

## STÄDTE - REPORT

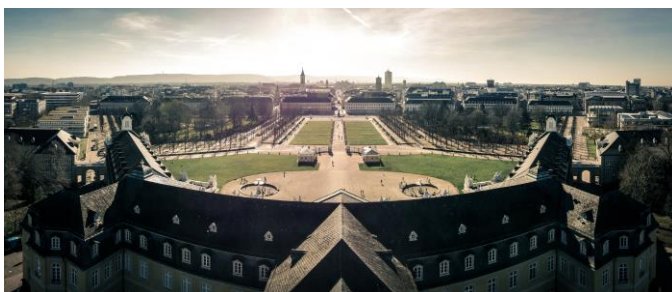
# Karlsruhe

## Informatives

### Karlsruhe - DIE FÄCHERSTADT IM HERZEN EUROPAS

Karlsruhe ist mit rund 303.000 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 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 (ICE) oder auf der Straße (Autobahnen A5 und A8); 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



Blick über das Karlsruher Schloss  
© AdobeStock Nr. 395590535

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 Drogeriemarkt-Kette dm, die EnBW, der genossenschaftliche IT-Dienstleister Atruvia mit neuer Firmengebäude in Karlsruhe-Durlach oder das Pharmaunternehmen Schwabe. Darüber hinaus ist Karlsruhe ein Wissenschaftsstandort mit diversen Hochschulen und ca. 40.000 Studierenden, dabei sind besonders die technische Universität und das Karlsruher Institut für Technologie (KIT) herauszuheben.

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 Menschen 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 Karlsruhe

Als Verwaltung-, Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort verfügt Karlsruhe über einen großen Büromarkt mit ca. 2,6 Mio. Quadratmetern Bürofläche.

Aktuell herrscht jedoch ein Überangebot an Büroflächen im Raum Karlsruhe, die Leerstandsquote bewegt sich im Bereich von etwa 5 Prozent. Ursachen hierfür sind u. a. Büro Neubauten durch die Drogeriemarktkette DM und das Telekommunikationsunternehmen 1&1 sowie der Trend zu Home-Office.

Nicht mehr zeitgemäße Büroflächen bzgl. Ausstattung, Pflegezustand und Lage sind nur noch sehr schwer vermittelbar.

Bzgl. der Büro-Größen steigt die Nachfrage nach kleineren Einheiten in der Größenordnung von etwa 200 m<sup>2</sup> bis 300 m<sup>2</sup>. Karlsruhe liegt mit 2,8 % Büroflächenneuzugang auf Platz 2 in Prozent des Flächenbestands, direkt nach Berlin und gefolgt von Mannheim. Die Büros Spitzenmiete liegt bei etwa 15 EUR /m<sup>2</sup>. In den vergangenen zehn Jahren ist ein Mietplus von ca. 22 Prozent festzustellen.



Büro-Immobilie

© Fotolia\_95771415\_S

## Einzelhandel: Neugestaltung der Kaiserstraße

Karlsruhe ist seit vielen Jahren einer der Shopping Magnete in Baden-Württemberg und verfügt über Badens längste Shoppingmeile: die *Kaiserstraße*. 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.

Das Herzstück der Einkaufsmöglichkeiten bildet die ca. 2 km lange Karlsruher *Kaiserstraße* mit ihrer 1A-Lage, welche ergänzt wird durch die beiden langjährig integrierten Einkaufszentren „Postgalerie“ und „Ettlinger Tor Center“. Geschwächt wurde die Anziehungskraft der Karlsruher Innenstadt zuletzt noch durch Karlsruhes Mamut-Projekt „Kombilösung“. Mit dieser wurde der Großteil des innerstädtischen Straßenbahnnetzes unterirdisch verlegt. Ein Bauprojekt, welches seit Jahren andauert, dessen Eröffnung immer wieder verschoben und nun endlich realisiert und fertiggestellt wurde.

Durch die massiven Bauarbeiten vor den Ladentüren der Karlsruher Händler hat die Anziehungskraft der City in den vergangenen Jahren während der Bauarbeiten abgenommen. Nach Fertigstellung der unterirdischen Verlegung der S-Bahn, jetzt U-Bahn, beginnen nun die Maßnahmen des Verschönerungspaketes „Aktionsplan City“, welche bis 2030 andauern sollen. Mit diesem erhält die Karlsruher Innenstadt eine Fußgängerzone und wird als Einkaufsstandort aufgewertet.

So werden u. a. die Schienen zurückgebaut und neue Leitungen in der Straße verlegt – was wiederum umfangreiche Bauarbeiten mit sich bringt.

Die Spitzenmieten im Einzelhandel bewegen sich aktuell bei etwa 85 EUR /m<sup>2</sup>.

Die Anzahl der Leerstände in der Citylage nimmt daher auch entsprechende Auswirkungen an. Dies wird in der *Kaiserstraße* deutlich und für jeden sichtbar. Internethandel, das spezifische Baustellen Thema in Karlsruhe und Insolvenzen von kleineren Ladengeschäften ohne E-Commerce sind die wesentlichen Ursachen. Im Textilsektor haben selbst die Geschäfte mit der Strategie "Fast Fashion" mittlerweile Probleme. Hier spielt die Kaufzurückhaltung der Kunden eine wesentliche Rolle.



Karlsruhe, Oststadt

© AdobeStock Nr. 136483953

\*Quellen: Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2022 | DZ Hyp Regionale Immobilienzentren Deutschland 2022