

Vorlage Nr.: 2026/0329

Verantwortlich: **Dez. 4**  
Dienststelle:  
**Wirtschaftsförderung**

## Büromarktüberblick Karlsruhe 2025

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ausschuss Wirtschaft und Wissenschaft	11.06.2026	1	Ö	Kenntnisnahme

### Kurzfassung

Der Büromarkt Karlsruhe behauptet sich im nationalen Vergleich als attraktiver B-Standort aufgrund seiner Position als etablierter Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort, gestärkt durch die Präsenz zahlreicher Behörden und einem hohem Eigennutzeranteil. Karlsruhe verfügt im landesweiten Vergleich über ein günstiges Preisgefüge und eine noch moderate Leerstandsquote und bildet damit ein tragfähiges Fundament für eine nachhaltige Wachstums- und Anpassungsfähigkeit.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

## Erläuterungen

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft wird in regelmäßigen Abständen über die Entwicklung des Karlsruher Büromarkts, zuletzt im Ausschuss am 7. Mai 2025 (Vorlage Nr. 2025/0267), informiert. Vorgestellt werden die wichtigsten Kennzahlen, wie Mietpreise und Leerstandsquoten. Wie in den vergangenen Jahren wurde auch dieser Büromarktüberblick mit Unterstützung der Firma bulwiengesa AG erstellt.

### Büromarktüberblick für die Stadt Karlsruhe

Karlsruhe als traditioneller Dienstleistungsstandort und bedeutender Standort für Wirtschaft, Verwaltung und Forschung spielt eine wichtige Rolle im nationalen Büromarktgefüge. Nicht zuletzt ist der Büromarkt Karlsruhe, auch durch die Präsenz der zahlreichen Behörden und der Ausrichtung als Hochschul- und Technologiestandort, stabil geblieben.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten entwickelte sich im Zeitraum 2019 bis 2025 sehr positiv. Aktuell sind am Standort Karlsruhe rund 190.000 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Bis 2028 ist unverändert mit weiteren leichten Beschäftigungszuwächsen zu rechnen. Langfristig wird die Dynamik durch den demografischen Wandel abnehmen und einer Seitwärtsbewegung weichen.

Ein positiver Entwicklungstrend zeigte sich ebenfalls bei den Bürobeschäftigtenzahlen. Während in vielen anderen Städten aufgrund der Pandemie ein Beschäftigungsabbau zu verzeichnen war, blieb die Zahl der Bürobeschäftigten in Karlsruhe im Jahr 2020 stabil. Seitdem konnte wieder ein Zuwachs von 4,9 Prozent verzeichnet werden, sodass 2025 insgesamt rund 112.400 Bürobeschäftigte am Standort Karlsruhe tätig waren.

Trotz zahlreicher neuer Büroflächen und der Auswirkungen multipler Krisen zeigt sich Karlsruhe aufgrund seiner Wirtschaftsstruktur insgesamt gut aufgestellt.

### Key Facts Büromarkt Karlsruhe 2023 / 2024 / 2025

	2023	2024	2025
<b>Büroflächenbestand</b> in Quadratmetern (qm)	2.690.464	2.697.434	2.685.275*
<b>Büroflächenneuzugang</b> in qm	64.280	18.000	3.000
<b>Büroflächenneuzugang</b> in qm (Ø 10 Jahre)	45.383	42.300	39.900
<b>Büroflächenumsatz</b> in qm	30.000	50.000	38.000
<b>Büroflächenumsatz</b> in qm (Ø 10 Jahre)	59.500	60.600	61.100
<b>Leerstand</b> in qm	134.600	159.000	171.500
<b>Leerstandsquote</b> in Prozent (%)	5,0	5,9	6,4
Erzielbare <b>Spitzenmiete</b> in Euro/qm	16,50-17,50	17,50-18,50	18,00-19,00
<b>Durchschnittsmiete</b> in Euro/qm	10,50	10,90	11,00
<b>Spitzenrendite</b> (netto) in %	4,9	5,1	5,2
<b>Durchschnittsrendite</b> (netto) in %	6,0	6,3	6,5

Quelle: bulwiengesa AG, \* inkludiert Abriss Landratsamt 2024

### Erklärung Spitzen- und Durchschnittsrendite

Die Spitzenrendite bezieht sich auf erstklassige Büroimmobilien in Top-Lagen mit sicheren Mietern und langfristigen Verträgen. Aufgrund des geringen Risikos ist die Rendite niedrig. Die Durchschnittsrendite umfasst den gesamten Büromarkt, einschließlich riskanterer Objekte in schlechteren Lagen mit unsicheren Mietverhältnissen. Da diese riskanter sind, fordern Investoren höhere Renditen als Ausgleich. Grundsätzlich gilt: Je höher der Kaufpreis im Verhältnis zur Mieteinnahme (Faktor), desto niedriger die Rendite – und umgekehrt. Daher liegt die Durchschnittsrendite über der Spitzenrendite.

## Marktkennzahlen im Detail

### Angebotssituation

Der Karlsruher Büromarkt zählt mit einem **Büroflächenbestand** von rund **2,7 Millionen Quadratmetern** innerhalb der Klassifikation der 14 deutschen B-Städte zu den mittleren bis kleineren Standorten mit nationaler und regionaler Bedeutung. Der Großteil des Baubestandes (rund 52 Prozent) entfällt dabei auf Gebäude, welche vor 1990 errichtet wurden, weitere 20 Prozent kamen in den 1990er Jahren hinzu. 28 Prozent des Bestandes sind seit der Jahrtausendwende errichtet worden.

### Durchschnittsmieten

Der **Durchschnittsmietpreis** von Büroflächen liegt aktuell bei **11 Euro/qm**. Bei den aktuell verfügbaren Objekten aus der privaten Immobiliendatenbank der Wirtschaftsförderung liegt der Durchschnittsmietpreis bei 11,20 Euro/qm. Die Durchschnittsmieten baden-württembergischer Vergleichsstädte liegen nach wie vor über den Karlsruher Mietpreisen; so liegen diese in Stuttgart bei rund 20,40 Euro/qm, in Mannheim bei 14 Euro/qm und in Heidelberg bei 14 Euro/qm.

### Spitzenmieten

Nach den vorliegenden Daten der bulwiengesa AG stieg die realisierte Spitzenmiete in Karlsruhe 2025 auf **17 Euro/qm** an. Im Vergleich zum Vorjahr konnte ein Mietanstieg von rund 4,3 Prozent verzeichnet werden. Nach wie vor liegen die Ursachen für diese Entwicklung in den gestiegenen Anforderungen der Nutzer an die Lage und Qualität von Objekten sowie in ihrer Bereitschaft, dafür auch höhere Mietpreise zu akzeptieren. Verstärkt wird dieser Trend durch die anhaltend hohen Baukosten, die sich in entsprechend höheren Mietniveaus widerspiegeln. Für aktuelle **Neubaufflächen** in den Top-Lagen von Karlsruhe bewegen sich die Spitzenmieten in einer Spanne von **18 und 19 Euro/qm**. Die Vergleichsstädte weisen aktuell Spitzenmieten von bis zu 35 Euro/qm in Stuttgart, von 22 Euro/qm in Mannheim und von 18,50 Euro/qm in Heidelberg auf.

### Leerstandsquote

Bis Ende 2018 lag die Quote für den Büroflächenleerstand dank einer moderaten Neubautätigkeit und einer positiven Entwicklung der Bürobeschäftigten bei 3,1 Prozent. Damit lag Karlsruhe unter dem Durchschnitt der B-Standorte, der 2018 bei 3,7 Prozent lag. Ab 2019 kehrte sich dieser Trend jedoch um. Eine überdurchschnittliche Neubauaktivität in Verbindung mit einer durch die multiple Krisensituation gedämpften Nachfrage führte zu einem steigenden Büroflächenangebot. Im Jahr 2025 stieg das Angebot weiter auf 171.500 Quadratmeter, was einer **Leerstandsquote von 6,4 Prozent** entspricht. Im regionalen Vergleich liegt die Karlsruher Leerstandsquote unterhalb des Mittelfelds.

Bei den Vergleichsstädten weisen sowohl Stuttgart mit 6,7 Prozent als auch Mannheim mit 10,3 Prozent höhere Leerstandsquoten auf. Eine niedrigere Leerstandsquote für das Jahr 2025 hat lediglich Heidelberg mit 5,1 Prozent.

### Investmentmarkt

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien in Karlsruhe stieg leicht auf 5,2 Prozent und liegt damit genau im Durchschnitt der B-Städte. Die anhaltenden Differenzen bei der Preisfindung zwischen Käufern und Verkäufern verstärken die Diskrepanz zwischen unterschiedlichen Lagen und Qualitäten.

## **Fazit und Ausblick**

Der Büromarkt in Karlsruhe bestätigt seine Rolle als stabiler und attraktiver B-Standort im nationalen Vergleich. Geprägt von einer hohen Eigennutzerquote, einer diversifizierten und krisenresistenten Branchenstruktur sowie der starken Wissenschafts- und Technologiebasis verfügt die Stadt über strukturelle Wettbewerbsvorteile.

Das aktuelle Marktumfeld ist von einer Phase der Anpassung geprägt. Eine vorsichtiger Nachfrage, längere Vermarktungszeiten und eine zurückhaltende Neubautätigkeit spiegeln veränderte

wirtschaftliche Rahmenbedingungen, neue Arbeitsmodelle und gestiegene Anforderungen an Qualität und Nachhaltigkeit wider. Die Nachfrage fokussiert sich zunehmend auf moderne, flexible und gut angebundene Büroflächen, während Projektentwicklungen verstärkt auf Mischnutzungen und alternative Konzepte reagieren.

Insgesamt verfügt der Büromarkt Karlsruhe über eine stabile Ausgangsbasis und gute strukturelle Voraussetzungen. Die Kombination aus wissenschaftlicher Exzellenz, starker öffentlicher Verwaltung, strategischer Stadtentwicklung und einer innovationsgetriebenen Wirtschaftsstruktur bildet ein tragfähiges Fundament, um die aktuellen Anpassungsprozesse erfolgreich zu gestalten und langfristig weiteres Wachstum zu ermöglichen.

## **Anlage**

Handout Büromarktbericht Karlsruhe 2025