



## STÄDTE - REPORT

# KARLSRUHE

## Die Fächerstadt

Karlsruhe ist einer der erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte Europas, der im internationalen Vergleich seit Jahren regelmäßig auf den vorderen Plätzen zu finden ist. Die Technologie-Region profitiert von einer zentralen Lage in Europa und von hervorragenden Verkehrsverbindungen. Ob zu Wasser, in der Luft, auf Schienen oder auf der Straße - die Möglichkeiten führen in alle Richtungen. Die Stadt ist aufgrund ihrer Funktion als Wissenschafts-, Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort ein Magnet für viele junge Menschen. Der private Sektor wird von einer gesunden Mischung großer und mittlerer Unternehmen getragen. Die Stadt des Rechts ist Sitz des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesgerichtshofs. Als Internet-Hauptstadt Deutschlands verfügen in Karlsruhe ansässige Unternehmen über eine hervorragende Kommunikationsinfrastruktur. Somit liegt auch der Zuwachs innovativer Unternehmen in Karlsruhe weit über dem Bundesdurchschnitt.

Wissenschaftler der Morgenstadt Initiative am Fraunhofer-Institut für Arbeit und Organisation haben 30 deutsche Städte, die besonders einen Anteil der Altersklasse von 20 bis 34 anzieht, in Hinblick auf Lebensqualität, Umweltgerechtigkeit, Resilienz und Innovationsfähigkeit untersucht. Das Ergebnis: Die Fächerstadt liegt mit 190,61 Punkten auf Platz 1. Ziel der Morgenstadt Initiative war es, ein Instrumentarium zu entwickeln, mit dem sich ein ganzheitliches Bild der Zukunftsfähigkeit einer Stadt zeichnen lässt.

## Büroimmobilien

Mit rund 2,4 Millionen Quadratmetern verfügt Karlsruhe, verglichen mit dem einwohnermäßig fast gleich großen Mannheim, über einen um fast 20 Prozent höheren Büroflächenbestand. Durch den Ausbau dieser Einrichtungen vergrößerte sich auch automatisch die Zahl der Bürobeschäftigten, die in dem letzten Jahrzehnt um über 16 Prozent angestiegen ist. Dagegen hatte die Bürofläche im selben Zeitraum nur um etwa 9 Prozent Zuwachs. Die Leerstandsquote reduzierte sich dadurch vom schon vorher niedrigen Niveau auf unter 4 Prozent.

Der hingegen unterdurchschnittliche Umsatz könnte mit einem fehlenden Angebot an geeigneten Flächen zusammenhängen. Allerdings hat sich auch die Bedarfsstruktur im Bürobereich geändert. Entgegen der ursprünglich stark den Markt dominierenden öffentlichen Verwaltung sowie wenige großflächige Eigennutzer sind heute eher viele kleinere innovative Forschungs- und Dienstleistungsunternehmen geschäftstätig. Im Folgejahr dürfte der Flächenumsatz aufgrund des Neubaus der Zentrale der Drogeriekette dm einen Satz nach oben machen. Die Spitzenmiete könnte bei den beständig mageren Angeboten ihren allmählichen Aufwärtstrend weiter fortsetzen. Die Spitzenmiete für Büroflächen in Karlsruher Top-Lagen liegt aktuell bei 13,50 €/qm.

## Handelsimmobilien

Karlsruhe ist ein sehr attraktiver Einzelhandelsstandort. Die Einwohnerzahl wächst, die Beschäftigung steigt, und die Arbeitslosigkeit ist niedrig. Zudem kann die Stadt auf ein beträchtliches Einzugsgebiet zugreifen. Die hohe Kaufkraft kommt in einer überdurchschnittlichen Kennzahl von 105 zum Ausdruck. Dementsprechend sind Verkaufsflächen in der Innenstadt, die mit der Postgalerie auch über ein großes innerstädtisches Shopping Center verfügen, sehr gefragt. Dennoch entwickelte sich die Spitzenmiete unterdurchschnittlich. Im Jahr 2005 belastete die Eröffnung des Shopping-Centers Ettliger Tor die Spitzenmiete, die bis 2010 um über 10 Prozent auf 105 Euro je Quadratmeter zurückging. Bis 2014 konnte sie sich auf 113 Euro je Quadratmeter erholen, sackte aber im vergangenen Jahr wieder auf den Wert von 2013 auf 110 Euro/qm ab. Aktuell stabilisiert sich die Spitzenmiete bei 112 EUR je Quadratmeter.

Dass die Spitzenmiete den anschwellenden Trend im Einzelhandel in den letzten Jahren nicht auch vollzogen hat, ist letztlich nicht auf grundsätzliche Probleme des Standorts zurückzuführen, sondern vielmehr auf die umfangreichen Bauarbeiten in der Innenstadt. Das wesentliche Bauprojekt ist die unterirdische Verlegung der Straßenbahn entlang der Top-Lage Kaiserstraße. Dadurch wird die bis zum Ettliger Tor verlängerte Einkaufsmeile zwar attraktiver. Dennoch werden die Umbaumaßnahmen aber erst 2019 abgeschlossen sein und führen bis dahin zu Belastungen.

## Investments

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Karlsruhe wird auch in diesem Jahr von einem starken Nachfrageüberschuss geprägt sein. Das niedrige Zinsniveau und der volatile Aktienhandel lassen Investoren verstärkt nach sicheren Anlagealternativen suchen. Die attraktive Marktstimmung und die aktuellen Spitzenpreise haben zahlreiche Eigentümer genutzt, um sich von Objekten, die zum Teil schon sehr lange im Familienbestand waren, zu trennen.

Wohn- und Geschäftshäuser in besten Lagen erzielen bei marktgerechten Mietkonditionen Kaufpreise bis zum 30-fachen der Jahresnettomiete. Die Anfangsrendite liegt somit bei etwa 4 Prozent. Dies bringt die Risikofreiheit und Nachhaltigkeit solcher Investments deutlich zum Ausdruck. Seit 2012 konnten Preissteigerungen für Immobilien von durchschnittlich 40 Prozent registriert werden. Verkäufer sind vorwiegend Erbengemeinschaften oder Bestandshalter, die das gegenwärtig hohe Preisniveau zur Bereinigung ihres Portfolios natürlich nutzen. Eine Möglichkeit, die langfristigen Renditepotenziale der Objekte zu erhöhen, bieten Mietanpassungen. In zahlreichen Wohn- und Geschäftshäusern wurde es in der Vergangenheit versäumt, die Bestandsmieten kontinuierlich an das Niveau der Neuvermietungen anzupassen. Einige Bestandshalter favorisieren den Kauf von

sanierungsbedürftigen Objekten in einfachen oder mittleren Lagen der Stadt, die sie dann modernisieren und neu vermieten. Potenzial für Anleger sehen wir in der zentral gelegenen Südstadt. Der im östlichen Bereich dieses Stadtteils neu entwickelte „City Park“ mit rund 2.800 Wohneinheiten sowie Büro- und Dienstleistungsflächen sollte langfristig für positive Impulse im gesamten Stadtteil sorgen. Zukünftig gehen wir von weiter steigenden Kaufpreisen aus, da die Nachfrage nach Zinshäusern hoch bleiben wird. Die aktuell sehr günstige Marktsituation werden verstärkt Bestandshalter nutzen, um durch den Verkauf von Objekten lukrative Gewinne zu realisieren.



## Fazit und Perspektive

Die Kaiserstraße in Karlsruhe wird künftig zur Flaniermeile. Vorbei sind dann die Zeiten, in denen sich Straßenbahn und Fußgänger die Straße teilen mussten. Die Untertunnelung der Bahn im Bereich zwischen Kronenplatz und Europaplatz läuft auf Hochtouren, wodurch ein ca. 1 km langer, schienenfreier Bereich in der Fußgängerzone entsteht. Die Passantenströme werden dadurch mit hoher Wahrscheinlichkeit noch weiter zunehmen. Die 1A-Lage zwischen Marktplatz und Europaplatz wird ebenfalls gestärkt. Der aktuell deutlich schwächere Bereich zwischen Marktplatz und Kronenplatz könnte nunmehr aufgrund der erhöhten Nachfrage von Filialisten zunehmend interessanter werden.

Karlsruhes Innenstadt wird nach Fertigstellung der Untertunnelung der Kaiserstraße sicherlich an Attraktivität gewinnen. Investitionen in Wohnimmobilien aufgrund des stetigen Zuwachses oder in Gewerbeimmobilien aufgrund des geringen Leerstands. Karlsruhe bietet eine stabile Zukunftsperspektive. Die Stadt ist für den Einzelhandel attraktiv. Die Einwohnerzahl wächst, die Beschäftigung steigt und die Arbeitslosigkeit ist niedrig. Zudem reicht die Sogwirkung des Shopping Standorts weit ins Umland. Dazu kommt noch eine überdurchschnittliche Kaufkraft. Die durchgängig sehr positiven wirtschaftlichen Kennzahlen zeichnen hier ein solides Zukunftsbild für Anleger in der Fächerstadt.