

Commercial Marktbericht 2022/23 **Karlsruhe**



KUNZ-SCHULZE
Commercial

**Wir können den
Wind nicht ändern,
aber die Segel
anders setzen!**

- Aristoteles -

Einleitung

Karlsruhe startete ins Jahr 2022 mit der neuen U-Bahn, welche bereits im Dezember 2021 eingeweiht wurde. Durch die Eröffnung des Karoline-Luise-Tunnels im Oktober 2023 ist die Kombilösung nun vollendet.

Die Neugestaltung der Kaiserstraße ist in vollem Gange und der Rückbau der Gleisen hat begonnen.

Damit verbunden gab es viele Diskussionen um die "Platanen", welche gefällt werden mussten. Das stieß bei vielen auf Unverständnis.

Die Veränderungen in der Kaiserstraße sind vielfältig. Neben dem Gleisrückbau ist der Abriss des Peek & Cloppenburg Gebäudes eine der größten Veränderungen.

Das Grundstück wird nach dem Abriss neu bebaut. Diese Projektentwicklung schenkt dem gewerblichen Immobilienmarkt von Karlsruhe Neubau Büroflächen von knapp 7.000m². Weitere Details dazu im Einleger!

Das gastronomische Angebot in der Kaiserstraße wurde stark ausgebaut. Aus vielen Geschäften ist der klassische Einzelhandel verschwunden, während die Gastronomie Einzug hielt. So haben einige Franchise-Ketten ihren Weg nach Karlsruhe gefunden. Vermehrt die Burger-Konzepte. Der Europaplatz ist der neue Burger-Hotspot!

Die Beschränkungen, die durch die Pandemie, das Arbeits- und Alltagsleben der Menschen in den vergangenen Jahren verändert und eingeschränkt haben, wurden aufgehoben. Und so sind auch nach und nach die Testzentren aus der Innenstadt verschwunden. Die noch vor 2 Jahren stark expandierten Lebensmittelbringdienste Gorilla und Flink ziehen sich vermehrt vom Markt zurück.

Die Unruhen der letzten Jahre auf unserem Planeten, von der Pandemie über die Kriege bis hin zu Naturkatastrophen, führten zu Preissteigerungen beim Strom, Gas und den Lebensmitteln.

All diese Umstände verunsicherten die Unternehmen. Bei der Immobiliensuche 2022 war ein deutlicher Stillstand zu spüren. 2023 ist die Nachfragesituation wieder in Bewegung gekommen - zunächst vorsichtig - wurde der Markt von den Interessenten sondiert.

Das Home-Office wird von Angestellten weiterhin genutzt und auch von vielen Arbeitgebern angeboten mit beispielsweise zwei Präsenztagen in der Woche. Der gegenläufige Trend ist, dass die Geschäftsführung sich die Mitarbeiter wieder zurück ins Büro wünscht um die Produktivität und den Austausch im Team zu steigern.

„Der Aufreger des Jahres“

Mit der U-Bahn und der Neugestaltung der Kaiserstrasse, hat sich die Karlsruher Innenstadt von ihren ca. 45 Jahre alten Platanen verabschiedet.

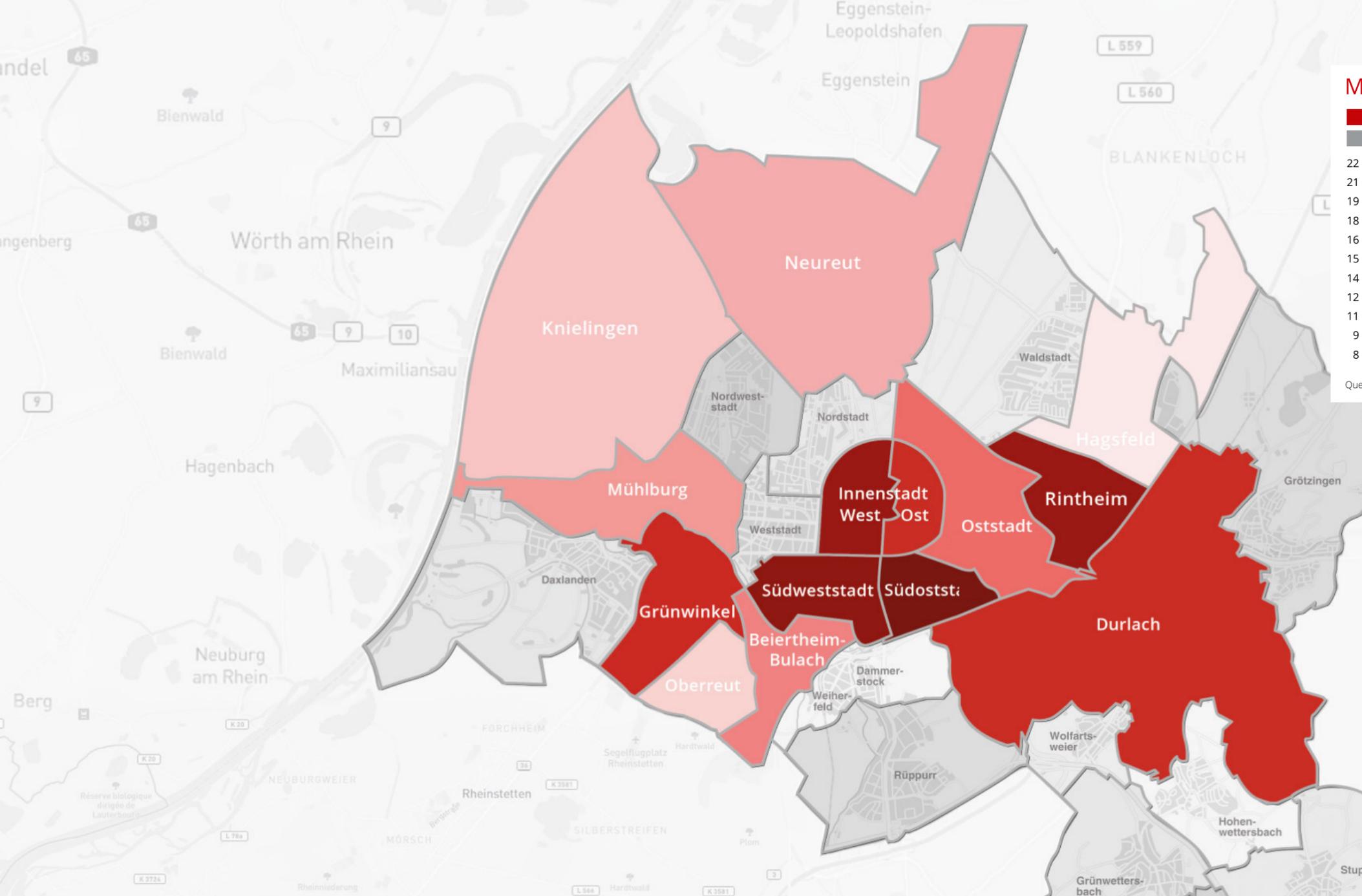
Die Stadt Karlsruhe begründet das Fällen der Platanen unter anderem mit der Gestaltung der neuen Einkaufspromenade und damit, dass die Wurzeln der Bäume beim Verlegen von notwendigen Kabeln Probleme machen und zudem die Oberfläche des Straßenbelags zerstören würden.

Vor dem Fall der Bäume gab es viele Demonstrationen, denn die Bürger haben sich für den Erhalt der Bäume ausgesprochen. Zu Zeiten in denen der Klimawandel so deutlich zu spüren ist, wurde das Thema zwischen Politik und den Bürgern hitzig diskutiert.

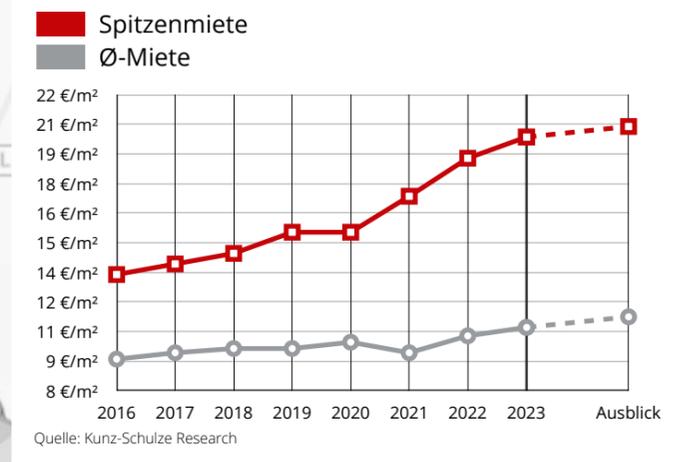
Der Höhepunkt der Proteste waren wohl die Baumbesetzungen durch Klimaaktivisten, welche mehrere Tage andauerten. In einer Nacht und Nebel Aktion kletterten die Klimaaktivisten auf die Bäume und versuchten so die Fällungen zu verhindern.

Die Aktion führte nicht zum gewünschten Erfolg.





Mietpreisentwicklung



Mietpreisgefüge

Stadtteil	Ø-Miete / m²	Spitzenmiete / m²
Hagsfeld	8,00 €	11,50 €
Oberreut	8,00 €	12,50 €
Knielingen	8,00 €	12,50 €
Neureut	9,00 €	12,00 €
Mühlburg	10,00 €	12,50 €
Beiertheim	9,00 €	12,00 €
Oststadt	10,00 €	18,00 €
Grünwinkel	10,00 €	14,00 €
Durlach	11,00 €	15,00 €
Innenstadt	13,50 €	19,00 €
Rintheim	13,00 €	16,00 €
Südweststadt	13,50 €	17,00 €
Südoststadt	15,00 €	20,00 €

Quelle: Kunz-Schulze Research

Aussichten

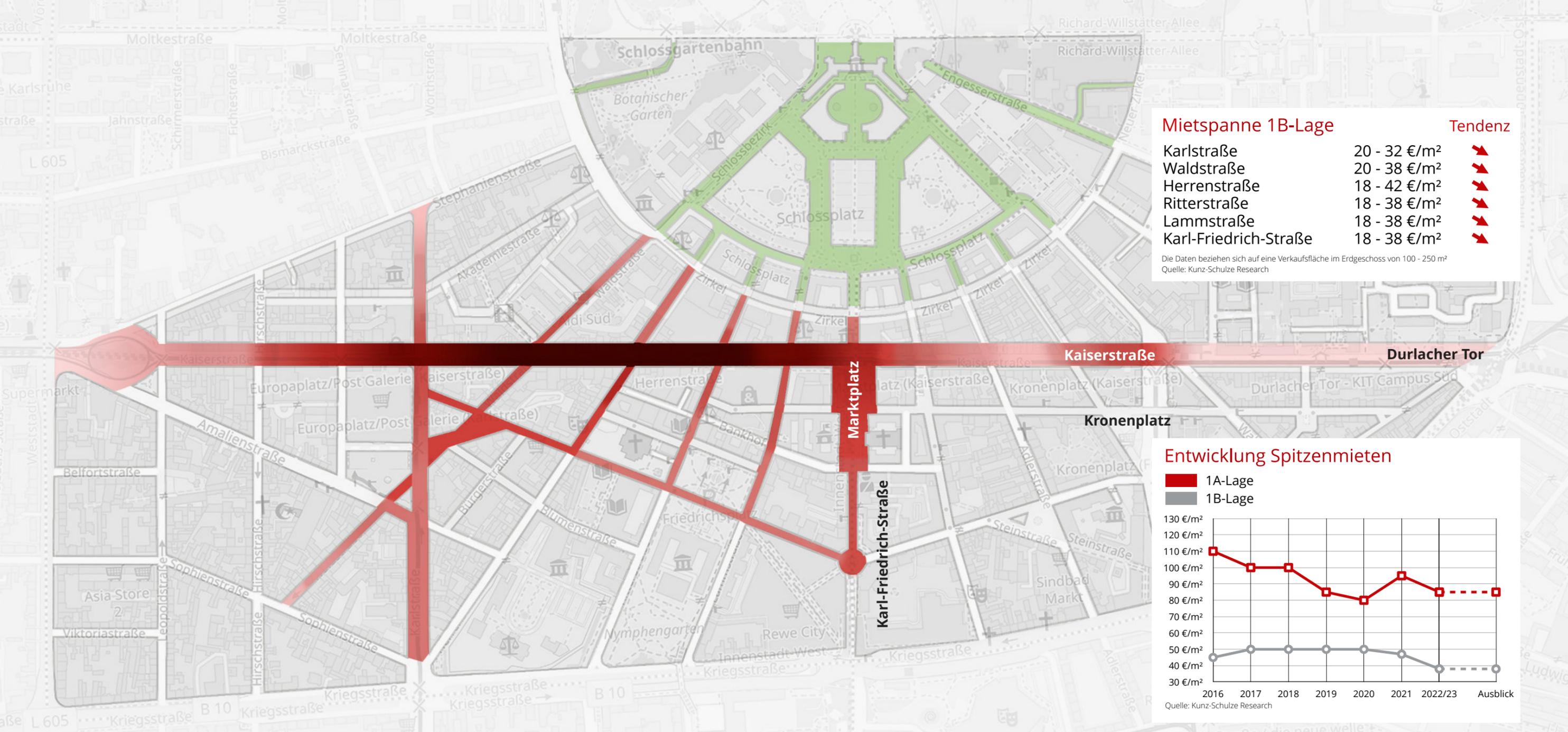
Die Aussichten auf dem Büromarkt sind gut.

Potenzielle Mieter sind bereit, die steigenden Mietpreise zu bezahlen, wenn das entsprechende Produkt dahintersteht. Geduld und die Bereitschaft auf Vermieterseite zu investieren wird belohnt.

Mit der Projektentwicklung Midstad, erhält die Innenstadt großflächige Büroflächen im Neubaustandard in einem repräsentativem Gebäude mit einer exzellenter Infrastruktur. Ein Mehrwert für unsere Innenstadt!

Karlsruhe verfügt weiterhin über wirtschaftlich starke Unternehmen, die IT-Branche boomt weiter.

Der Bedarf an Büroflächen bleibt konstant hoch.



Angebotsituation

Die Transformation hält an. Weiterhin stehen viele Ladenflächen leer. Die Vermieter müssen auf die Interessenten eingehen und auch Kompromisse bezüglich des Mietpreises, der Mietdauer aber auch der Nutzung eingehen. Objekte werden umgedacht. Eigentümer sind bereit zu investieren und sehen auch die Notwendigkeit hierzu. Sowohl die Fassaden als auch die Flächen werden kernsaniert und nach Mieterwunsch ausgebaut.

Für Themen wie die Umnutzung für eine neue Branche - zum Beispiel vom Einzelhandel zur Gastronomie - sind Vermieter offener geworden. Hier agiert der Makler nicht nur als Vermittler, sondern auch als Berater!

Hohe Mieten werden vor allem bei kleineren Flächen bis etwa 50m² erzielt.

Ladenflächen mit mehrere Etagen sind oft von Leerstand betroffen.

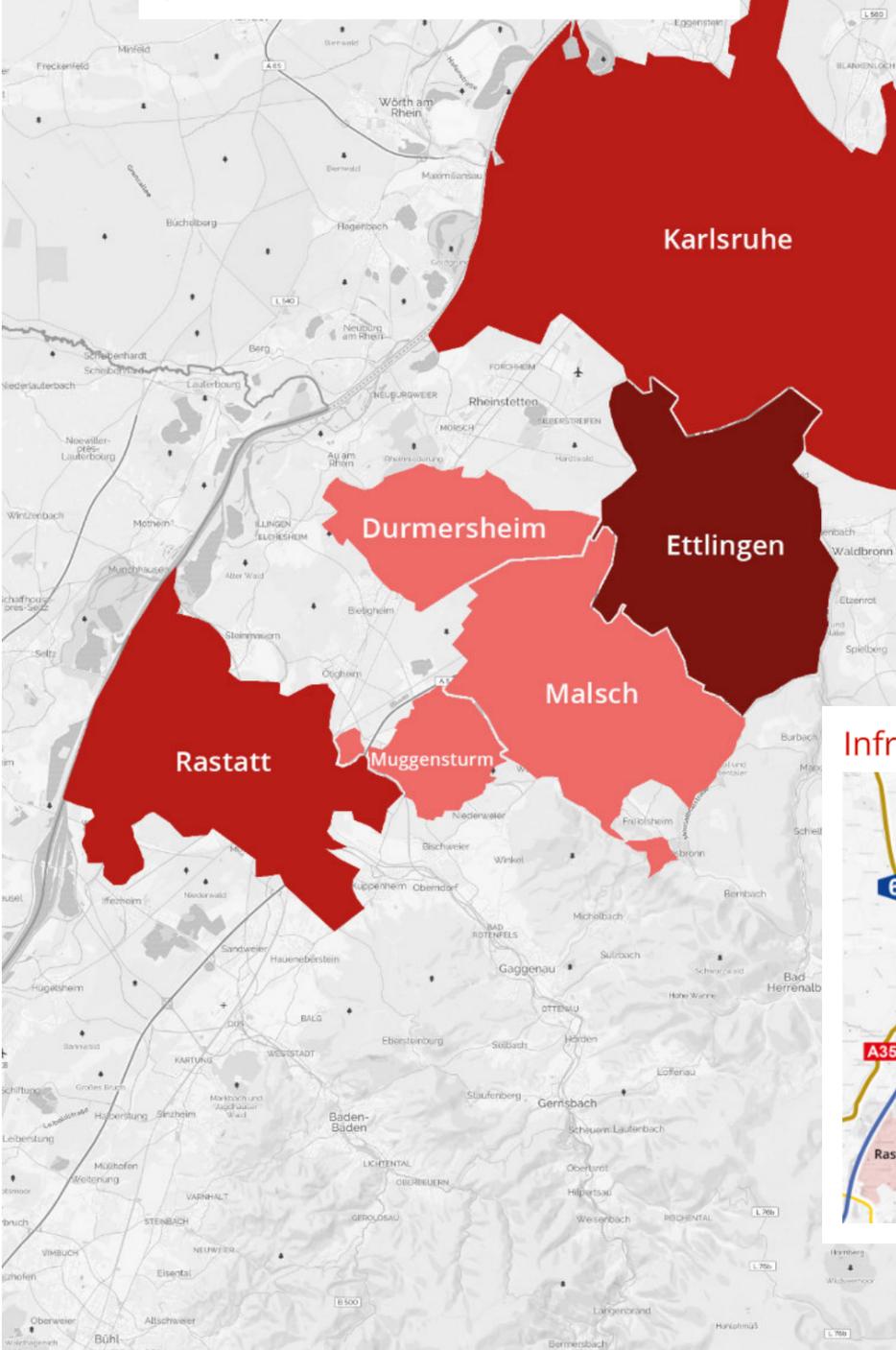
Die Attraktivität der Lage von der Waldstraße bis zum Marktplatz hat durch die U-Bahn deutlich zugenommen.

Industrial

Mietspannen

Bruchsal	3,50 - 7,00 €/m ²
Durmersheim	3,50 - 6,50 €/m ²
Malsch	3,50 - 6,50 €/m ²
Muggensturm	3,50 - 6,50 €/m ²
Rastatt	3,50 - 6,80 €/m ²
Karlsruhe	3,80 - 6,50 €/m ²
Ettlingen	3,80 - 6,80 €/m ²

Quelle: Kunz-Schulze Research



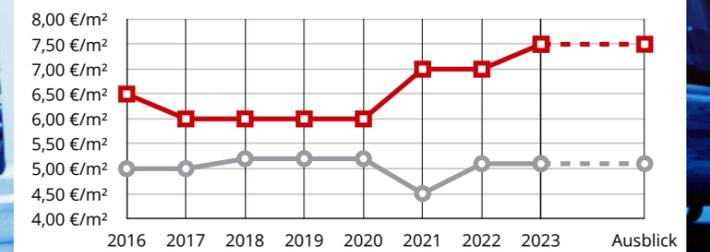
Einwohnerzahl

Karlsruhe	303.989
Rastatt	51.525
Bruchsal	46.990
Ettlingen	39.699
Malsch	15.283
Durmersheim	12.677
Muggensturm	6.259

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

Die Nachfrage nach modernen Logistikflächen ist weiterhin ungebrochen. Vor allem die Logistikimmobilie ist gefragter denn je. Dem gegenüber steht ein leergefegter Markt. Speziell in Karlsruhe sind kaum noch potenzielle Flächen zu finden, welche Interessenten angeboten werden können.

Vakante Flächen, die den Anforderungen der Interessenten entsprechen, sind eher im ländlichen Umkreis zu finden, wie z. B. in Malsch, Muggensturm, Bruchsal und Rastatt.

Doch die gestiegenen Baukosten machen sich auch hier deutlich bemerkbar, da Aufträge abgesagt oder auf unbestimmte Zeit verschoben werden. Es gibt jedoch Hoffnung: Prognosen deuten darauf hin, dass der Höhepunkt der Baukosten bald erreicht sein könnte und die Preise wieder sinken werden.

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 unsere „Farm“ - 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!



Roland Schulze

Akquise

Immobilienwirt Dipl. VWA / Mediator
roland.schulze@kunz-schulze.de
+49.(0)721.95218.17



Thomas Kunz

Retail / Industrial

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



Karina Ilaew

Office

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



Stephan Henrich

i.A. Investment

Immobilienwirt DIA
stephan.henrich@kunz-schulze.de
+49.(0)721.95218.22

KUNZ-SCHULZE

Commercial

since 1994



Impressum

T.Kunz-R.Schulze-K.Ilaew GbR · Ruppurrer 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: 31.12.2023 · Alle Angaben ohne Gewähr

Bildnachweis

Naxos Grundbesitz KG (S. 1), iStock.com/romaset (S. 9)