

# Büromarkt Karlsruhe 2025

## Makrostandort

### Einwohner und Fläche

circa 305 000 Einwohner<sup>2</sup>  
circa 17 342 Hektar Fläche<sup>2</sup>  
27 Stadtteile<sup>2</sup>

### Bildung und Forschung

11 Hochschulen<sup>1</sup>  
23 Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen<sup>1</sup>  
circa 38 200 Studierende<sup>2</sup>

### Starker Wirtschaftsstandort

circa 15 100 Unternehmen<sup>2</sup>  
circa 190 000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte<sup>3</sup>  
circa 112 000 Bürobeschäftigte<sup>3</sup>

## Kontakt

Stadt Karlsruhe  
Wirtschaftsförderung

Zähringerstraße 65 a  
76133 Karlsruhe  
Telefon: +49 721 133-7300  
wifoe@karlsruhe.de

[www.karlsruhe.de/wirtschaft-wissenschaft](http://www.karlsruhe.de/wirtschaft-wissenschaft)

© Stadt Karlsruhe  
Alle Rechte vorbehalten.  
Ohne ausdrückliche Genehmigung  
des Herausgebers ist es nicht gestattet,  
diese Veröffentlichung oder Teile daraus  
zu vervielfältigen oder in elektronischen  
Systemen anzubieten.

Quellen: Stadt Karlsruhe |  
<sup>1</sup>Wirtschaftsförderung und  
<sup>2</sup>Amt für Stadtentwicklung,  
<sup>3</sup>bulwiengesellschaft AG,

© Stadt Karlsruhe | Layout: Steiger/Streeck |  
Bild: Monika Müller-Gmelin | Druck: Rathausdruckerei,  
Recyclingpapier | Stand: April 2026

## Key Facts<sup>3</sup>

**2 685 275  
Quadratmeter**

**Büroflächen** zählt der Karlsruher Büromarkt innerhalb der Klassifikation der 14 deutschen B-Städte. Karlsruhe behauptet sich im nationalen Vergleich als attraktiver Standort und profitiert als Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort von einer krisenresistenten Branchenstruktur. Die Stärken Karlsruhes als Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt bilden mit einer strategischen Flächenvorsorge eine solide Grundlage für nachhaltiges und langfristiges Wachstum.

**Leerstandquote von 6,4 Prozent**



Die überdurchschnittlich hohe Neubaufächenzufuhr ab 2019 in Kombination mit einer geringeren Flächennachfrage, ausgelöst durch multiple Krisensituationen, ließ im Jahr **2025** die **Leerstandquote** weiter auf **6,4 Prozent** steigen. Das **Leerstandsvolumen** stieg damit auf knapp **171 500 Quadratmeter**.

Im regionalen Vergleich liegt die Karlsruher Leerstandsquote unterhalb des Mittelfelds.

**11 Euro**



**pro Quadratmeter** wird im Durchschnitt aktuell in Karlsruhe für **Büroflächen** bezahlt.

**Erzielbare Spitzenmiete für Neubaufächen  
zwischen 18 und 19 Euro/qm**

Seit 2022 sind wieder steigende Spitzenmieten zu verzeichnen. Treiber dieser Entwicklung sind neben gestiegenen Baukosten und hoher Inflation zunehmend auch veränderte Nachfragepräferenzen der Nutzenden an die Lage und Qualität von Objekten sowie ihre Bereitschaft, dafür auch höhere Mietpreise zu akzeptieren.

Das erzielbare **Spitzenmietniveau für Neubaufächen** in Top-Lagen bewegt sich aktuell in einer Spanne von **18 bis 19 Euro/qm**. Im aktuellen Marktumfeld bleibt abzuwarten, wann dieses Preisniveau nachhaltig realisiert wird. Die Perspektive ist insgesamt vielversprechend, da sich der Nachfragefokus weiterhin auf moderne, hochwertige Flächen in guten Lagen mit hervorragender Erreichbarkeit sowie Agglomerations- und Standortvorteilen für die Nutzenden verschiebt.

**Büroflächenumsatz (Ø 10 Jahre) 61 100 Quadratmeter**

**Spitzenrendite von 5,2 Prozent (netto)**



Die Finanzierungskosten sind weiterhin hoch und das Marktumfeld entsprechend angespannt. Vor diesem Hintergrund sind die Spitzenrenditen für Büroimmobilien erneut gestiegen, jedoch mit geringerer Dynamik. Die **Spitzenrendite für Büroimmobilien** stieg auf **5,2 Prozent**. In peripheren Lagen und bei weniger marktkonformen Objekten zeigt sich die Stabilisierung jedoch noch nicht eindeutig. Die anhaltenden Differenzen bei der Preisfindung zwischen Käufern und Verkäufern verstärken die Spreizung zwischen unterschiedlichen Lagen und Qualitäten.