

Büromarkt Karlsruhe 2024/2025

Makrostandort

Einwohner und Fläche

circa 305 000 Einwohner
circa 17 342 Hektar Fläche
27 Stadtteile

Bildung und Forschung

11 Hochschulen
23 Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen
circa 38 300 Studierende

Starker Wirtschaftsstandort

circa 14 600 Unternehmen
circa 189 500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
circa 112 000 Bürobeschäftigte

Kontakt

**Stadt Karlsruhe
Wirtschaftsförderung**

Zähringerstraße 65 a
76133 Karlsruhe
Telefon: +49 721 133-7300
Fax: +49 721 133-7309
wifoe@karlsruhe.de

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.

Quelle: Stadt Karlsruhe |
Amt für Stadtentwicklung, Statistisches
Landesamt BW, Statistisches Bundesamt,
Bundesagentur für Arbeit, bulwiengesellschaft AG

© Stadt Karlsruhe | Layout: Steiger/Streck |
Bild: Monika Müller-Gmelin | Druck: Rathausdruckerei,
Recyclingpapier | Stand: Februar 2025

Key Facts

**2 697 434
Quadratmeter**

Büroflächen zählt der Karlsruher Büromarkt innerhalb der Klassifikation der 14 deutschen B-Städte. Das Gros des Baubestandes (rund 52 Prozent) entfällt dabei auf Gebäude, welche vor 1990 errichtet wurden, weitere 20 Prozent kamen in den 1990er Jahren hinzu. 28 Prozent des Bestandes sind seit der Jahrtausendwende errichtet worden.

Leerstandsquote von 5,9 Prozent



Die überdurchschnittlich hohe Neubaufächenzufuhr ab 2019 in Kombination mit einer geringeren Flächennachfrage, ausgelöst durch multiple Krisensituationen, ließ im Jahr **2024** die **Leerstandsquote** weiter auf **5,9 Prozent** steigen. Das **Leerstandsvolumen** stieg damit auf knapp **159 000 Quadratmeter**.

Karlsruhe liegt im regionalen Vergleich mit dieser Leerstandsquote im Mittelfeld.

10,90 Euro



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

**Erzielbare Spitzenmiete für Neubaufächen
zwischen 17,50 und 18,50 Euro/qm**

Nachdem die Corona-Pandemie das Mietwachstum der letzten Jahre zunächst ausgebremsst hatte, sind seit 2022 wieder steigende Spitzenmieten zu verzeichnen. Treiber dieser Entwicklung sind neben gestiegenen Baukosten und hoher Inflation zunehmend auch veränderte Nachfragepräferenzen der Nutzenden.

Das erzielbare **Spitzenmietniveau für Neubaufächen** in Top-Lagen liegt aktuell in einer Spanne von **17,50 bis 18,50 Euro/qm**. Im aktuellen Marktumfeld bleibt abzuwarten, wann dieses Preisniveau nachhaltig realisiert wird. Die Perspektive ist insgesamt positiv, zumal sich der Nachfragefokus zunehmend auf moderne, hochwertige Flächen in guten Lagen mit hervorragender Erreichbarkeit sowie Agglomerations- und Führungsvorteilen für die Nutzenden verschiebt.

Büroflächenumsatz (Ø 10 Jahre) 60 600 Quadratmeter

Spitzenrendite von 5,1 Prozent (netto)



2023 befand sich der Markt weiterhin in einer Phase der Preisfindung. Die Zinssenkungen im Jahr 2024 konnten die Unsicherheiten zwar teilweise mildern, dennoch bleiben die Finanzierungskosten hoch und das Marktumfeld herausfordernd. Vor diesem Hintergrund sind die Spitzenrenditen für Büroimmobilien im Vergleich zum Vorjahr erneut gestiegen, jedoch mit geringerer Dynamik. Die **Spitzenrendite für Büroimmobilien** stieg auf **5,1 Prozent**. Für 2025 wird davon ausgegangen, dass sich die Seitwärtsbewegung der Spitzenrendite fortsetzt.