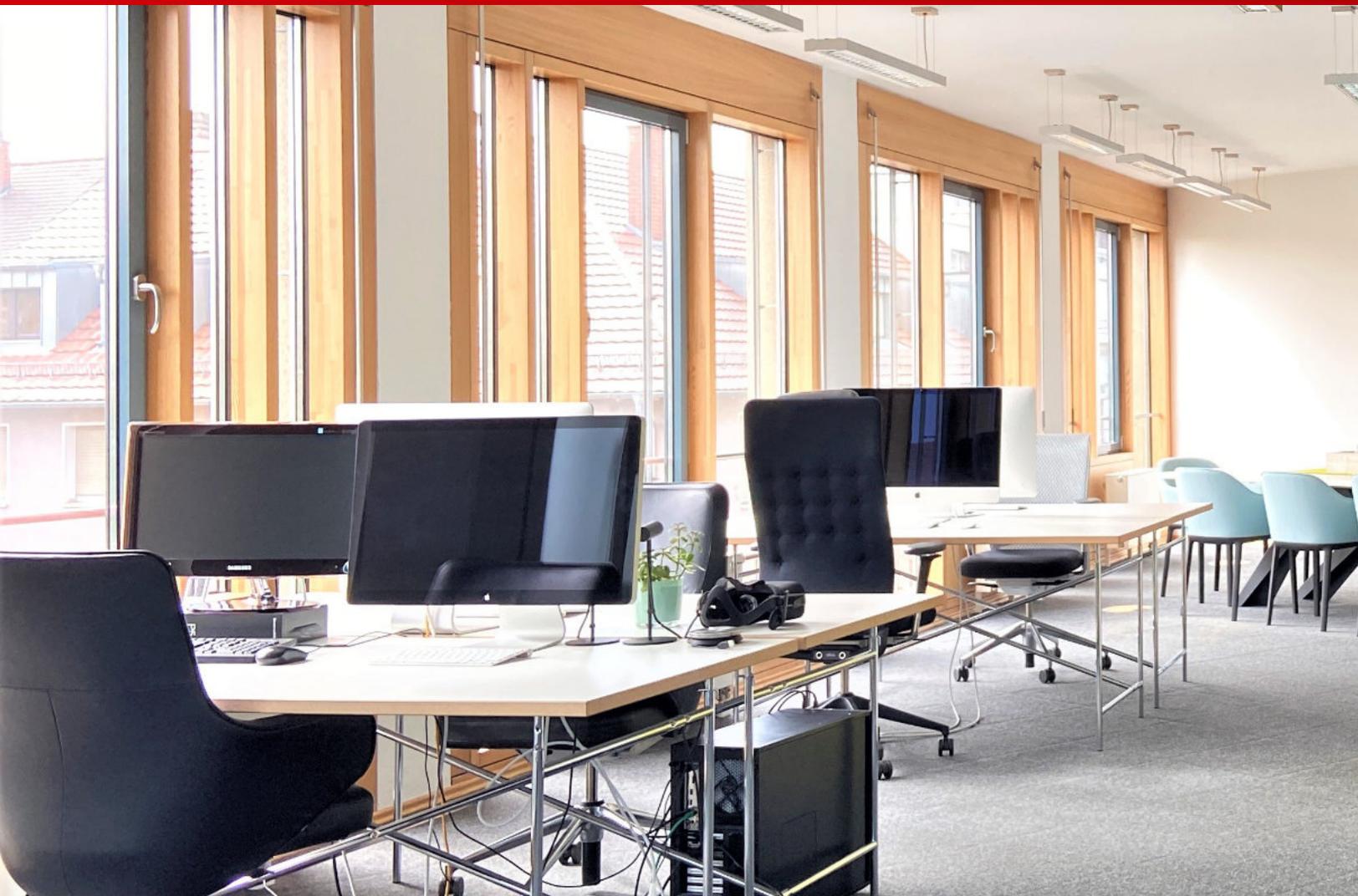


Commercial Marktbericht 2020

KARLSRUHE



KUNZ-SCHULZE

Commercial

**ERFOLG BENÖTIGT ZWEI "JA".
EIN "JA" ZUM ANFANGEN UND
DAS ZWEITE "JA" ZUM DURCHHALTEN.**

- Olaf Hartke -

DER „AUFREGER“ DES JAHRES

Als am 18. November 2016 die Verträge zum Bau einer neuen Fußballarena an Stelle des bestehenden und legendären Wildparkstadions, der Heimat des Karlsruher S.C., unterzeichnet wurden, war die Euphorie bei Fans, Verein und Stadt groß. Mittlerweile gibt es jedoch verhärtete Fronten zwischen dem KSC und der Stadtverwaltung. Was ist passiert? Der KSC hat im August 2019 vier einstweilige Verfügungen beim Landgericht eingereicht, da er sich als zukünftiger Mieter nicht ausreichend eingebunden und informiert fühlte. Dazu forderte er z.B. Einsicht in den Totalunternehmervertrag, den die Stadt mit dem Stadionbauer geschlossen hatte. Das Landgericht erließ die Verfügungen, die Stadt ging wiederum in Berufung. Nach den einleitenden Ausführungen des Richters am Oberlandesgericht und dessen Einschätzung einer „mutmaßlichen Erfolglosigkeit“ der Berufung, nahm die Stadt diese in der Verhandlung wieder zurück. Mittlerweile ist der Stadionbau in vollem Gange.



EINLEITUNG

Seit der Finanzkrise 2008 hat kein Thema die weltweite Wirtschaft wie die COVID-19-Pandemie beherrscht. In diesem Zusammenhang wird ein deutlicher Rückgang des deutschen Wirtschaftswachstums im Jahr 2020 unter anderem aufgrund der relativen Unvorhersehbarkeit des weiteren Pandemieverlaufs prognostiziert.

Dabei bleibt der deutsche Immobilienmarkt aufgrund seiner Schwerfälligkeit von Auswirkungen bislang weitgehend verschont, ist langfristig jedoch ebenso von der Dauer des Infektionsgeschehens und den damit einhergehenden Maßnahmen und Änderungen im öffentlichen Leben und dem Berufsalltag abhängig.

So hat der Corona-Lockdown auch in Karlsruhe zu einem kurzzeitigen "Stillstand" am Vermietungsmarkt für Büroflächen geführt. Entscheidungen wurden - soweit möglich - aufgrund der Konjunkturlage, der erzwungen Digitalisierung ins Homeoffice und dem damit einhergehenden Wunsch vieler Arbeitnehmer auch nach der Pandemie weiter von zu Hause arbeiten zu können, weitestgehend hinten angestellt. Von einer Reduzierung des Büroflächenbedarfs ist dabei jedoch nicht zwangsweise auszugehen, da u.a. Abstandsregelungen in Hygienekonzepten dem Homeoffice-Trend entgegenwirken. Karlsruher Vermieter müssen aktuell dennoch mit einem stagnierenden Mietpreisniveau rechnen, dürfen sich aber weiter über eine konstant hohe Vermietungsquote und einer stabilen Nachfrage, insbesondere nach Neubaufächen, freuen.

Herausfordernd stellt sich sicherlich die Situation für den (Nicht-Lebensmittel-)Einzelhandel dar, für den die Corona-Krise eine Art "Brandbeschleuniger" für sich ohnehin wandelnde Geschäfts- oder Flächenmodelle darstellt.

Dennoch bleibt die Karlsruher Kaiserstraße als High-Street mit Ihren Nebenlagen eine von Expansionisten nachgefragte Lage. Voraussetzung ist jedoch, dass Vermieter sich auf Basis der neuen Gegebenheiten an die wirtschaftlichen Forderungen der Interessenten weiter annähern. Relativ unbeeindruckt von der Situation zeigen sich viele Karlsruher (System-)Gastronomen, die nach der Kurzarbeitswelle während des Lockdowns den regulären Geschäftsbetrieb wieder aufgenommen haben, sich teils wieder expansiv engagieren und sich mit den neuen Gegebenheiten zu arrangieren scheinen.

Auch am Markt für Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Karlsruhe war die durch das Pandemiegeschehen hervorgerufene Verunsicherung in einem merklichen Nachfragerückgang zu spüren. Hier ist jedoch aufgrund der vermehrten Ausrichtung regionaler Unternehmen auf zukunftsgerichtete Technologien und des Wiederanlaufens stockender Lieferketten von einer raschen Erholung auszugehen.

Ziel unseres Commercial Marktbericht 2020 Karlsruhe ist es im Folgenden, Ihnen den aktuellen Markt transparenter zu machen und eine Hilfe für mögliche Entscheidungen zu sein. Wir nehmen uns auch gerne persönlich Zeit, um Ihre Fragen und Anliegen zu besprechen und Ihnen beratend zur Seite zu stehen.

UNSERE NEUE WEBSITE!

Und was haben Sie während dem Lockdown gemacht? Wir haben die Zeit dazu genutzt unseren Internetauftritt neu zu gestalten, um Ihnen nun noch übersichtlicher unsere Dienstleistungen und Objektangebote präsentieren zu können. Zu einzelnen Themenfeldern haben wir zusätzlich Wissenswertes und ausgewählte Referenzen für Sie zusammengestellt.

Viel Spaß beim Anschauen!

WWW.KUNZ-SCHULZE.DE

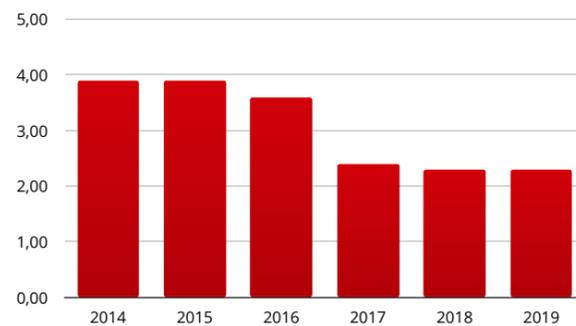
OFFICE

Strukturdaten Karlsruhe

Einwohner	306.756
Arbeitslosenquote	5,2%
Gewerbesteuer Hebesatz	430
Sozialvers.pflichtig Beschäftigte	178.857

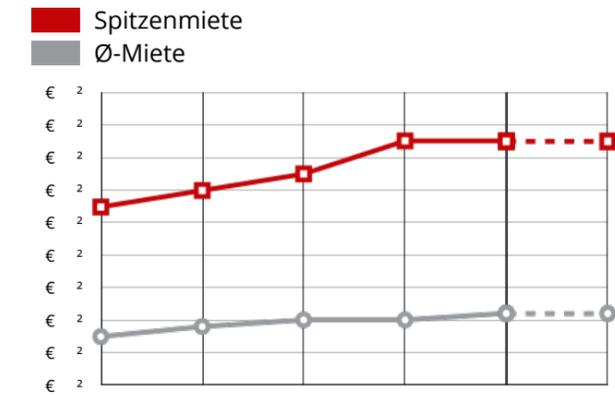
Quelle: Amt für Stadtentwicklung, arbeitsagentur.de, IHK Karlsruhe

Leerstandsquote in %



Quelle: Kunz-Schulze Research

Mietpreisentwicklung



Quelle: Kunz-Schulze Research

Mietpreisgefüge

Stadtteil	Ø-Miete / m²	Spitzenmiete / m²
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	10,00 €	12,00 €
Durlach	10,00 €	14,00 €
Innenstadt	12,00 €	14,00 €
Rintheim	12,00 €	15,00 €
Südweststadt	12,50 €	15,50 €
Südoststadt	13,50 €	15,50 €

Quelle: Kunz-Schulze Research

MARKTLAGE

Der Büroflächenmarkt in Karlsruhe ist weiterhin davon geprägt, dass es wenig Angebot an attraktiven Bestandsflächen gibt. Hingegen gibt es, im Vergleich zu den letzten beiden Jahren, nun wieder mehr Möglichkeiten an Neubauf Flächen. Nichtsdestotrotz führt das allgemein knappe Flächenangebot vermehrt zu Anmietungen „unter dem Radar“. Ein Netzwerk und das Wissen um frei werdende Flächen ist aktuell wichtiger als das Objektangebot auf den gängigen Onlineplattformen.

Die Mietpreise für Neubauten bleiben momentan relativ stabil bei ca. 15,50 €/m², obgleich es Angebote zukünftiger Büroprojekte gibt, die 16,50 €/m² und mehr ausweisen. Ob der Markt diese Miete nachhaltig akzeptieren wird, muss sich zeigen. Die Leerstandsquote hat sich zum letzten Jahr kaum verändert und bleibt weiterhin bei ca. 2,3%.

AUSSICHTEN

Das Thema der Stunde heißt auch auf dem Karlsruher Büroflächenmarkt: Homeoffice. Corona zwingt die Karlsruher Unternehmen sich mit der Möglichkeit der Flächeneinsparung durch flexiblere Arbeitskonzepte auseinanderzusetzen. Das bedeutet nicht, dass mit einer Entspannung der Nachfragesituation zu rechnen ist, sondern, dass die Flächenprofile sich verändern und tendenziell weniger Fläche benötigt wird. Das kann dazu führen, dass der Trend der letzten Jahre, nämlich frei werdenden Flächen im eigenen Gebäude anzumieten, ein wenig gedämpft werden könnten und ggf. somit wieder mehr frei werdende Bestandsflächen auf den Markt kommen. Das Preisniveau wird dabei wohl stabil bleiben, obgleich die aktuell Corona Pandemie Voraussagen deutlich erschwert.

RETAIL

Mietspanne 1A-Lage (von West nach Ost)

Mühlburger Tor bis Europaplatz	15 - 35 €/m ²	→
Europaplatz bis Waldstraße	35 - 80 €/m ²	→
Waldstraße bis Ritterstraße	50 - 85 €/m ²	→
Ritterstraße bis Marktplatz	35 - 75 €/m ²	→
ab Marktplatz nach Osten	20 - 40 €/m ²	→

Tendenz

Die Daten beziehen sich auf eine Verkaufsfläche im Erdgeschoss von 150 - 250 m²
Quelle: Kunz-Schulze Research

Mietspanne 1B-Lage

Karlstraße	20 - 45 €/m ²	↘
Waldstraße	20 - 50 €/m ²	→
Herrenstraße	20 - 50 €/m ²	→
Ritterstraße	20 - 45 €/m ²	→
Lammstraße	20 - 50 €/m ²	→
Karl-Friedrich-Straße	20 - 50 €/m ²	→

Tendenz

Die Daten beziehen sich auf eine Verkaufsfläche im Erdgeschoss von 150 - 250 m²
Quelle: Kunz-Schulze Research



Mietpreisbarometer

15 €/m² 35 €/m² 85 €/m²

Mieterbesatz in der Kaiserstraße

AUF ANFRAGE

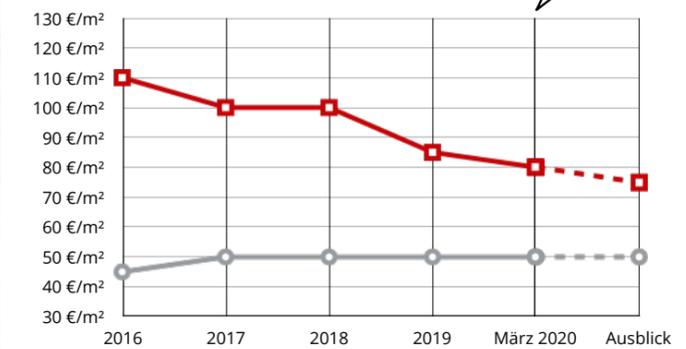
Einzelhandelsrelevante Daten

EZH-Kaufkraftindex	102,4
Umsatzkennziffer	119,0
Zentralitätskennziffer	116,3

BRD = 100, Quelle: IHK Karlsruhe

Entwicklung Spitzenmieten

■ 1A-Lage
■ 1B-Lage



Quelle: Kunz-Schulze Research

NACHFRAGESITUATION

Der Trend zur Stabilisierung der Nachfrage nach Einzelhandels- und Gastronomieflächen in der Karlsruher Innenstadt setzte sich auch in der zweiten Jahreshälfte 2019 und zu Beginn dieses Jahres weiter fort. Zum einen liegt die Nachfrage in Summe auf einem niedrigen Niveau, was wiederum das Mietniveau unter Druck setzt, zum anderen steht Karlsruhe jedoch immer wieder in den Expansionsplänen von Filialisten, die noch nicht in Karlsruhe vertreten sind. Auch Bestandsmieter der Innenstadt bestätigen laufend das Potential Karlsruhes. So zählt der L'Osteria Standort in der Zähringer Straße zu den stärksten Innenstadtlagen deutschlandweit, so der ansässige JV-Partner Carsten Götze. Ein zweiter Standort ist bereits in Aussicht. Natürlich setzt die aktuelle Pandemie die Gastronomie und den Einzelhandel trotzdem unter Druck. Mit Abschwächen der Fallzahlen und Rücknahme der Beschränkungen des öffentlichen Lebens und der Wirtschaft war es dennoch möglich Anfang des Jahres begonnene Mietvertragsgespräche zu einem positiven Abschluss zu bringen.

ANGEBOTSSITUATION

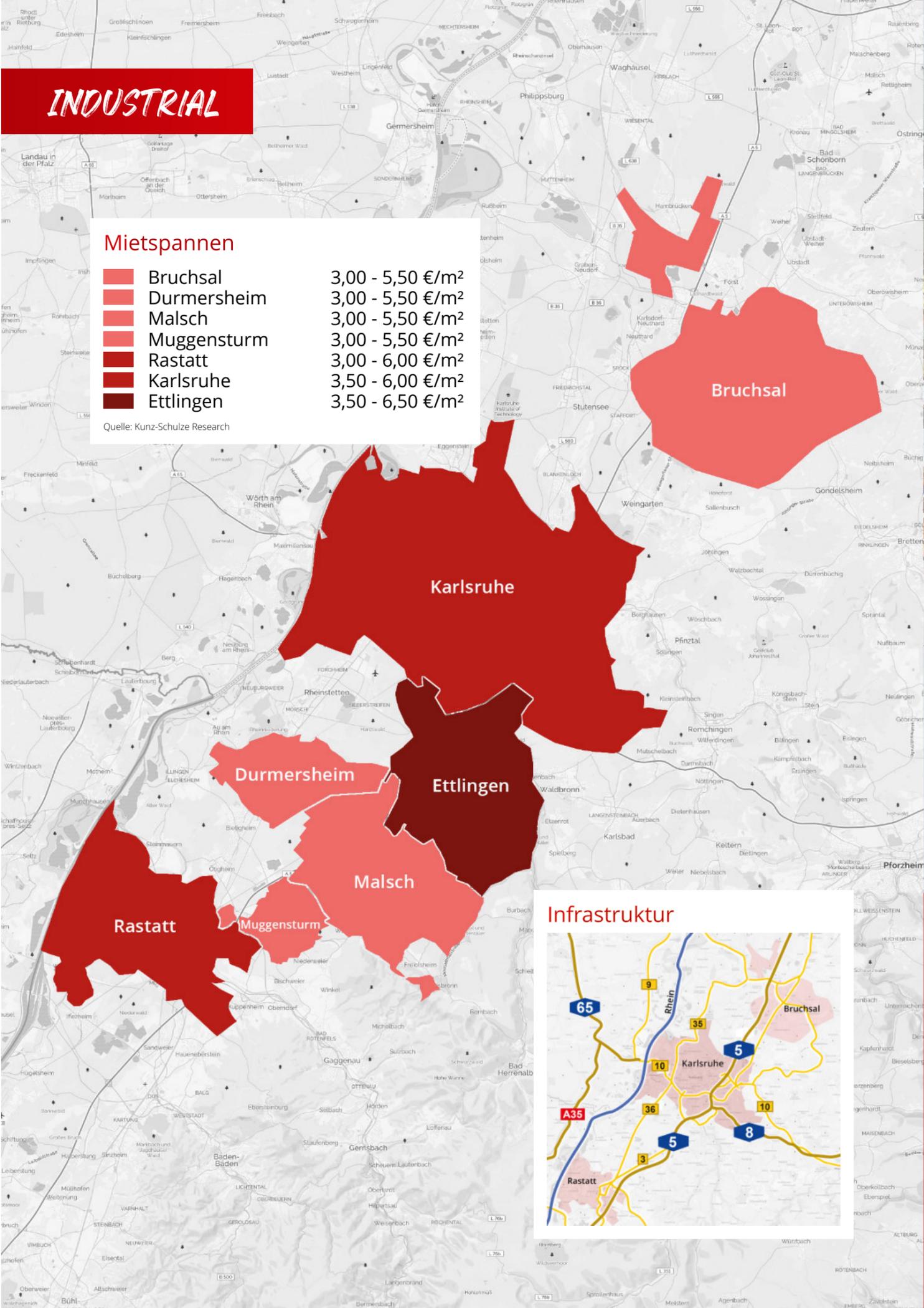
Anfang 2020 war die Karlsruher Innenstadt bis auf einige bereits seit geraumer Zeit leerstehende oder sich im Umbau befindlicher Flächen nahezu voll vermietet. Aufgrund auslaufender Mietverträge oder Verlängerungsverhandlungen, unter meist ungünstigen Vorzeichen für die Vermieter, werden dem Markt dennoch regelmäßig neue Angebote zugeführt. Vertragsverlängerungen gibt es meist dann, wenn die Vermieter zu Zugeständnissen, auf Grund der veränderten Marktbedingungen, bereit sind. Die Corona-Krise könnte diese Kompromissbereitschaft sowie fallende Mietpreise, weiter beschleunigen. Es ist zudem mit einem steigenden Angebot aufgrund von Ladenschließungen zu rechnen. Positiv für die Entwicklung in der Innenstadt ist das Bekenntnis von Galeria Kaufhof zur örtlichen Filiale. Noch offen ist die Folgenutzung der aktuellen Flächen von Saturn sowie Karstadt Sports.

INDUSTRIAL

Mietspannen

Bruchsal	3,00 - 5,50 €/m ²
Durmersheim	3,00 - 5,50 €/m ²
Malsch	3,00 - 5,50 €/m ²
Muggensturm	3,00 - 5,50 €/m ²
Rastatt	3,00 - 6,00 €/m ²
Karlsruhe	3,50 - 6,00 €/m ²
Ettlingen	3,50 - 6,50 €/m ²

Quelle: Kunz-Schulze Research



Einwohneranzahl

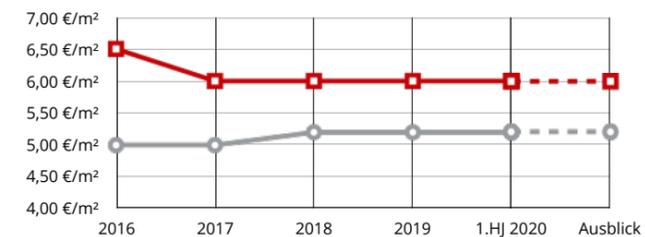
Karlsruhe	306.756
Rastatt	49.692
Bruchsal	45.169
Ettlingen	38.927
Malsch	14.848
Durmersheim	12.493
Muggensturm	6.200

Quelle: Stadt Karlsruhe, Stadt Rastatt, Stadt Bruchsal, Stadt Ettlingen, Gemeinde Malsch, Gemeinde Durmersheim, Gemeinde Muggensturm



Mietpreisentwicklung

■ Spitzenmiete
■ Ø-Miete



Quelle: Kunz-Schulze Research

Infrastruktur



MARKTLAGE

Im Rahmen der Corona-Pandemie kam auch der Industrie- und Logistikflächenmarkt in und um Karlsruhe in der ersten Jahreshälfte 2020 unter Druck. Ein Rückgang der Nachfrage sowie Meldungen über vertagte Expansionsentscheidungen waren in der ersten Jahreshälfte zu beobachten. Am Hochpunkt der Pandemie stieg durch das Überschreiten vieler Lagerkapazitäten kurzzeitig der Bedarf nach Hallenflächen, andererseits scheuten sich die Unternehmen durch die Unterbrechung der Produktionsketten vor übereiligen Investitionsentscheidungen. Da die Region Nordbaden in den Bereichen Automotive, IT und sonstiger Technologiebranchen besticht, ist mit einer raschen Erholung zu rechnen. Auswirkungen auf die Mietpreise sind aktuell nicht zu beobachten, da das Flächenangebot weiterhin knapp ist. Trotz Krisenbedingungen kam es jedoch auch in diesem Jahr zu großflächigen Vermietungen. Spitzenreiter war hierbei die Vermietung eines ca. 35.000m² großen, modernisierten Logistikzentrums im Karlsruher Nordosten an ein bereits in der Region ansässiges Unternehmen.

IHR WEG ZU UNS

Hausanschrift
Rüppurrer Straße 1A
76137 Karlsruhe

Zufahrt Tiefgarage
Philipp-Reis-Straße 1

IHRE BERATER 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

Sachverständiger für
Immobilienwertermittlung (TÜV),
Immobilienwirt DIA
marco.ziegler@kunz-schulze.de
+49.(0)721.95218.24



Karina Ilaw
VERTRIEB Office

Immobilienkauffrau (IHK)
karina.ilaw@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

www.kunz-schulze.de

KUNZ-SCHULZE

Commercial

Impressum

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

Quellen

Kunz-Schulze Research, IHK Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung Karlsruhe, arbeitsagentur.de,
Stand der Daten: 01.07.2020
Alle Angaben ohne Gewähr