

# Commercial Marktbericht 2018 Karlsruhe



KUNZ-SCHULZE  
Commercial

„Eine Investition in Wissen  
bringt noch immer die besten Zinsen“

– Benjamin Franklin –

## Einleitung

Karlsruhe boomt! Das ist nicht nur immer wieder in verschiedensten Artikeln zu lesen, sondern auch auf dem gewerblichen Vermietungsmarkt zu spüren. Die Nachfrage steigt merklich, wohin gegen das Angebot nicht gleichermaßen mitwachsen kann. Die Folgen liegen auf der Hand: die Mieten steigen, die Leerstandsquote sinkt und die Stimmung bei Eigentümern und Vermietern ist gut! Einzig die Vermieter von Einzelhandelsflächen spüren, wie fast überall in Deutschland, den Wandel zu einem Mietermarkt.

Unser Commercial Marktbericht 2018 Karlsruhe soll Ihnen den aktuellen Markt transparenter machen und eine Hilfe für mögliche Entscheidungen sein.

Wir nehmen uns auch gerne persönlich Zeit, um Ihre Fragen und Anliegen zu besprechen und Ihnen beratend zur Seite zu stehen.

## Allgemeine Daten zu Karlsruhe

- Bevölkerung: 304.775
- Erwerbstätige: 235.300
- Arbeitslosenquote: 3,7 %
- Kaufkraft: 104,7
- Gewerbesteuer Hebesatz: 430

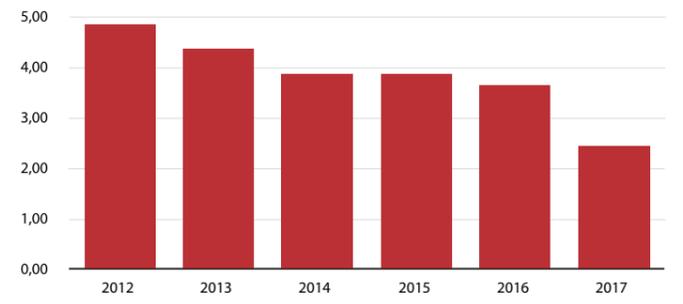


# Office

## Mietpreisentwicklung



## Leerstandsquote in %



## Mietpreisgefüge

Stadtteile	Durchschnittsmieten	Spitzenmieten
Hagsfeld	7,00 €	11,50 €
Oberreut	8,00 €	12,50 €
Knielingen	8,00 €	12,50 €
Neureut	8,50 €	12,00 €
Mühlburg	9,00 €	12,50 €
Beiertheim	9,00 €	12,00 €
Oststadt	9,00 €	13,50 €
Grünwinkel	9,50 €	12,00 €
Durlach	10,00 €	14,00 €
Innenstadt	10,00 €	14,00 €
Südweststadt	10,50 €	14,00 €
Rintheim	11,50 €	14,00 €
Südoststadt	12,00 €	14,50 €

## Marktlage

Der Karlsruher Büromarkt bleibt auch 2018 angespannt. Die Nachfrage ist hoch, das Angebot an adäquaten Flächen knapp. Auch die Neubauaktivitäten sind in diesem Jahr gering und werden dem Markt kaum neue Flächen zuführen. Entsprechend ist mit einer konstanten, in manchen Lagen auch leicht steigenden Preistendenz zu rechnen. Die Spitzenmieten liegen bei 14,50 €/m², die gefragteste Lage bleibt weiterhin der Erhard-Boulevard als Stadtentrée im Südosten. Die geringe Leerstandsquote von nur ca. 2,4 % spiegelt den aktuellen Vermietermarkt in Karlsruhe sehr gut wider.

## Aussichten

Verschiedene, großvolumige Büro-Projektierungen, beispielhaft der Umzug der 1&1 AG an den Hauptbahnhof sowie der Neubau der dm Drogeriemarkt Zentrale in Durlach, bringen dem Büromarkt ein wenig Entspannung. Es wird aber weiterhin mit einer hohen Flächennachfrage gerechnet, wobei durch die oben genannten Neubauaktivitäten und den damit verbundenen Veränderungen zusätzliche Dynamik in den Markt kommt. Insgesamt ist damit zu rechnen, dass der Büromarkt in Karlsruhe in den nächsten Jahren nachhaltig wachsen wird. Die Spitzenmieten werden voraussichtlich die 15 €/m² Marke erreichen, die Durchschnittsmieten auf einem gleichbleibenden Niveau verlaufen.

# Retail

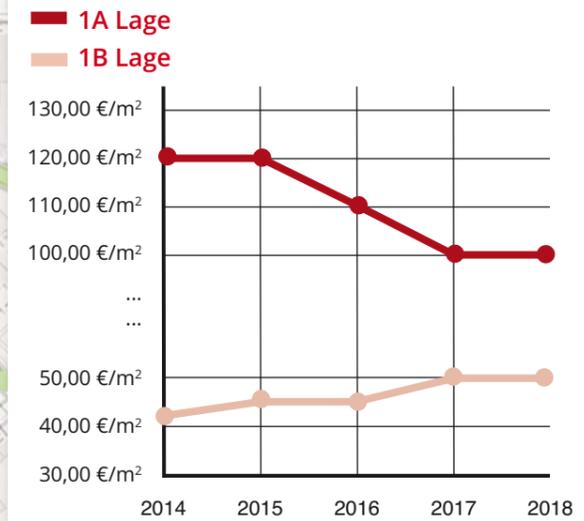
## Mietspanne 1A-Lage (von West nach Ost)

Mühlburger Tor bis Europaplatz	15 – 35 €/m <sup>2</sup>
Europaplatz bis Waldstraße	35 – 80 €/m <sup>2</sup>
Waldstraße bis Ritterstraße	50 – 100 €/m <sup>2</sup>
Ritterstraße bis Marktplatz	35 – 80 €/m <sup>2</sup>
ab Marktplatz nach Osten	20 – 40 €/m <sup>2</sup>

## Mietspanne 1B-Lage

Karlstraße	25 – 45 €/m <sup>2</sup>
Waldstraße	25 – 50 €/m <sup>2</sup>
Herrenstraße	25 – 50 €/m <sup>2</sup>
Ritterstraße	20 – 45 €/m <sup>2</sup>
Lammstraße	20 – 50 €/m <sup>2</sup>
Karl-Friedrich-Straße	20 – 50 €/m <sup>2</sup>

## Entwicklung Spitzenmieten



## Mietpreisbarometer



## Nachfragesituation

Die aktuelle Nachfrage in Karlsruhe ist von einem deutlichen Übergewicht an Interessenten für gastronomische Flächen gekennzeichnet. Karlsruhe verfügt, auch bedingt durch viele Studenten und der daraus resultierenden größeren Zielgruppe, über ein breites Spektrum an Gastronomiekonzepten. Hotspot bleibt weiterhin der Ludwigsplatz.

Der Einzelhandel spürt den Druck des E-Commerce, die Nachfrage und die Spitzenmieten sinken. Soweit Karlsruhe weiterhin im Fokus von Expansionisten steht, richtet sich dieser vorwiegend auf die Lage zwischen der Waldstraße und der Ritterstraße. Die Nachfrage nach Flächen in 1B-Lagen ist hingegen weiterhin stabil. Insbesondere die Erbprinzenstraße verzeichnet einen Aufschwung in Ihrer Beliebtheit.

## Angebotsituation

In der 1A Lage sind zunehmend Leerstände sehr kleiner oder sehr großer Flächen, die teilweise durch Interimsnutzung überbrückt werden, zu beobachten. Zudem erhöhen vermietete Flächen, die bald zur Nachvermietung anstehen, das Angebot noch weiter. Mitursächlich für lange Vermarktungszeiten sind die aufgerufenen Mietkonditionen, die sich an früheren Spitzenmieten oder aktuellen Bestandsmieten orientieren. Die 1B Lage bleibt im Hinblick auf Leerstände, Mieterwechsel und Mietkonditionen hingegen nachhaltig und stabil.

# Industrial

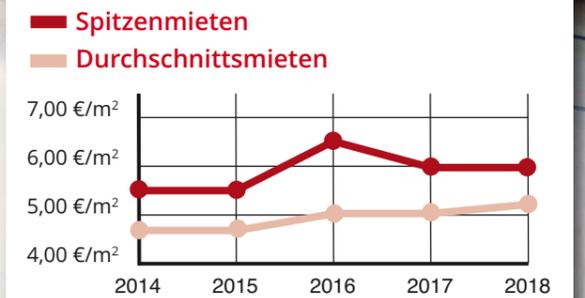
## Durchschnittsmieten

Bruchsal	3,00 – 5,50 €/m <sup>2</sup>
Durmersheim	3,00 – 5,50 €/m <sup>2</sup>
Malsch	3,00 – 5,50 €/m <sup>2</sup>
Muggensturm	3,00 – 5,50 €/m <sup>2</sup>
Rastatt	3,00 – 6,00 €/m <sup>2</sup>
Karlsruhe	3,50 – 6,00 €/m <sup>2</sup>
Ettlingen	3,50 – 6,50 €/m <sup>2</sup>

## Einwohneranzahl

Karlsruhe	304.775 (2018)
Rastatt	48.051 (2015)
Bruchsal	44.983 (2017)
Ettlingen	38.881 (2018)
Malsch	14.103 (2015)
Durmersheim	9.574 (2014)
Muggensturm	6.179 (2015)

## Mietpreisentwicklung



## Marktlage

Der Industrie- und Logistikmarkt Karlsruhe ist grundsätzlich von Flächenknappheit im Stadtgebiet Karlsruhe gekennzeichnet. Daher weichen vor allem Großnutzer in den Norden Richtung Bruchsal oder in den Süden nach Ettlingen bzw. Rastatt aus. Städtische Entwicklungsgrundstücke sind vor allem in den größeren Gemeinden kaum noch vorhanden. Der hierdurch entstehende Nachfrageüberhang bedingt eine günstige Situation für Vermieter, speziell für solche moderner Neubauprojekte, sowie Eigentümern von verkehrstechnisch gut gelegenen Grundstücken. Die Flächenknappheit kommt verstärkt den Gewerbegebieten kleinerer Gemeinden im Umland zu Gute. So entsteht in der ca. 6.000 Einwohner zählenden Gemeinde Muggensturm ein Logistikneubau der Fa. L'Oreal mit ca. 100.000m<sup>2</sup>.

Das Mietniveau bleibt grundsätzlich stabil mit einem tendenziell leichten Anstieg. So lässt sich eine Mietpreisspanne zwischen 3,00-6,50€/m<sup>2</sup> ausmachen. Anstehenden Projekten, wie beispielsweise ein Logistik-Neubau in Durmersheim mit ca. 23.000m<sup>2</sup> oder auch Nahverdichtungspotentialen, zum Beispiel im Karlsruher Westen, kann somit eine gute Vermietbarkeit prognostiziert werden.

## Infrastruktur



Ihr Weg zu uns

Hausanschrift:  
Rüppurrer Straße 1A  
76137 Karlsruhe

Zufahrt Tiefgarage:  
Philipp-Reis-Straße 3  
76137 Karlsruhe

## Ihre Experten vor Ort

Einen Ansprechpartner, mehr brauchen Sie nicht.

Als Vermieter gewerblicher Flächen begleiten wir Sie von der Aufbereitung der Unterlagen, über die Festlegung der Marktmiete, dem Finden von adäquaten Mietinteressenten, bis hin zum Mietvertragsabschluss.

Als Flächensuchender bieten wir Ihnen einen umfassenden Marktüberblick und suchen, auf Basis einer gemeinsamen Bedarfsanalyse, die beste Möglichkeit für Sie.

Karlsruhe ist unser „Wohnzimmer“ – nutzen Sie unser Wissen!

Mit Kreativität, Engagement und Leidenschaft beraten wir Sie auf dem Weg zum gemeinsamen Ziel.

Unser Team freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme und eine erfolgreiche Zusammenarbeit!



**Thomas Kunz**

*AKQUISE*

Immobilienwirt Dipl. DIA/VWA  
thomas.kunz@kunz-schulze.de  
+49.(0)721.95218.18



**Marco Ziegler**

*VERTRIEB Office*

Investment Analyst (DVFA/ IREBS),  
Immobilienwirt (DIA)  
marco.ziegler@kunz-schulze.de  
+49.(0)721.95218.24



**Karina Ilaew**

*VERTRIEB Office*

Immobilienkauffrau (IHK)  
karina.ilaew@kunz-schulze.de  
+49.(0)721.95218.23



**Jan Kampmann**

*VERTRIEB Retail / Industrial*

Immobilienkaufmann (IHK)  
jan.kampmann@kunz-schulze.de  
+49.(0)721.95218.13

# KUNZ-SCHULZE

---

## Commercial

### **Impressum**

T.Kunz-R.Schulze-M.Ziegler-J.Kampmann Wohn- und Gewerbeimmobilien GbR  
Rüppurrer Straße 1A · 76137 Karlsruhe  
Fon: +49.(0)721.888 888  
E-Mail: immo@kunz-schulze.de

### **Quellen**

Stadt Karlsruhe, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Kunz-Schulze Research  
Stand der Daten: 01.07.2018  
Alle Angaben ohne Gewähr