ursprünglichen Innenhöfen und monumentalen Kirchen erzählen von Seefahrt, Rumindustrie und dänischer Kultur.

Universität und Fachhochschule ziehen jährlich junge Studenten und erfahrene Fachkräfte in die Stadt. Inzwischen leben und lernen rund 8.000 Studenten in Flensburg. Seit längerer Zeit wird eine intensive Innenstadtsanierung betrieben, bei der die Objektsanierung im Vordergrund steht. Wertvolle Bausubstanz bleibt entweder erhalten oder wird saniert. Ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen macht den Stadtkern zusehends attraktiver und trägt zur Belebung bei.

«... wird eine intensive Innenstadtsanierung betrieben...»

Flensburg verfügt über ein breites Angebot an Gewerbe- und Industrie-Flächen. Insgesamt stehen in der Region Kreis-Schleswig-Flensburg und Stadt Flensburg 55 Hektar voll erschlossene Flächen zur Verfügung. Hinzu kommen bebaute Grundstücke, die von Privatpersonen auf dem Markt zur Vermietung oder zum Verkauf angeboten werden. Die WIREG (Wirtschaftsförderungs- und Regionalentwicklungsgesellschaft Flensburg/Schleswig mbH) ist unter anderem zuständig für Unternehmensansiedlungen in der Region.

Ein Instrument dafür ist die Bereitstellung kommunaler Industrie- und Gewerbeflächen, die in der Regel verkauft und nur in Ausnahmefällen vermietet oder verpachtet werden.

Das Technologiezentrum in der Südstadt fördert Innovationen bei Dienstleistungen und Warenexport. Mittlerweile sind rund 70 % der Beschäftigten im Dienstleistungssektor tätig. Zweitstärkster Wirtschaftssektor ist die Industrie. Maschinenbau und Nahrungsmittelindustrie machen über 25 % der Beschäftigten aus. Mit einer Exportquote von rund 80 % ist Flensburg Exportstandort Nr.1 im Norden. Das als Technologiemeile geplante und im September 2011 eingeweihte 11 Hektar große Gewerbegebiet Peelwatt bietet Raum für die Weiterentwicklung innovativer Unternehmen. Rund die Hälfte der Flächen sind bereits verkauft oder reserviert. Mit der Fertigstellung des Marie-Curie-Rings wurde nun auch der 2. Bauabschnitt begonnen. Die deutlich erkennbaren Bautätigkeiten der ersten Unternehmen haben laut WiREG zu weiteren Flächenanfragen geführt. Ein neuer Bebauungsplan ist derzeit in Arbeit. Er soll die Parzellierung der Flächen flexibler gestalten.

«Flensburg ist nach Kiel die am stärksten wachsende Stadt in Schleswig-Holstein»

Die Förderung von Gewerbeansiedlungen und die Tendenz der Bürger vom Land zurück in die Stadt sind zwei erhebliche Gründe dafür, dass Flensburg nach Kiel die Stadt in Schleswig-Holstein mit den am stärksten zunehmenden Einwohnerzahlen ist. Damit die Attraktivität der Stadt als Wohnort weiter zunimmt und für die bis 2025 prognostizierten Bevölkerungszuwächse ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht, hat die Stadt verschiedene Quartiere definiert, in denen städtebauliche Maßnahmen durchgeführt werden. Jüngst regte Flensburgs Stadtentwicklung außerdem an, Konzepte für „Urbanes Wohnen“ zu beleuchten.

Gute Gelegenheiten

Wo viel Bewegung ist, entsteht viel Neues und so erfreut sich Flensburg eines lebendigen Immobilienmarkts. Deutlich spürbar hat sich die Konjunktur erholt. Die durch die Finanzkrise ausgelöste Unsicherheit ist einer anhaltenden Anlagemotivation gewichen, die den privaten Immobilienmarkt genauso beflügelt wie den gewerblichen.

Der Markt für Wohnimmobilien



Der Markt für Wohnimmobilien

Flensburg verfügt über unvergleichlich schöne Wohnlagen entlang der Förde: Von der Innenstadt, durch die historische Altstadt bis ins Umland. Besonders beliebt sind Immobilien mit Wasserblick oder in Wassernähe. Als schönste Lagen gelten traditionell die Westliche Höhe, insbesondere der Marienhölungsweg mit den umliegenden Straßen, Mürwik-Solitüde mit dem Bereich Twedter Mark bis Solitüder Weg sowie Jürgensby.

Die landschaftliche Schönheit der Region überzeugt nicht nur Bürger, die hier leben. Flensburg ist zusätzlich für Menschen aus anderen Teilen der Bundesrepublik und für dänische Staatsbürger als Erst- und Zweitwohnsitze beliebt.

Nach der Schleswig-Holsteinischen Landeshauptstadt Kiel ist Flensburg die am meisten wachsende Stadt im Land. Damit Flensburg seine Attraktivität erhält und zukünftig steigern kann, arbeitet die Stadt stetig daran, Wohnraum für alle Wohnformen zur Verfügung zu stellen.

Nachgefragt werden vor allem Eigenheime, aber auch Mietwohnungen in guten, zentralen Lagen mit entsprechend zeitgemäßer Ausstattung. Dabei stehen Energiestandards immer mehr im Fokus. Bei ungenutztem Wohnraum handelt es sich meist um sanierungsbedürftige Bauten.

Mietwohnungen

Die Stadt Flensburg verfügt über knapp 49.000 Wohnungen. Circa 24 % davon befinden sich in Ein- bis Zweifamilienhäusern. Die verbleibenden 76 % in Mehrfamilienhäusern. Obwohl größere Wohnungsanbieter als auch private Vermieter umfassend in ihre Bestände investiert haben, gibt es weiterhin zahlreiche unsanierte Wohnungen. Vor allem in Fruerlund Süd, auf Duborg und in der Neustadt bietet sich noch weiteres Optimierungspotential.

Seit 2005 war der Geschosswohnungsbau rückläufig. Im Jahr 2008 etwa wurden insgesamt nur 100 Wohnungen fertig gestellt. 2011 waren es schon wieder 160. Zusätzlich sind insgesamt 320 neue Wohnungen genehmigt worden.

Diese Entwicklung entspricht dem Druck der Nachfrage. Denn die Bevölkerung wächst weiter. Nach leichtem Rückgang im Jahre 2009 hat die Bevölkerung in Flensburg in 2010 wieder leicht zugenommen, den Stand von 2008 aber erst 2011 wieder erreicht. Bevölkerungsvorberechnungen des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein zufolge sollen die Bevölkerungszahlen in Flensburg weiter steigen und bis zum Jahr 2025 auf etwa 91.500 zulegen.

«Es besteht noch Optimierungspotential...»

Das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik hat mittelfristig einen Neubaubedarf von insgesamt 3.662 Wohneinheiten identifiziert, um den prognostizierten Bedarf vor allem im Bereich kleinerer, preiswerter Wohnungen zu decken. Ziel der Stadt ist es deswegen, allein 2.555 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Denn die Nachfrage nach kleineren, preiswerteren Wohnungen ist bei verschiedenen Zielgruppen, die auf dieses Angebot angewiesen sind, deutlich angezogen. Dazu zählen: ältere Alleinstehende, Rentner, Geringverdiener, Empfänger von Leistungen nach SGB II und auch Studenten. Zudem ist der Anteil an Single-Haushalten 2006-2011 deutlich über den Bundesdurchschnitt gestiegen und die Anzahl der Bewohner je Haushalt soll weiter sinken. Insgesamt haben sich seit 2010 die Zahlen für die Fertigstellung von Wohneinheiten enorm gesteigert. Aktuell befinden sich rund 600 weitere Wohneinheiten im Bau.

Mieten* in Flensburg (pro m²) in €

sehr gute Wohnlage	↗	8,50 € bis 12,50 €
gute Wohnlage	↗	6,50 € bis 8,00 €
mittlere Wohnlage	→	4,50 € bis 6,00 €
einfache Wohnlage	→	4,00 € bis 5,00 €

* nach Ausstattung und Wohnlage

Der Markt für Wohnimmobilien



Im östlich gelegenen Stadtteil Fruerlund hat der Selbsthilfe-Bauverein den Umbau einer ehemaligen Flüchtlingsiedlung aus den 50er Jahren weiter fortgeführt. 300 von rund 900 Einheiten wurden unlängst abgerissen. Dafür entstehen nun bis 2013 rund 200 neue Wohnungen nach neuesten energetischen Standards in Mehrfamilienhäusern. Weitere Wohnungen werden im bewohnten Zustand entsprechend modernisiert. Unter dem Titel "Fruerlund – Wohnen für Generationen" entsteht hier ein klimafreundlicher Stadtteil.

«... Nachfrage- konkurrenz bei kleineren, preiswerteren Wohnungen...»

Auf dem Hochschulgelände plant das Studentenwerk bis 2014 rund 100 neue Studentenwohnungen. 60 weitere Studentenwohnungen lässt ein privater Investor bereits am Sünderuper Weg entstehen.

Verteilt über ganz Flensburg entstehen weitere Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern: beispielsweise am Uranusweg in Engelsby, am Marrendamm in Mürwik, in der Reepschlägerbahn auf der Westlichen Höhe, Am Katharinenhof, in der Schleswiger Straße und im Stadtteil Sonwik.

Die Mieten befinden sich weiter in einem Aufwärtstrend. Erstmals schließt das auch Wohnungen mit ein, die generell schon Mieten im oberen Segment erzielen. Allgemein gilt auch in Flensburg: Höhere Mieten lassen sich meist nur nach einer Modernisierung und damit durch Anhebung des Wohnwertes und anschließender Neuvermietung durchsetzen.

Die Leerstandsrate liegt mit etwa drei Prozent im Rahmen der notwendigen Fluktuationsreserve. Die leeren Wohnungen befinden sich allerdings meist in unsanierten Objekten.

Die Mietpreise pro Quadratmeter Wohnfläche variieren je nach Ausstattungs- und Modernisierungsstandard zwischen 4,00 – 12,50 Euro, wobei das Gros der Mieter bereit ist maximal 6,50 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete zu bezahlen. Dieser Wert wird im Neubau und bei sehr gutem Wohnwert überschritten. Denn gut und sehr gut ausgestattete Wohnungen in guten Lagen sind nur begrenzt vorhanden und demnach stark gefragt. Weiterhin stark gefragt sind außerdem komfortable Mehrfamilienhäuser mit wenigen Wohnungen pro Gebäude und Eigenheimqualitäten sowie Geschosswohnungen guter Qualität in innenstadtnahen Stadtteilen mit zwei bis vier Zimmern für die wachsende Zielgruppe der Paare im Alter von 45 bis 65 Jahren sowie für kleine Familien.

Zu den häufig genannten Ausstattungsmerkmalen gehören Balkon oder Terrasse, multimediale Ausstattung, ein komfortables Bad, Platz für das Homeoffice und immer stärker auch eine altersgerechte Ausstattung der Wohnung.

Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wird sich auch bei verbesserter Arbeitsplatzsituation kaum reduzieren. Die Zahl der Haushalte mit geringen Einkommen ist leicht angestiegen. Die turnusmäßigen Anpassungen der Mietobergrenzen im Rahmen der Übernahme der Wohngeldkosten für Bezieher von Arbeitslosengeld II wurden 2010 um etwa zehn Prozent erhöht.

Eigentumswohnungen

Es werden solide Wohnungen in guter und sehr guter Lage zur Kapitalanlage verstärkt nachgefragt. Ebenso stehen freie 2-3 Zimmer-Wohnungen in guten Lagen zur Selbstnutzung im Fokus. Allerdings gibt es für diese Nachfragen kaum bis keine Objekte. Das hat eine spürbare Preissteigerung zur Folge.

Kaufpreise Eigentumswohnungen*	Erstverkauf (pro m ²) in €	Wiederverkauf (pro m ²) in €
sehr gut	→ 2.200 - 2.900 € **	↗ 1.300 - 2.000 € ***
gut	→ 1.700 - 2.200 €	↑ 900 - 1.300 €
mittel	kein Angebot	→ 700 - 900 €
einfach	kein Angebot	↘ 400 - 700 €

* nach Ausstattung und Lage (3 Zi., ca. 80 m², bezugsfertig)

** Ausnahmen wie Sonwik bis 5.000 €

*** Ausnahmen wie Sonwik bis 4.500 €

Der Markt für Wohnimmobilien



Einfamilienhäuser

Zu den Interessenten für hochwertige Eigentumswohnungen gehören auch ältere Kunden, die ihre Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken verkaufen und komfortable Wohnungen in zentraler Lage als Altersruhesitz suchen. Diese Käufer achten besonders auf eine solide Eigentümergemeinschaft, Gebäudezustand und Lage.

Kapitalanleger interessieren sich ebenfalls für diese hochwertigen Eigentumswohnungen in zentraler Lage. Renditen sind hier zweitrangig. Für vermietete Eigentumswohnungen in schlechtem Zustand und Lage finden sich dagegen kaum Interessenten; hier sind die Preise rückläufig. Das gleiche gilt für ältere Objekte mit energetischen Mängeln. Das Preisniveau schwankt je nach Wohnlage stark ist aber tendenziell in allen Lagen angestiegen. Günstige Wohnungen liegen in der Neustadt und der Nordstadt. Preislich ist nur in Fördenähe oder in anderen Top-Lagen ein Niveau von über 2.100 Euro pro Quadratmeter zu erzielen, in Sonwik sogar bis zu 5.000 Euro. In den meisten anderen Bereichen stellt ein Preisniveau von 1.800 bis 1.900 Euro pro Quadratmeter die Obergrenze dar.

Die Innenstadt mit ihrem geringen Angebot an Eigentumswohnungen wird vor allem von jüngeren Interessenten und Zuzüglern nachgefragt. Entsprechend ist hier das Preisniveau hoch. Mangels geeigneter innenstadtnaher Flächen sind Neubaumaßnahmen selten. Vor diesem Hintergrund regt Flensburgs Stadtentwicklung aktuell an, die Wohnungspolitik auf mehr als ein Standbein zu stellen und neben der Schaffung von Neubaugebieten auch das Thema „Urbanes Wohnen“ zu beleuchten. Auch bei Eigentumswohnungen wird der energetische Standard der Wohnung zu einem immer wichtigeren Kriterium. Gefragt wird zunehmend auch nach einer altersgerechten Ausstattung der Wohnung.

Da die Bevölkerung Flensburgs bis 2025 moderat wachsen soll, hat die Stadt in den vergangenen zehn Jahren neben der Schaffung von Wohnraum in Mehrfamilienhäusern auch verstärkt Bauland ausgewiesen und anderweitig Voraussetzungen für den Wohnungsneubau geschaffen, um Neubürger anzuziehen und Familien in der Stadt zu halten. Nach wie vor herrscht die Tendenz zur Rückkehr in die Stadt vor.

Laut dem Flensburger Grundstücksmarktbericht sind 2011 vor allem Grundstücke in der Gartenstadt Weiche, in Hochfeld, Kauslund Osterfeld und Am Katharinenhof verkauft worden.

Mit dem neuen Baugebiet Groß-Tarup ist Fläche für rund 450 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern neu hinzugekommen. *«...450 Wohneinheiten entstehen...»* An der Taruper Hauptstraße wurde mit dem Bau neuer Reihen- und Stadthäuser begonnen. Und auch im Randbereich des Sanierungsprojekts Fruerlund sollen Reihenhäuser zur Miete oder zum Kauf entstehen.

Das allgemeine Geschehen im Markt für Einfamilienhäuser ist bereits in den vergangenen zwei Jahren lebhafter geworden. Der Gutachterausschuss der Stadt Flensburg berichtet von einer zunehmenden Anzahl verkaufter Objekte und gestiegenem Geldumsatz. Vermarktet wurden vor allem ältere Objekte, die aufgrund des Generationenwechsels vermehrt auf den Markt kommen. Neben Lage, Kaufpreis und Erhaltungszustand spielt zunehmend auch hier die energetische Verfassung der Immobilie eine Rolle bei der Kaufentscheidung.

Kaufpreise Eigenheime* (Baualtersklasse 1975 - 1985) in T€

	Einfamilienhäuser (150m ²)**	Doppelhaushälften (125m ²)**	Reihenhäuser (125m ²)**
sehr gut	→ 280 - 350 T €	→ 165 - 195 T €	kein Angebot
gut	↗ 240 - 280 T €	↗ 145 - 165 T €	↗ 140 - 160 T €
mittel	↑ 180 - 240 T €	↑ 125 - 145 T €	↑ 120 - 140 T €
einfach	↗ 130 - 180 T €	↗ 100 - 125 T €	↗ 90 - 120 T €

* nach Ausstattung und Lage

** Wohn- und Nutzfläche, errichtet auf ortsüblich großen Grundstücken

Der Markt für Wohnimmobilien



Zu den gravierendsten Entwicklungen in jüngster Vergangenheit gehört die Verknappung des Angebots im Segment der Einfamilienhäuser im Preisbereich bis 250.000 Euro. Durch die gleichzeitig leicht gestiegene Nachfrage sind hier weiterhin deutliche Preissteigerungen spürbar. Demgegenüber ist die Nachfrage für Einfamilienhäuser über 300.000 Euro weiterhin gering.

Der Schwerpunkt der Nachfrage in Flensburg und im nahen Umland liegt auf freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, wobei Objekte in den gewachsenen Lagen oder in Wassernähe bzw. mit Wasserblick besonders gesucht sind.

«...knappes

Angebot bei EFH

bis 250.000 Euro...»

Die beliebtesten Stadtteile sind nach wie vor Westliche Höhe sowie Mürwik-Solitüde. Hier werden die höchsten Preise erzielt. Exklusive und hochwertige Objekte in erster Fördelage mit Kaufpreisen über 1 Million Euro sind weiterhin von überwiegend auswärtigen Kunden gefragt. Junge Familien sind auch an modernen Reihenhäusern interessiert, in den gesuchten Lagen sind die Preise für dieses Segment leicht angestiegen.

Eine lebendige Nachfrage herrscht auch auf dem Markt für Zweitwohnsitze. Käufer aus der gesamten Bundesrepublik interessieren sich für Land- und Reetdachhäuser an Förde, Schlei und Ostsee. Während die Preise im westlichen Umland tendenziell nachgeben, ist die östliche Umgebung aufgrund einer höheren Nachfrage und einer stärkeren Nutzung für die Ferienvermietung preisstabiler.

Neubauten & Projekte

Die Alterung der Bevölkerung schreitet aktuell noch langsam voran und wird auch als vorerst stabil eingeschätzt. Dennoch nimmt das Interesse der Bürger an neuen Wohnformen wie Baugemeinschaften, Wohnprojekten, genossenschaftliches Wohnen und betreuten Pflege-WGs deutlich zu. Das im fortgeschrittenen Planungsstadium befindliche Wohnprojekt Freiland Flensburg beispielsweise hat den öffentlichen Diskurs um dieses Thema belebt. Auch im neuen Wohnraumförderungsgesetz für Schleswig-Holstein wird als eines der Ziele genannt, Wohnraumförderung und Stadtentwicklung stärker miteinander zu verknüpfen.

Im laufenden Jahr ist nun ein weiteres soziales Wohnprojekt hinzugekommen. Berliner Architekten planen an der Eckener Straße in vier Holzhäusern 60 Wohnungen mit variablen Grundrissen entstehen zu lassen und erteten dafür Lob von allen Seiten.

Eine der wenigen Flächen in der Innenstadt beherbergt das Projekt „Klarschiff“, das Anfang 2013 fertig gestellt sein soll. Die hochwertigen Wohnungen auf dem Gelände des alten Kailagerhauses mit Blick über den Flensburger Hafen und die Altstadt richten sich mit dieser exponierten Lage sowohl an Flensburger als auch an eine überregionale Käuferschicht.

Das bisher attraktivste und prominenteste Stadtentwicklungsprojekt, Sonwik, das 2008 im Rahmen des Deutschen Städtebaupreises den zweiten Platz belegte, geht mit dem Ausbau der alten Marinegebäude in die nächste Phase. In Haus Nummer 9 entstehen bis 2014 auf vier Ebenen 31 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen und 11 frei gestaltbare Gewerbeflächen, größtenteils mit Blick auf die Flensburger Förde.

Bauland* (pro m²) in €

sehr gute Wohnlage	↗	130 - 200 €
gute Wohnlage	↗	95 - 130 €
normale Wohnlage	↗	70 - 95 €
einfache Wohnlage	→	50 - 70 €

* nach Lage-für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 600-700 m²)

Der Markt für Anlage- und Gewerbeimmobilien



Anlageimmobilien/Mehrfamilienhäuser

Die nach der Finanzkrise hervorgerufene Unsicherheit hat sich relativiert. Das durch Eurokrise und wachsende Inflationsängste deutlich gewachsene Interesse an sicheren Kapitalanlagen ist geblieben, wie die Anfragezahlen zeigen. Allerdings zeichnete sich das Anlageinteresse im letzten Jahr durch mehr Gelassenheit seitens der Interessenten aus. Dabei sind viele dieser Interessenten

«Nach Eurokrise - Interessenten suchen Anlageobjekte...»

nicht an Finanzierungen gebunden, auch wenn die Zinsen nach wie vor günstig stehen. Aufgrund der anhaltenden Bevölkerungszunahme und den daraus resultierenden leicht steigenden Mieten für gute Objekte

interessieren sich Investoren aus der gesamten Bundesrepublik für Anlageimmobilien in Flensburg.

Gefragt sind vor allem Objekte in guten und sehr guten Lagen. Hier sind das Vermietungsrisiko und der Erhaltungsaufwand gering. Das Käuferinteresse kann jedoch nicht immer befriedigt werden. Ein allgemeiner Mangel an Objekten sowie unrealistische Kaufpreisforderungen seitens der Verkäufer verengen den Markt.

Wichtiger Faktor für die Kaufentscheidung ist neben einem guten Allgemeinzustand der Immobilie auch deren energetischer Zustand. Kaufpreise in Höhe der 8 bis 12,5-fachen Jahresmiete können gut erzielt werden; bei außergewöhnlichen Objekten und Lagen sind auch höhere Faktoren möglich. Hinsichtlich der Renditen ist zu erwarten, dass „Top-Immobilien“ in besten Lagen unverändert zwischen 7-8 % bewertet werden.

Aufgrund der hohen Nachfrage ist generell von steigenden Preisen, das heißt sinkenden Renditen auszugehen. In peripheren Lagen sind die Preise stabil.

Nach Angaben des Gutachterausschusses hat sich die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 42 % erhöht und der gesamte Geldumsatz auf ca. das 2,2-fache gestiegen.

Dabei wurde im Vergleich zum Jahr 2010 weniger Umsatz mit dem Verkauf von 1-2 Familienhäusern erzielt. Die Zahl der Mehrfamilienhäuser hat demgegenüber deutlich zugenommen. Der Gesamtumsatz in diesem Bereich wird vom Gutachterausschuss mit 2,7 Millionen Euro beziffert. 2010 waren es nur 0,5 Millionen Euro Umsatz in diesem Segment.

Der Markt für Gewerbeimmobilien Büromarkt

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Büroflächenbestand Flensburgs moderat auf etwa 381.000 Quadratmeter in allen Lagen, Qualitäts- und Größenklassen gestiegen. Als wichtigste Bürostandorte gelten die Innenstadt, das Industriegebiet Süd sowie Sonwik. In dem ehemaligen Marinestützpunkt der Stadt sind seit 2001 neben hochwertigen Wohnungen auch anspruchsvolle Büro- und Gewerbeeinheiten entstanden. 2012 fiel der Startschuss für den Verkauf und den Ausbau des Hauses Nummer 9. Damit wird Flensburg um insgesamt ca. 2.700 Quadratmeter maritime Büro- und Gewerbeeinheiten wachsen.

Allgemein ist der Büromarkt geprägt von der öffentlichen Verwaltung, der Verwaltung der Industrie, Dienstleistungsgewerbe und in jüngster Zeit zunehmend von Unternehmen aus der Medienbranche. Das Marktgeschehen, das weitestgehend bedarfsorientiert ausgerichtet ist, wurde in den vergangenen Jahren von kleinteiligen Projekten bestimmt, wodurch

Mieten Büro- und Lagerflächen in Flensburg (pro m²) in €

sehr gute Lage und Erstvermietung	↗	9,50 € bis 12,50 €
gute Lage und City	↗	6,50 € bis 8,50 €
Peripherie und Bürozentren	→	6,00 € bis 7,50 €
Lagerräume	→	2,50 € bis 4,00 €

Der Markt für Anlage- und Gewerbeimmobilien



eine stabile Marktentwicklung mit vergleichsweise geringen Leerstandsdaten gegeben ist. Flensburg als Bürostandort hat insbesondere durch den neuen Stadtteil Sonwik und das neue Gewerbegebiet Peelwatt sowie in jüngster Zeit durch den Erweiterungsbau der Universität und der Handwerkskammer eine gewisse Aufwertung erfahren, die mit zu einem konstanten Mietniveau von 8,50 Euro pro Quadratmeter in der Spitze beigetragen haben.

Insgesamt ist der Flensburger Büromarkt als entspannt einzustufen. Der jährliche Büroflächenumsatz ist auf ca. 11.000 m² ange-

«...Flensburgs Büromarkt als entspannt einzustufen...»

stiegen. Der Bestand ist nach wie vor kleinteilig und wird von Eigentümern aus den Branchen Finanzdienstleistungen, technische und unternehmensnahe Dienstleistungen sowie der Softwareindustrie dominiert. Die Nachfrage speist sich vorrangig aus Optimierungsbedarfen; sie richtet sich insbesondere auf Neubauten und umfassend modernisierte Flächen in attraktiven Lagen.

Der Leerstand wird auf etwa 4,2 %, folglich auf rund 16.000 Quadratmeter Nutzfläche geschätzt. Damit hat sich gegenüber dem Vorjahr trotz des leichten Bestandsanstiegs der Leerstand um ca. 4.000 Quadratmeter verringert.

Die seit 2007 stabilen bis leicht nachgebenden Büromieten stiegen 2011 je nach Lage und Qualität der Flächen moderat auf 6,50 bis 8,50 Euro pro Quadratmeter und Monat in der City und 6,00 Euro an der Peripherie. Die Durchschnittsmiete liegt bei 7,00 Euro. In Sonwik wird bei Neuvermietung 9,50 Euro erzielt. Ein Niveau, das dem besonderen Standort geschuldet ist. In den Bürozentren liegt die Durchschnittsmiete bei 5,90 Euro, als Spitzenmiete wird hier 7,50 Euro erreicht.

Für das kommende Jahr ist mit einem leichten Flächenzuwachs zu rechnen. Neben dem Technologiepark an der Lise-Meitner-Straße, der Flächenpotential für 15-20 technologieorientierte Unternehmen in sich birgt, ist für 2013 der Spatenstich für ein zusätzliches Bürohaus im direkten Zentrum der Stadt geplant. Das Bauvorhaben wird voraussichtlich im Oktober 2014 fertiggestellt. Die insgesamt rund 6.000 Quadratmeter Fläche und Tiefgarage befinden sich in bester Lage Flensburgs, in unmittelbarer Nähe des Rathauses und sind deshalb mit einer Miete pro Quadratmeter und Monat von 12,50 € angesetzt. 4.800 Quadratmeter sind bereits vergeben.

Während im Vorjahr meist Flächen zwischen 50 bis 150 Quadratmetern gesucht wurden, findet der größte Teil des Umsatzes heute in der Größenklasse von 100 bis 250 Quadratmetern statt. Das passt zu den Vermarktungskonzepten der 2012 frei gewordenen Büroeinheiten. Durch den Neubau eines eigenen Verlagshauses werden 2013 die ehemaligen Räumlichkeiten des Schleswig-Holsteinischen Zeitungsverlags (sh:z) in der Holmpassage frei für die Vermietung. Rund 7.000 Quadratmeter Büroflächen. Geplant ist ein Businesscenter, das Büroeinheiten von 20 bis 370 Quadratmetern bietet.

Ähnliches sieht die Planung für das ehemalige Telekomgebäude vor: Auf rund 4.000 Quadratmetern stehen ab Ende 2012 teilbare Büroeinheiten in unterschiedlichen Größen zur Verfügung. Daneben werden 2013 unter anderem Büroflächen, in der Batteriestraße und in Neuholzkrug angeboten.

Die Flächennachfrage und die Leerstandsrate dürften sich auf dem Niveau des Vorjahres bewegen, so dass der Flensburger Büromarkt weiterhin als stabil und ausgeglichen zu bezeichnen ist.

Mieten Einzelhandelsflächen in Flensburg (pro m²) in €

1A-Lage bis 80 m ²	↗	75,00 €
1A-Lage ab 80 m ²	↗	55,00 € bis 70,00 €
1B-Lage bis 80 m ²	→	25,00 € bis 35,00 €
1B-Lage ab 80 m ²	→	20,00 € bis 30,00 €

Der Markt für Anlage- und Gewerbeimmobilien



Einzelhandel – Markt und Entwicklung

Durch die Grenzlage zu Dänemark spielt der Handel mit dem Nachbarn für Flensburg seit Jahrhunderten eine große Rolle. Dies erklärt die hohe Kaufkraftbildung des Umlandes, das bis in den Süden Dänemarks hineinreicht. Die exponierten Einkaufslagen werden in der zentralen Altstadt durch den Bereich um Südermarkt, Holm und Große Straße markiert.

Die Spitzenmiete für kleinere Flächen in 1A-Lage liegt bei 75 Euro pro Quadratmeter und Monat und ist in den vergangenen 12 Monaten nahezu unverändert geblieben. Prognosen zu Folge, sollen die Mieten für Objekte bis 120 m² in den nächsten 12 Monaten unverändert bleiben. Insgesamt wird bei der Nachfrage nach Einzelhandelsflächen keine Veränderung erwartet.

Eine Reihe großflächiger Projekte haben dem Einzelhandel seit der Jahrtausendwende eine deutliche Aufwertung verliehen.

«...Einzelhandel erfährt deutliche Aufwertung...»

Dazu zählen CITTI-Park, Fördepark, Flensburg-Galerie und das familia EKZ. Diese Maßnahmen haben zu einem Anstieg der Mieten für Flächen über 120 Quadratmeter beigetragen, die ein Niveau von 65 Euro/qm in den zentralen Lagen erreichen.

Insgesamt beläuft sich die in Flensburg zur Verfügung stehende Verkaufsfläche auf 256.000 Quadratmeter. Davon gut 89.000 Quadratmeter in der Innenstadt. 2013 wird die Erweiterung des CITTI-Parks fertig gestellt und damit die Nutzfläche des Gewerbeparks um knapp 16.000 Quadratmeter auf 38.000 Quadratmeter Nutzfläche erhöht.

Die Schleswiger Straße beherbergt einen Bestand an Verkaufsflächen von 51.400 Quadratmetern. Die Stadt Flensburg, Fachbereich Entwicklung und Innovation, kommuniziert 2012 einen potentiellen Zuwachs von über 17.000 Quadratmetern. Unter anderem wegen des 13.200 Quadratmeter großen Baumarkts, der in diesem Jahr fertig gestellt wurde.

Gewerbe – Grundstücke und Vermietung

Die Durchschnittspreise für Gewerbegrundstücke liegen konstant bei 30 Euro pro Quadratmeter. Logistik- und Lagerflächen werden weiterhin für durchschnittlich 2,50 Euro pro Quadratmeter und Monat vermietet, in der Spitze erreichten die Mieten im vergangenen Jahr 4,00 Euro. Als Nettoanfangs-Rendite wird maximal 8,6 % erreicht, im Schnitt des Jahres 2011 waren es 9,5 %. Besonders gefragt waren im vergangenen Jahr mittlere Flächen um 4.000 Quadratmeter.

2012 ist das Angebot von Flächen über 1.000 Quadratmeter laut Wirtschaftsförderungsgesellschaft WiREG nahezu ausgeschöpft. Das erklärt auch die verstärkte Nachfrage nach kleineren bis mittleren Hallenflächen. Diese erreichen die WiREG nach wie vor vermehrt aus Dänemark. 2013 dürfte sich die Durchschnittsmiete für Hallenflächen deswegen auf 2,70 Euro erhöhen.

Kommunen Hand in Hand – Flächen in Handewitt

Für Produktions-, Logistik- und Dienstleistungsunternehmen stehen noch Flächen in begrenzter Anzahl zur Verfügung. Die Stadt Flensburg und die Umlandgemeinden arbeiten gemeinsam mit der regionalen Wirtschaftsförderungsgesellschaft WiREG daran, auch Unternehmen mit größerem Flächenbedarf passende Gewerbegrundstücke anbieten zu können. Die Flächen im interkommunalen Gewerbegebiet in Handewitt sind durch die direkte Anbindung an die Autobahn A7 und die unmittelbare Nähe zur Deutsch-Dänischen Grenze besonders attraktiv. Angesiedelt haben sich dort bereits interessante Produktionsunternehmen so wie der Scandinavianpark mit Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten.

Die Fischveredelungsfabrik Vega Salmon GmbH in Handewitt hat mittlerweile ihren Betrieb aufgenommen. Das Unternehmen aus Dänemark hat in Handewitt eine rund 11.000 Quadratmeter große Produktionsstätte für die Räucherlachsproduktion errichtet, die langfristig bis zu 200 neue Dauerarbeitsplätze schaffen soll.

I M M O B I L I E N

Densch & Schmidt

Leben, wo der Wind weht.

Densch & Schmidt GmbH · Am Fördeufer 4 · 24944 Flensburg · Telefon 0461 318040
www.densch-schmidt.de

Flensburg · Hamburg · Sylt · Föhr · Amrum