



## STÄDTE - REPORT

# Karlsruhe

## Informatives DIE FÄCHERSTADT IM HERZEN EUROPAS

Karlsruhe ist mit rund 303.900 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 befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Ballungsräume Rhein-Neckar, Stuttgart, Rhein-Main, Straßburg (F) und Basel (CH). Karlsruhe verfügt über hervorragende 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. Mehr als 220.000 Menschen arbeiten am Technologiestandort Karlsruhe. 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. Bekannte Unternehmen mit Sitz in Karlsruhe sind die bspw. die dm-Drogeriemärkte und die EnBW.

In den vergangenen Jahren belegte Karlsruhe schon zum zweiten Mal 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.\*

## Büromarkt SINKENDE LEERSTANDSQUOTE UND BÜROFLÄCHENZUWÄCHSE

Durch die Funktion als Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort verfügt Karlsruhe über einen mit 2,6 Millionen Quadratmetern relativ großen Büromarkt. Die Bürobeschäftigung weitete sich in den vergangenen Jahren weiter aus, womit der Flächenbedarf weiter anstieg. Karlsruhe ist unter vergleichbaren Städten mit 13 Prozent Spitzenreiter im Zehnjahresplus.



Hust Immobilien GmbH & Co. KG, Büro Karlsruhe

Verantwortlich dafür waren vor allem Zuwächse in den Jahren 2018 bis 2020. So wurde unter anderem der 1&1/Dommermuth-Bürokomplex am Bahnhof mit seinen 50.000 qm fertiggestellt.

Dennoch steigt die Bürobeschäftigung weiter schneller an als die verfügbaren Büroflächen, sodass sich die Leerstandsquote sukzessive abbauen konnte. Zwischenzeitlich verzeichnete Karlsruhe in 2018 eine Leerstandsquote von 3,1 Prozent. Ab 2019 kam es durch weiteres Flächenwachstum zu einer leichten Ausweitung von knapp 4 Prozent. Da der Flächenneuzugang voraussichtlich erneut ein erhöhtes Niveau aufweist, dürfte in 2021 die Leerstandsquote von 4 Prozent überschritten werden. Zudem wird davon ausgegangen, dass die Corona-Krise und das Arbeiten im Homeoffice die Nachfrage weiter bremsen. Durch Corona sank der Flächenumsatz in 2020 auf 55.000 Quadratmeter. Die Bürospitzenmiete stagnierte in 2020 bei rd. 15 EUR/qm. In 2021 könnten die Mieten auf Grund steigender Leerstandsquote etwas nachgeben.\*

## Einzelhandel: ZWISCHEN SHOPPINGPARADIES UND „KOMBILOSUNG“

Karlsruhe ist seit vielen Jahren einer der Shopping Magnete in Baden-Württemberg. Eine über Jahre stetig gewachsene Einwohnerzahl, eine Kaufkraftkennziffer von 103 Punkten (leicht überdurchschnittlich), sowie eine niedrige Arbeitslosigkeit machen Karlsruhe für Retailer zu einem attraktiven Standort.



Blick auf Karlsruhes Bauprojekt „KombiLösung“

Das Herzstück der Einkaufsmöglichkeiten bildet die Karlsruher Kaiserstraße mit ihrer 1A-Lage, welche ergänzt wird durch die beiden langjährig integrierten Einkaufszentren „Postgalerie“ und „Ettlinger Tor“. Geschwächt wird die Anziehungskraft der Karlsruher Innenstadt aktuell noch durch Karlsruhes Mamut Projekt „KombiLösung“. Mit dieser wird der Großteil des

Karlsruher Straßenbahnnetzes, welches durch die Innenstadt geht, unterirdisch verlegt. Ein Bauprojekt, das seit Jahren andauert und, wie viele Bürger und Händler hoffen, nun in absehbarer Zeit fertiggestellt wird.

Durch die massiven Bauarbeiten vor den Ladentüren der Karlsruher Händler hat die Anziehungskraft der City abgenommen. Die Zentralitätskennzahl sank auf zuletzt 116 Punkte. Nach Fertigstellung der unterirdischen Verlegung der S-Bahn beginnen die Maßnahmen des Verschönerungspaketes „Aktionsplan City“, welche bis 2030 andauern sollen. Mit diesem erhält die Karlsruher Innenstadt eine Fußgängerzone und wird als Einkaufsstandort aufgewertet. Gegenwind erhält die Karlsruher Innenstadt als Shoppingmeile allerdings vom 2018 erweiterten peripher gelegenen Durlach Centers und der im Herbst 2020 eröffneten 54. Ikea Filiale. Aktuell wird ein weiterer Abwärtstrend der Spitzenmiete erwartet, welche seit der Jahrtausendwende ein minus von 25 Prozent verzeichnete. Das Ganze aktuell zum einen bedingt durch die Corona-Krise und zum anderen durch den wachsenden E-Commerce, welcher im Corona-Jahr 2020 nochmals deutlich anstieg. Die Spitzenmiete sank zuletzt auf 92 Euro je Quadratmeter. Positiv zu verzeichnen für Karlsruhe ist, dass Karstadt Sport nach Verhandlungen mit dem Vermieter erhalten blieb.\*

## Investment: DER „RUN“ AUF ZINSHÄUSER IST UNGEBROCHEN

Die Preise für Wohn- & Geschäftshäuser in Karlsruhe steigen weiter deutlich. Das niedrige Zinsniveau und der volatile Aktienhandel lassen Investoren weiterhin 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 bringen 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. Zukünftig gehen wir von weiter steigenden Kaufpreisen aus, da die Nachfrage nach Zinshäusern hoch bleiben wird.

\*Quellen: Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2020 | DZ Hyp Regionale Immobilienzentren Deutschland 2021