



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 am Oberrhein gelegene Stadt ist zudem Sitz bedeutender Institutionen. Hier befinden sich zum Beispiel das Bundesverfassungsgericht, der Bundesgerichtshof, die Verwaltung des Regierungsbezirks und die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder. Als wissenschaftlicher Standort kann Karlsruhe mit zahlreichen Hochschulen glänzen, an denen rund 42.000 Studenten immatrikuliert sind. Darüber hinaus ist hier auch ein stetiger Zuwachs an Internationalen Studierenden. Neben der öffentlichen Verwaltung, Bildung und Forschung sind in Karlsruhe schwerpunktmäßig Unternehmen aus der Computer- und IT-Branche, der chemischen Industrie und dem Maschinenbau ansässig. Bekannte Unternehmen sind EnBW und DM-Drogeriemärkte. Die Arbeitslosenquote ist mit 4,2 Prozent im Bundesvergleich sehr niedrig.



Karlsruher Schloss
© fotolia

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 vergrößerte sich auch automatisch die Zahl der Bürobeschäftigten, die in dem letzten Jahrzehnt um über 16 Prozent angestiegen ist. Zudem wächst die Zahl der Bürobeschäftigten am florierenden Dienstleistungsstandort kräftig, während die Ausweitung der Bürofläche nicht hinterherkam. So konnte die Leerstandsquote seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts kontinuierlich auf zuletzt 3,5 Prozent zurückgehen. Auf das knappere Angebot reagierte die Spitzenmiete mit einem anhaltenden Aufwärtstrend auf ca. 13,50 Euro je Quadratmeter. Die leicht unterdurchschnittliche Spitzenmiete dürfte mit dem hohen Anteil an öffentlicher Flächennachfrage zusammenhängen. Neben den wenigen Großabschlüssen prägen vor allem kleinere Vermietungen an Forschungs- und Dienstleistungsunternehmen den Markt. Im weiteren Verlauf des Jahres dürfte die Leerstandsquote nicht sinken, aufgrund von dem zu erwartendem Fertigstellungsvolumen. Das Spitzenmietenniveau könnte aber weiterhin anziehen.

Handelsimmobilien

Karlsruhe ist einer der attraktivsten Shopping-Standorte in Baden-Württemberg. Auf der Habenseite stehen die über viele Jahre kräftig gewachsene Einwohnerzahl mit einem Plus von 12 Prozent seit der Jahrtausendwende, ein 1,1 Millionen Menschen großes Einzugsgebiet und eine gute wirtschaftliche Basis mit einer sehr niedrigen Arbeitslosigkeit. Zur Stärke des Einkaufsstandorts tragen zwei gut integrierte innerstädtische Einkaufszentren bei: Postgalerie und Ettliger Tor. Dementsprechend sind Verkaufsflächen in der Innenstadt,

sehr gefragt. Dennoch entwickelte sich die Spitzenmiete unterdurchschnittlich. Aktuell pendelt sich die Spitzenmiete bei ca. 112 EUR je Quadratmeter ein. 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 Ettlinger Tor verlängerte Einkaufsmeile zwar attraktiver. Dennoch werden die Umbaumaßnahmen aber erst 2019 abgeschlossen sein und führen bis dahin zu Belastungen.



HUST Immobilienservice Büro Karlsruhe
© HUST ImmobilienService GmbH & Co. KG

Investment

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. Die Situation am Markt für Investmentimmobilien bleibt weiter attraktiv, die Angebotslage ist aber angespannt. Im Jahr 2017 hat sich die absolute Anzahl der Transaktionen weiter verringert; der Wertumsatz ist gleichzeitig gestiegen. Dies führt zu Kaufpreisfaktoren der Angebote von Wohn und Geschäftshäusern, die nicht selten Werte bis zum 30-fachen der Jahresnettomiete zeigen. Die Attraktivität des Standortes, das geringe Angebot, die niedrige Leerstandsquote sind Hinweise auf weitere Preissteigerungstendenzen.

Durch den regelmäßig hohen Zuzug und das Wachstum der Stadtbevölkerung entsteht ein deutlicher Nachfrageüberhang, was einen Anstieg des Mietpreinsniveaus zur Folge hat. Durchschnittskaltmieten für Wohnungen im Bestand belaufen sich auf ca. 10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Neubauwohnungen liegen im Wesentlichen zwischen 10 und 15 Euro. In den letzten Jahren konnten beachtliche Preissteigerungen für Immobilien registriert werden. Die Anfangsrendite liegt somit bei etwa 4 Prozent. Dies bringt die

Risikofreiheit und Nachhaltigkeit solcher Investments deutlich zum Ausdruck.

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 Bestandhalter 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.

Fazit & Perspektive

Weiterhin gilt, dass die insgesamt positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Karlsruhe und der Region gepaart mit einer stabilen, wachsenden Nachfragesituation Garantien für einen attraktiven Investmentstandort sind. 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. Investitionen in Wohnimmobilien aufgrund des stetigen Zuzugs oder in Gewerbeimmobilien wegen des geringen Leerstands bieten stabile Perspektiven. Aufgrund der knappen Angebotsverhältnisse im Neubaubereich ist die Investition in Bestandsobjekte mit dem Ziel der Umnutzung oder Ertüchtigung eine wichtige Alternative, die bei vielen Objekten zu empfehlen ist. Die Stadt ist 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. Hier noch erwähnenswert, die Wissenschaftler der Morgenstadt Initiative am Fraunhoferinstitut 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.