

Vorlage Nr.: 2025/0267

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

Büromarktüberblick Karlsruhe 2024

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ausschuss Wirtschaft und Wissenschaft	07.05.2024	4	Ö	Kenntnisnahme

Kurzfassung

Die Stadt Karlsruhe profitiert von ihrer herausragenden Position als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort, ergänzt durch die Präsenz zahlreicher Behörden und einem Büromarkt, der stark von Eigennutzern geprägt ist. Dadurch behauptet sich Karlsruhe im nationalen Vergleich als attraktiver B-Standort. Die Stadt liegt im Vergleich zu anderen Städten in Baden-Württemberg nach wie vor in einem noch günstigen Preisgefüge und weist im Mittel moderate Leerstandsquoten auf. Der Karlsruher Büromarkt zeigt sich daher trotz der multiplen Krisen in der Vergangenheit als relativ stabil.

Finanzielle Auswirkungen	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:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz 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"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	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 17. Mai 2024 (Vorlage Nr. 2024/0374), informiert. Vorgestellt werden die wichtigsten Kennzahlen, wie Mietpreise und Leerstandsquoten. Noch immer stellt die durch die Corona-Pandemie 2020 ausgelöste Flexibilisierung der Büro- und Arbeitswelt durch Homeoffice und New Work eine der drängendsten Herausforderungen dar, die auch die Bedarfsplanung von Büroflächen maßgeblich beeinflusst. Daraus resultiert ein großer Einfluss auf die Anforderungen, die mittlerweile an Büroimmobilien gestellt werden. Vor diesem Hintergrund wird der Anpassung bestehender Immobilien an die sich wandelnden Anforderungen der Arbeitswelt, hinsichtlich der Ausstattungen und Raumaufteilungen, entscheidende Bedeutung zugeschrieben. In Verbindung mit dem Thema Nachhaltigkeit im Bürogebäudesegment erfordern diese Anpassungen Investitionen in innovative und nachhaltige Konzepte, die wiederum Einfluss auf Mietpreise und Leerstände nehmen.

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 2024 sehr positiv. Aktuell sind am Standort Karlsruhe rund 189.500 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Bis 2028 ist 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, sodass die Perspektiven für Entwicklungen und Revitalisierungen insgesamt positiv sind. Während viele andere Städte einen pandemiebedingten Stellenabbau zu verzeichnen hatten, ist die Zahl der Bürobeschäftigten in Karlsruhe 2020 stabil geblieben. Seitdem wurde ein Zuwachs von 2,8 Prozent verzeichnet, sodass 2024 insgesamt 112.000 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

	2023	2024
Büroflächenbestand in Quadratmeter (qm)	2.690.464	2.697.434
Büroflächenneuzugang in qm	64.280	18.000
Büroflächenneuzugang in qm (Ø 10 Jahre)	45.383	42.300
Büroflächenumsatz in qm	30.000	50.000
Büroflächenumsatz in qm (Ø 10 Jahre)	59.500	60.600
Leerstand in qm	134.600	159.000
Leerstandsquote in Prozent (%)	5,0	5,9
Erzielbare Spitzenmiete in Euro/qm	16,50-17,50	17,50-18,50
Durchschnittsmiete in Euro/qm	10,50	10,90
Spitzenrendite (netto) in %	4,9	5,1
Durchschnittsrendite (netto) in %	6,0	6,3

Quelle: bulwiengesa AG

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 **10,90 Euro/qm** und zeigt einen leichten Aufwärtstrend. Bei den aktuell verfügbaren Objekten aus der privaten Immobiliendatenbank der Wirtschaftsförderung liegt der Durchschnittsmietpreis bei 11,30 Euro/qm. Die Durchschnittsmieten baden-württembergischer Vergleichsstädte liegen nach wie vor über den Karlsruher Mietpreisen; so liegen diese in Stuttgart bei rund 20 Euro/qm, in Mannheim bei rund 13 Euro/qm und in Heidelberg bei rund 14 Euro/qm.

Spitzenmieten

Nach den vorliegenden Daten der bulwiengesa AG stieg die realisierte Spitzenmiete in Karlsruhe 2024 sukzessive auf **16,30 Euro/qm** an. Im Vergleich zum Vorjahr konnte ein Mietanstieg von rund 3,2 Prozent verzeichnet werden. Diese Entwicklung ist vor allem auf die gestiegenen Anforderungen der Nutzer an Lage und Qualität der Büroimmobilien zurückzuführen. Die Bereitschaft, für höherwertige Objekte höhere Mietpreise zu zahlen, hat zugenommen. Für aktuelle **Neubaufflächen** in den Top-lagen von Karlsruhe bewegen sich die Spitzenmieten in einer Spanne von **17,50 und 18,50 Euro/qm**. Die Vergleichsstädte weisen aktuell Spitzenmieten von bis zu 34,50 Euro/qm in Stuttgart, von 21,40 Euro/qm in Mannheim und von 17,50 Euro/qm in Heidelberg auf.

Leerstandsquote

Bis 2019 lag die Leerstandsquote in Karlsruhe durchschnittlich bei rund drei Prozent, was einer vergleichsweise niedrigen Leerstandsquote entsprach. 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 2024 stieg das Angebot weiter auf 159.000 Quadratmeter, was einer **Leerstandsquote von 5,9 Prozent** entspricht. Im regionalen Vergleich liegt Karlsruhe damit im Mittelfeld. Bei den Vergleichsstädten weist in diesem Jahr Mannheim eine höhere Leerstandsquote von 10,9 Prozent auf. Niedrigere Leerstandsquoten haben in 2024 Heidelberg mit 4,9 Prozent und Stuttgart mit 5,7 Prozent.

Investmentmarkt

Im Jahr 2023 befand sich der Markt weiterhin in einer Phase der Preisfindung. Die Zinssenkungen im Jahr 2024 konnten die Unsicherheiten zwar teilweise mildern, dennoch bleiben die Finanzierungskosten hoch und das Marktumfeld herausfordernd. Vor diesem Hintergrund sind die Spitzenrenditen für Büroimmobilien im Vergleich zum Vorjahr erneut moderat gestiegen, nämlich auf 5,1 Prozent. Die anhaltenden Differenzen bei der Preisfindung zwischen Käufern und Verkäufern verstärken die Diskrepanz zwischen unterschiedlichen Lagen und Qualitäten.

Fazit und Ausblick

Karlsruhe ist und bleibt, dank seiner Vielzahl an technologieorientierten Unternehmen und Ausgründungen des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT), ein attraktiver Standort für Büros. Die Stadt liegt im Vergleich zu anderen Städten in Baden-Württemberg in einem noch günstigen Preisgefüge und weist im Mittel moderate Leerstandsquoten auf. Trotz multipler Krisen ist der Büromarkt Karlsruhe nach wie vor, auch durch die Präsenz der zahlreichen Behörden und der Ausrichtung als Hochschul- und Technologiestandort, stabil geblieben.

Steigende Anforderungen an Nachhaltigkeit, Klimaschutzvorgaben und die Umsetzung der ESG-Kriterien (Environmental, Social and Governance) stellen Eigentümer*innen und Investor*innen vor erhebliche Herausforderungen. Immobilien mit moderner Ausstattung in zentralen oder gut angebundenen Lagen sowie mit umfassender Service-Infrastruktur werden weiterhin nachgefragt. Im Gegensatz könnten Immobilien mit Lagedefiziten, die oft höhere Investitionen in Energieeffizienz und Infrastruktur benötigen, bei mangelnder Anpassung an diese Standards mit Leerständen oder sinkenden Mietpreisen konfrontiert werden. Es erfordert eine nachhaltige Investition, um die Wettbewerbsfähigkeit dieser Objekte langfristig zu sichern.

Die weitere Entwicklung der perspektivischen Homeoffice-Quoten bleibt zudem abzuwarten, was zu einem differenzierten Flächenbedarf führen kann. Viele Unternehmen setzen wieder vermehrt auf Präsenzarbeit und planen ihre Mitarbeitenden wieder verstärkt an den Unternehmensstandort zu binden. Andere wiederum passen nach und nach ihre Flächenbedarfe an die neue Arbeitswelt, in Form von Verkleinerung, Ausstattungsanpassung und Standortwechsel, an. Unternehmen müssen ihre Büroflächen daher neu bewerten und Arbeitsorte schaffen, die den Mitarbeitenden einen erlebbaren Mehrwert bieten, um mit dem Trend zu höherwertigen, nachhaltigen Büroflächen in besten Lagen Schritt zu halten. Die Veränderung der Arbeitswelt hin zu mehr Flexibilität erfordert ein Umdenken bei der Entwicklung von Büroimmobilien. Traditionelle Konzepte werden den Anforderungen oft nicht mehr gerecht und müssen durch innovative Lösungen ersetzt werden. Auch wenn Investitionen in Nachvermietungen und energetische Optimierungen kurzfristig den Cashflow belasten, sind sie unerlässlich, um langfristig Leerstände zu minimieren und wettbewerbsfähig zu bleiben.

Anlage

Handout Büromarktbericht Karlsruhe 2024/2025