

Büromarkt Karlsruhe 2025

Makrostandort

Einwohner und Fläche

circa 305 000 Einwohner²
circa 17 342 Hektar Fläche²
27 Stadtteile²

Bildung und Forschung

11 Hochschulen¹
23 Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen¹
circa 38 200 Studierende²

Starker Wirtschaftsstandort

circa 15 100 Unternehmen²
circa 190 000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte³
circa 112 000 Bürobeschäftigte³

Kontakt

**Stadt Karlsruhe
Wirtschaftsförderung**

Zähringerstraße 65 a
76133 Karlsruhe
Telefon: +49 721 133-7300
wifoe@karlsruhe.de

www.karlsruhe.de/wirtschaft-wissenschaft

© Stadt Karlsruhe
Alle Rechte vorbehalten.
Ohne ausdrückliche Genehmigung
des Herausgebers ist es nicht gestattet,
diese Veröffentlichung oder Teile daraus
zu vervielfältigen oder in elektronischen
Systemen anzubieten.

Quellen: Stadt Karlsruhe |
¹Wirtschaftsförderung und
²Amt für Stadtentwicklung,
³bulwiengesha AG,

© Stadt Karlsruhe | Layout: Steiger/Streeck |
Bild: Monika Müller-Gmelin | Druck: Rathausdruckerei,
Recyclingpapier | Stand: April 2026

Key Facts³

2 685 275
Quadratmeter

Büroflächen zählt der Karlsruher Büromarkt innerhalb der Klassifikation der 14 deutschen B-Städte. Karlsruhe behauptet sich im nationalen Vergleich als attraktiver Standort und profitiert als Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort von einer krisenresistenten Branchenstruktur. Die Stärken Karlsruhes als Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt bilden mit einer strategischen Flächenvorsorge eine solide Grundlage für nachhaltiges und langfristiges Wachstum.

Leerstandsquote von 6,4 Prozent



Die überdurchschnittlich hohe Neubaufächenzufuhr ab 2019 in Kombination mit einer geringeren Flächennachfrage, ausgelöst durch multiple Krisensituationen, ließ im Jahr **2025** die **Leerstandsquote** weiter auf **6,4 Prozent** steigen. Das **Leerstandsvolumen** stieg damit auf knapp **171 500 Quadratmeter**.

Im regionalen Vergleich liegt die Karlsruher Leerstandsquote unterhalb des Mittelfelds.

11 Euro



pro Quadratmeter wird im Durchschnitt aktuell in Karlsruhe für **Büroflächen** bezahlt.

Erzielbare Spitzenmiete für Neubaufächen
zwischen 18 und 19 Euro/qm

Seit 2022 sind wieder steigende Spitzenmieten zu verzeichnen. Treiber dieser Entwicklung sind neben gestiegenen Baukosten und hoher Inflation zunehmend auch veränderte Nachfragepräferenzen der Nutzenden an die Lage und Qualität von Objekten sowie ihre Bereitschaft, dafür auch höhere Mietpreise zu akzeptieren.

Das erzielbare **Spitzenmietniveau für Neubaufächen** in Top-Lagen bewegt sich aktuell in einer Spanne von **18 bis 19 Euro/qm**. Im aktuellen Marktumfeld bleibt abzuwarten, wann dieses Preisniveau nachhaltig realisiert wird. Die Perspektive ist insgesamt vielversprechend, da sich der Nachfragefokus weiterhin auf moderne, hochwertige Flächen in guten Lagen mit hervorragender Erreichbarkeit sowie Agglomerations- und Standortvorteilen für die Nutzenden verschiebt.

Büroflächenumsatz (Ø 10 Jahre) 61 100 Quadratmeter

Spitzenrendite von 5,2 Prozent (netto)



Die Finanzierungskosten sind weiterhin hoch und das Marktumfeld entsprechend angespannt. Vor diesem Hintergrund sind die Spitzenrenditen für Büroimmobilien erneut gestiegen, jedoch mit geringerer Dynamik. Die **Spitzenrendite für Büroimmobilien** stieg auf **5,2 Prozent**. In peripheren Lagen und bei weniger marktkonformen Objekten zeigt sich die Stabilisierung jedoch noch nicht eindeutig. Die anhaltenden Differenzen bei der Preisfindung zwischen Käufern und Verkäufern verstärken die Spreizung zwischen unterschiedlichen Lagen und Qualitäten.