

# Büromarkt Karlsruhe 2023/2024

## 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 188 000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte  
circa 205 000 Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor

## 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](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.

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: März 2024

## Key Facts

**2 690 464  
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, wobei jüngst wieder ein Anziehen der Bautätigkeit zu beobachten ist.

**Leerstandsquote von 5 Prozent**



Die überdurchschnittlich hohe Neubaufächenzufuhr ab 2019 in Kombination mit einer geringeren Flächennachfrage führte bis **2023** zu einer **Leerstandsquote von 5 Prozent** und einem ansteigenden Büroflächenangebot. Binnen Jahresfrist 2023 wurde ein **Leerstandsvolumen** von knapp **135 000 Quadratmetern** registriert.

Karlsruhe weist jeher, mit leichten Schwankungen, eine vergleichsweise niedrige Leerstandsquote auf. Perspektivisch, auch aufgrund einem anhaltenden Bürobeschäftigtenwachstum, ist nicht von einem signifikanten Leerstandsaufbau auszugehen.

**10,50 Euro**



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

**Erzielbare Spitzenmiete für Neubaufächen  
zwischen 16,50 und 17,50 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.

Aufgrund der Eigennutzerdynamik des Marktes liegt das **Spitzenmietniveau für Neubaufächen** in Karlsruhe aktuell in einer Spanne von **16,50 bis 17,50 Euro/qm**. Im aktuellen Marktumfeld bleibt abzuwarten, wann diese 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 Fühlungsvorteilen für die Nutzenden verschiebt.

**Büroflächenumsatz (ø 10 Jahre) 59 500 Quadratmeter**

**Spitzenrendite von 4,9 Prozent (netto)**



Die Renditen im Bürosegment sind in der zweiten Jahreshälfte 2022 deutlich angestiegen. Dabei befindet sich der Markt auch Ende 2023 noch in einer Preisfindungsphase. Der weiterhin geringe Investmentumsatz deutet darauf hin, dass die Preisvorstellungen seitens der Kaufenden und Verkaufenden noch zu weit auseinander liegen. Binnen Jahresfrist 2023 pendelt sich die **Spitzenrendite für Büroimmobilien bei 4,9 Prozent** ein. Weitere, wenn auch moderatere, Preiskorrekturen sind für das Jahr 2024 realistisch. Erst danach sollte sich das Renditeniveau wieder stabilisieren.