



# Karlsruhe

## Die Fächerstadt

Karlsruhe ist mit rund 312.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Landes Baden-Württemberg. Sie ist Verwaltungssitz des Regierungsbezirks Karlsruhe und des Landkreises Karlsruhe und bildet selbst einen eigenen Stadtkreis. Die Technologieregion 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 und Studenten aus aller Welt. 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 Internethauptstadt verfügen in Karlsruhe ansässige Unternehmen über eine hervorragende Kommunikationsinfrastruktur. Somit liegt auch der Zuwachs innovativer Unternehmen in Karlsruhe weit über dem Bundesdurchschnitt. Schon zum zweiten Mal belegt Karlsruhe den ersten Platz im Morgenstadt City Index. Wissenschaftler am Fraunhofer Institut für Arbeit und Organisation haben 30 deutsche Städte, die besonders einen Anteil der Altersklasse von 20 bis 34 anzieht, im Hinblick auf Lebensqualität, Umweltgerechtigkeit, Resilienz und Innovationsfähigkeit untersucht. Ziel der Morgenstadt Initiative war es, ein Instrumentarium zu entwickeln, mit dem sich ein ganzheitliches Bild der Zukunftsfähigkeit einer Stadt bemessen lässt.

## Büroimmobilien

Durch die Funktion als Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort verfügt Karlsruhe über einen mit 2,4 Millionen Quadratmetern relativ großen Büromarkt. Im Vergleich mit Städten wie Bremen, Dresden oder Leipzig, mit

jeweils mehr als 500.000 Einwohnern wird die Größe des Marktes verdeutlicht. Dennoch ist das Büroflächenangebot eher knapp bemessen. Der Anstieg der Bürobeschäftigung ist in den vergangenen Jahren weitaus stärker als das Wachstum von Büroflächen ausgefallen. Als Konsequenz ist die Leerstandsquote auf knapp mehr als 3 Prozent gesunken. Die Spitzenmiete mit einem anhaltenden Aufwärtstrend ist bei knapp 15 Euro je Quadratmeter. Seit 2008 hat sie um fast 30 Prozent zugelegt. Der Büroflächenumsatz hat in den zurückliegenden drei Jahren bis zu 84.000 Quadratmeter erreicht. Während 2016 und 2017 sehr große Abschlüsse von DM und 1&1 geholfen haben, sind die 68.000 Quadratmeter, die 2018 erreicht wurden, eher auf mittelgroße Abschlüsse zurückzuführen. Im vergangenen Jahr war der größte Abschluss mit 12.000 Quadratmetern von Fiducia & GAD IT AG getätigt worden. Mit Hinsicht auf 2019, wie im Vorjahr, dürfte die Leerstandsquote stabil bleiben. Gleiches erwarten wir für die Spitzenmiete.



Karlsruher Schloss

© pixabay.com/photos/karlsruhe-karlsruhe-palace-handel-4028380/



HUST ImmobilienService Büro Karlsruhe  
© HUST Immobilien

## Handelsimmobilien

Karlsruhe ist einer der attraktivsten Shopping-Standorte in Baden-Württemberg. Auf der Habenseite stehen die über viele Jahre kräftig gewachsene Einwohnerzahl, ein rund 1,1 Millionen Menschen großes Einzugsgebiet sowie eine stabile wirtschaftliche Basis mit niedriger Arbeitslosigkeit. Die hohe Kaufkraft kommt in einer überdurchschnittlichen Kennzahl von 105 zum Ausdruck. Nach einem zwischenzeitlichen Anstieg auf 113 Euro ist die Spitzenmiete im vergangenen Jahr auf 104 Euro je Quadratmeter zurückgefallen, was in erster Linie von umfangreichen und lang anhaltenden Bauarbeiten verursacht wurde. Eine zentrale Baustelle ist die unterirdische Verlegung der Stadtbahn in der 1A-Lage Kaiserstraße. Die Fertigstellung ist für 2021 prognostiziert worden. Auch danach werden die Bauarbeiten weitergehen. Denn im Anschluss erfolgt die Neugestaltung der Kaiserstraße. Mit dem finalen Abschluss aller Arbeiten wird die Innenstadt und damit auch der Shopping-Standort eine spürbare Aufwertung durch eine attraktive Fußgängerzone ohne Schienenverkehr verzeichnen. Über die Infrastrukturmaßnahmen hinaus erarbeitet die Stadt derzeit Konzepte, um den innerstädtischen Handel nachhaltig zu stabilisieren. Die bereits mehrfach verschobene IKEA-Eröffnung wird voraussichtlich erst 2020 erfolgen.

## Investments

Die Preise für Wohn- und Geschäftshäuser in Karlsruhe steigen weiter deutlich. Das niedrige Zinsniveau und der volatile Aktienhandel lassen Investoren verstärkt nach sicheren Anlagealternativen suchen. 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 unter 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. 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. Potenzial für Anleger sehen wir in der zentral gelegenen Südstadt und in der Nordstadt. Zukünftig gehen wir von weiter steigenden Kaufpreisen aus, da die Nachfrage nach Zinshäusern hoch bleiben wird. Die aktuell sehr günstige Marktsituation werden verstärkt Bestandhalter 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 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 weiter gestärkt. Karlsruhe bietet eine stabile Zukunftsperspektive.

An dieser Stelle nochmals erwähnenswert ist der Erste Platz für den Morgenstadt City Index. Die Stadt ist für den Einzelhandel sowie für den Großhandel 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.



Pyramide am Marktplatz Karlsruhe

© de.wikipedia.org/wiki/Datei:Karlsruher Pyramide.jpg