

2024

Commercial Marktbericht
Karlsruhe



KUNZ-SCHULZE

Commercial

30 JAHRE

KUNZ-SCHULZE IMMOBILIEN

Thomas Kunz berichtet über die Gründung und den Werdegang des Unternehmens:

„Alles begann 1993 auf den Seychellen, als ein Orthopädietechnik-Mechaniker und ein Kfz-Mechaniker beschlossen haben in die Immobilienbranche einzusteigen.

Als wir 1994 in einer alten Bäckerei unser erstes Büro - von uns selbst renoviert - bezogen haben, sind wir parallel zum Job nach Freiburg gereist, um eine qualifizierte Ausbildung zu Immobilienwirten VWA/DIA zu absolvieren. Nach 6 Monaten stellte sich der erste Erfolg ein.

1996 eröffneten wir eine zweite Firma, die bis 2016 über 30 Mehrfamilienhäuser gekauft und in Eigentumswohnungen umgewandelt hat. Bereits nach 5 Jahren erfolgte der Umzug in die Brauerstraße, wo wir auf ca. 160m² unser Team auf 8 Mitarbeiter vergrößert haben. Es folgten große Aufträge und auch große Erfolge, wie die Vermietung von ca. 20.000 m² Bürofläche auf dem heutigen EnBW Komplex, sowie die Ansiedlung der heutigen 1&1 in die Brauerstraße neben dem Filmpalast.

Als Investor und Bauträger konnten wir verschiedene Neubauprojekte mit Partnern realisieren, wie z.B. der Bau von 18 Doppelhäusern in Achern oder einer der ersten Projekte an der Ludwig-Erhard-Allee - das „Parkoffice“.

Einen besonderen Stellenwert im Unternehmen nahm die Aus- und Fortbildung von neuen Mitarbeitern ein, wo ich federführend enorme Erfolge erzielte, die sich in der heutigen Firmenwelt in Karlsruhe und auch deutschlandweit widerspiegeln.

Es folgten viele Auszeichnungen, mit der Krönung im Jahr 2021, wo wir den „Deutschen Immobilienpreis“ in der Kategorie „Local Hero“ gewonnen haben. Einen großen Beitrag zu dieser Auszeichnung leistete die Gesellschafterin Karina Ilaew, die 2015 bei Kunz-Schulze ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau absolvierte und seit 2019 Gesellschafterin im Unternehmen ist. Als Alleinverantwortliche wird Frau Ilaew das Maklerunternehmen von den Herren Kunz und Schulze übernehmen und weiterführen.“

04

Office

- Mietpreisgefüge
- Strukturdaten
- Mietpreisentwicklung
- Leerstandsquote

06

Retail

- Mietspannen 1A-Lage
- Mietspannen 1B-Lage
- Entwicklung Spitzenmieten
- Einzelhandelsrelevante Daten

08

Industrial

- Mietspannen
- Einwohnerzahl
- Mietpreisentwicklung

10

Kunz-Schulze

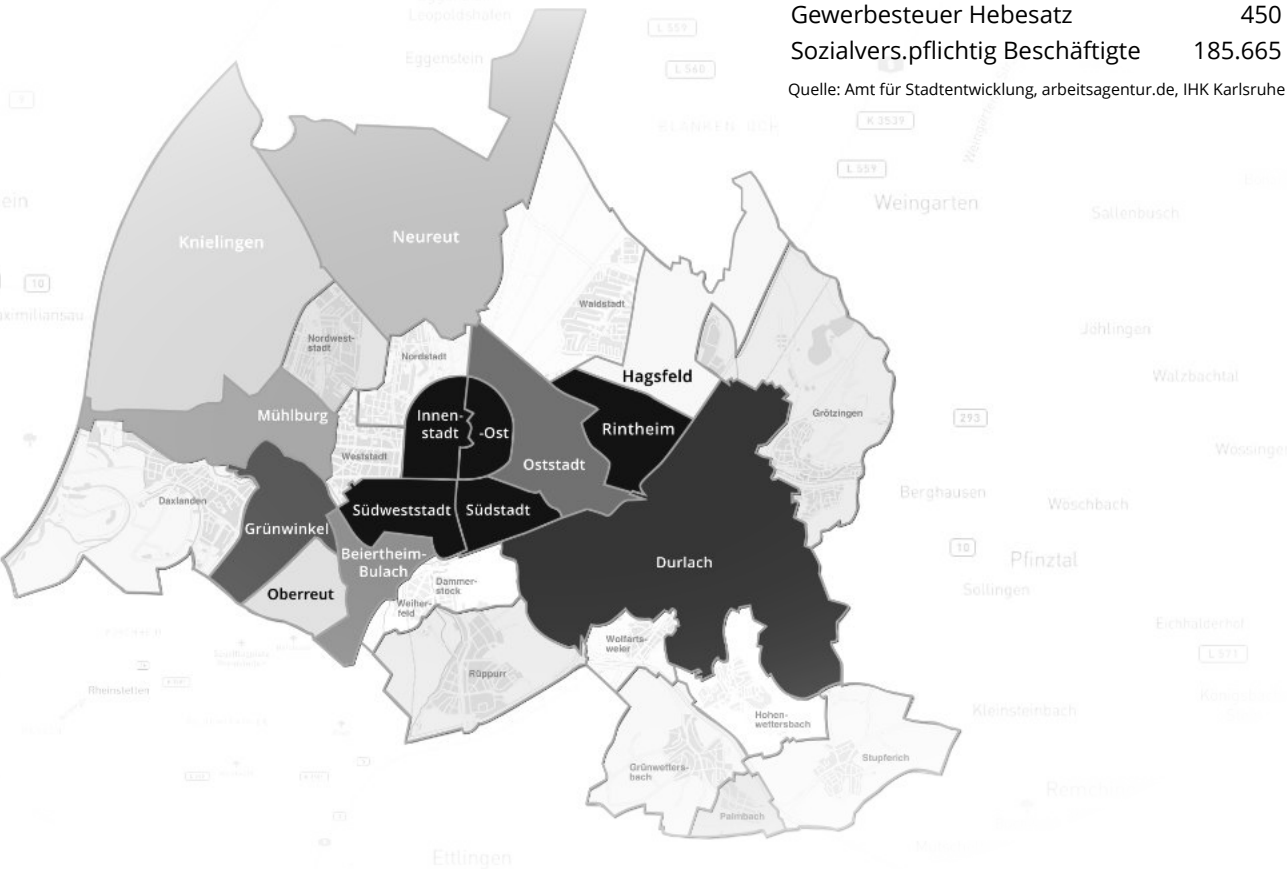
- Ihr Weg zu uns
- Ihre Berater vor Ort

04 Office

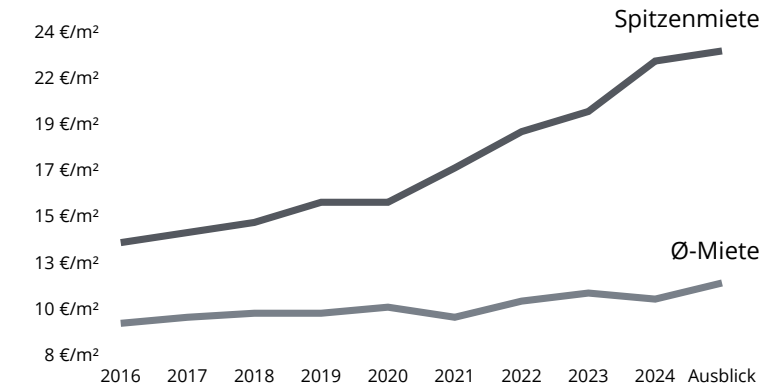
Strukturdaten Karlsruhe

Einwohner	304.503
Arbeitslosenquote	4,3%
Gewerbesteuer Hebesatz	450
Sozialvers.pflichtig Beschäftigte	185.665

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



Mietpreisentwicklung



Quelle: Kunz-Schulze Research

Marktlage

Im Jahr 2024 zeigte sich der Büroflächenmarkt in Karlsruhe stabil, jedoch mit moderaten Veränderungen in bestimmten Bereichen. Der Flächenumsatz in den ersten drei Quartalen 2024 betrug rund 28.000 Quadratmeter, was einem leichten Rückgang von etwa 6,4 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Mietinteressenten sondierten verstärkt ihre Möglichkeiten, führten zahlreiche Gespräche und prüften potenzielle Objekte sorgfältig – dennoch kam es nicht immer zu konkreten Abschlüssen. Unternehmen wägen ihre Entscheidungen aufgrund der wirtschaftlichen Gesamtlage noch genauer ab, was sich in einer verzögerten Marktdynamik widerspiegelt.

Die Leerstandsquote stieg im Jahresverlauf auf etwa 5 %, was auf die Fertigstellung größerer Büroprojekte in den letzten Jahren zurückzuführen ist. Trotz dieser Zunahme bleibt die Quote im Vergleich zu anderen Städten moderat.

Gleichzeitig wächst die Nachfrage nach modernen, hochwertigen, ausgebauten und klimatisierten Büroflächen. Unternehmen legen zunehmend Wert auf nachhaltige und energieeffiziente Arbeitsumgebungen. Dies führt dazu, dass viele Bestandsgebäude umfassend kernsaniert werden, um den steigenden Ansprüchen der Nutzer gerecht zu werden. Gerade in begehrten Lagen haben Eigentümer verstanden, dass Investitionen in die Flächenqualität langfristig entscheidend für eine erfolgreiche Vermarktung sind.

Ein interessanter Wandel zeigt sich in der Art und Weise, wie Mieter nach passenden Flächen suchen. Während Immobilienportale weiterhin eine wichtige Rolle spielen, stellen wir als Makler fest, dass immer mehr Anfragen direkt über unsere Homepage eingehen. Die persönliche Beratung und eine gezielte, individuelle Ansprache rücken zunehmend in den Vordergrund. Der Markt verlangt nach aktiver Vermittlung – als Makler ist es daher wichtiger denn je, proaktiv auf Unternehmen zuzugehen und maßgeschneiderte Lösungen anzubieten.

Die Attraktivität des Karlsruher Investmentmarktes für Büroimmobilien bleibt ungebrochen. Zwar kam es vereinzelt zu Preisanpassungen, doch genau diese Entwicklungen bieten neuen Investoren Chancen, um hochwertige Objekte zu interessanten Konditionen zu erwerben. Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der zukunftsorientierten Infrastruktur der Region bleibt Karlsruhe ein gefragter Standort für Kapitalanleger.

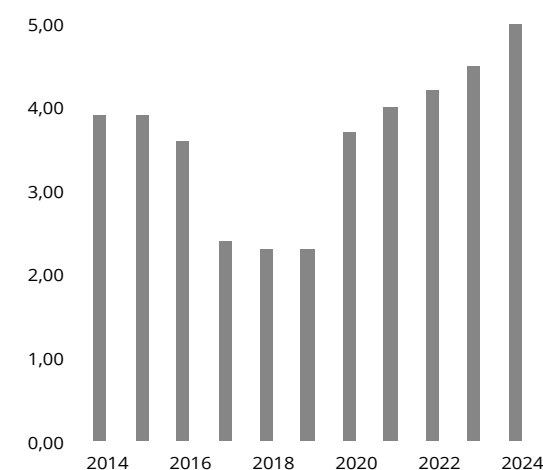
Als Makler sehen wir den Karlsruher Markt auch weiterhin als Standort mit großem Potenzial – mit der richtigen Strategie und einer proaktiven Herangehensweise können sowohl Eigentümer als auch Nutzer in diesem Umfeld nachhaltig profitieren.

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	14,50 €	22,50 €
Rintheim	13,00 €	18,00 €
Südweststadt	14,00 €	18,00 €
Südoststadt	15,00 €	20,00 €

Quelle: Kunz-Schulze Research

Leerstandsquote in %



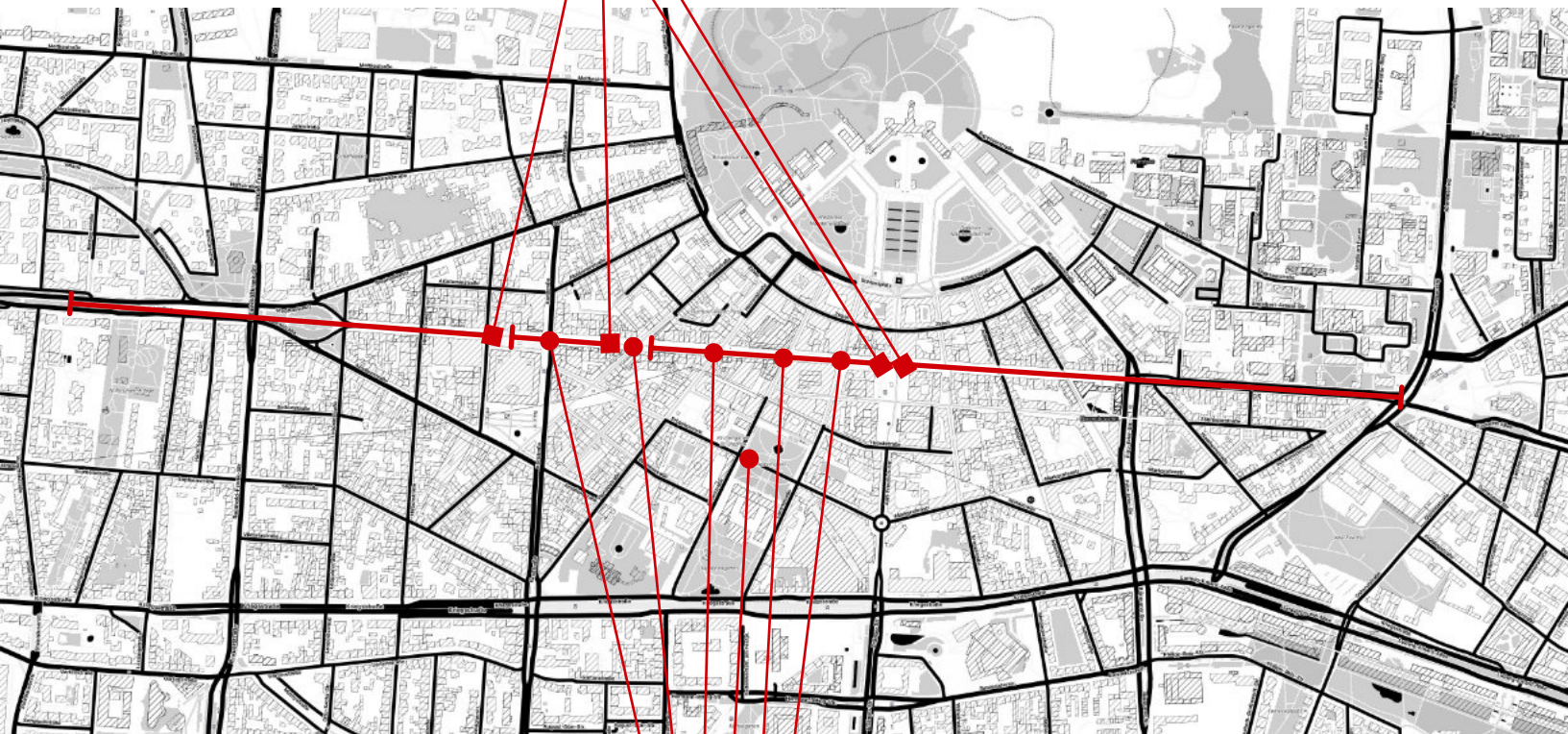
Quelle: Kunz-Schulze Research

06 Retail

Mietspannen 1A-Lage

Strassenbereich	Mietspanne (€/m²)	Tendenz
Mühlburger Tor bis Europaplatz	22 - 30 €/m²	→
Europaplatz bis Waldstraße	30 - 70 €/m²	↘
Waldstraße bis Marktplatz	30 - 80 €/m²	→
ab Marktplatz nach Osten	20 - 30 €/m²	↘

Quelle: Kunz-Schulze Research

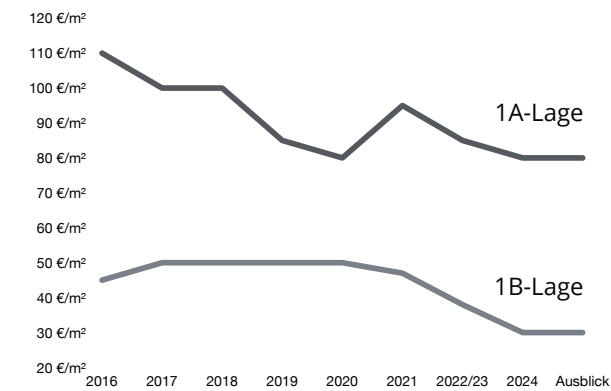


Mietspannen 1B-Lage

Strasse	Mietspanne (€/m²)	Tendenz
Lammstraße	18 - 38 €/m²	↘
Ritterstraße	18 - 35 €/m²	↘
Erbprinzenstraße	25 - 38 €/m²	→
Herrenstraße	18 - 42 €/m²	↘
Waldstraße	20 - 38 €/m²	↘
Karlstraße	20 - 28 €/m²	→

Quelle: Kunz-Schulze Research

Entwicklung Spitzenmieten



Quelle: Kunz-Schulze Research

Einzelhandelsrelevante Daten

EZH-Kaufkraftindex	100,8
- für Landkreis KA	102,5
Umsatzkennziffer	114,3
Zentralitätskennziffer	113,4
Kaufkraftbindungsquote	99%

BRD = 100, Quelle: IHK Karlsruhe

Marktlage

Die Kaiserstraße befindet sich weiterhin in einer Phase des Wandels. Trotz der laufenden baulichen Maßnahmen bleibt sie gut besucht. Besonders im Gastronomiebereich ist ein Aufschwung zu verzeichnen, während klassische Einzelhändler zunehmend aus der Innenstadt verschwinden.

Ein Beispiel hierfür ist die ehemalige Fläche des Herrenmodeausstatters für Übergröße „Hirmer“, nach langem Leerstand mehrerer Geschosse wurde das EG an ein asiatisches Fast-Food-Restaurant vermietet. Dies unterstreicht einen klaren Trend: Ladengeschäfte, die sich über mehrere Stockwerke erstrecken, sind bei Mietern weniger gefragt.

Auch die anfangs durch Social Media gehypten Gastronomiekonzepte wie beispielsweise „Madame Croissant“ oder „Haus des Döners“ vor denen sich bei der Eröffnung lange Schlangen bildeten, zeigen der Hype ist schnell vorbei.

Weitere Veränderungen auf der Kaiserstraße:

„Globetrotter“ verlässt seine Filiale in Karlsruhe, während „Deichmann“ in diese Fläche in die Kaiserstraße 195-197 einzieht.

„Tchibo“ ist in seine ehemalige Fläche in der Kaiserstraße 183 zurückgezogen. Auch das Geschäft „Vom Fass“ ist innerhalb der Kaiserstraße umgezogen - in die Kaiserstraße 76, und „Smykker“ hat sich direkt neben „Vom Fass“ in eine kleinere Fläche eingemietet.

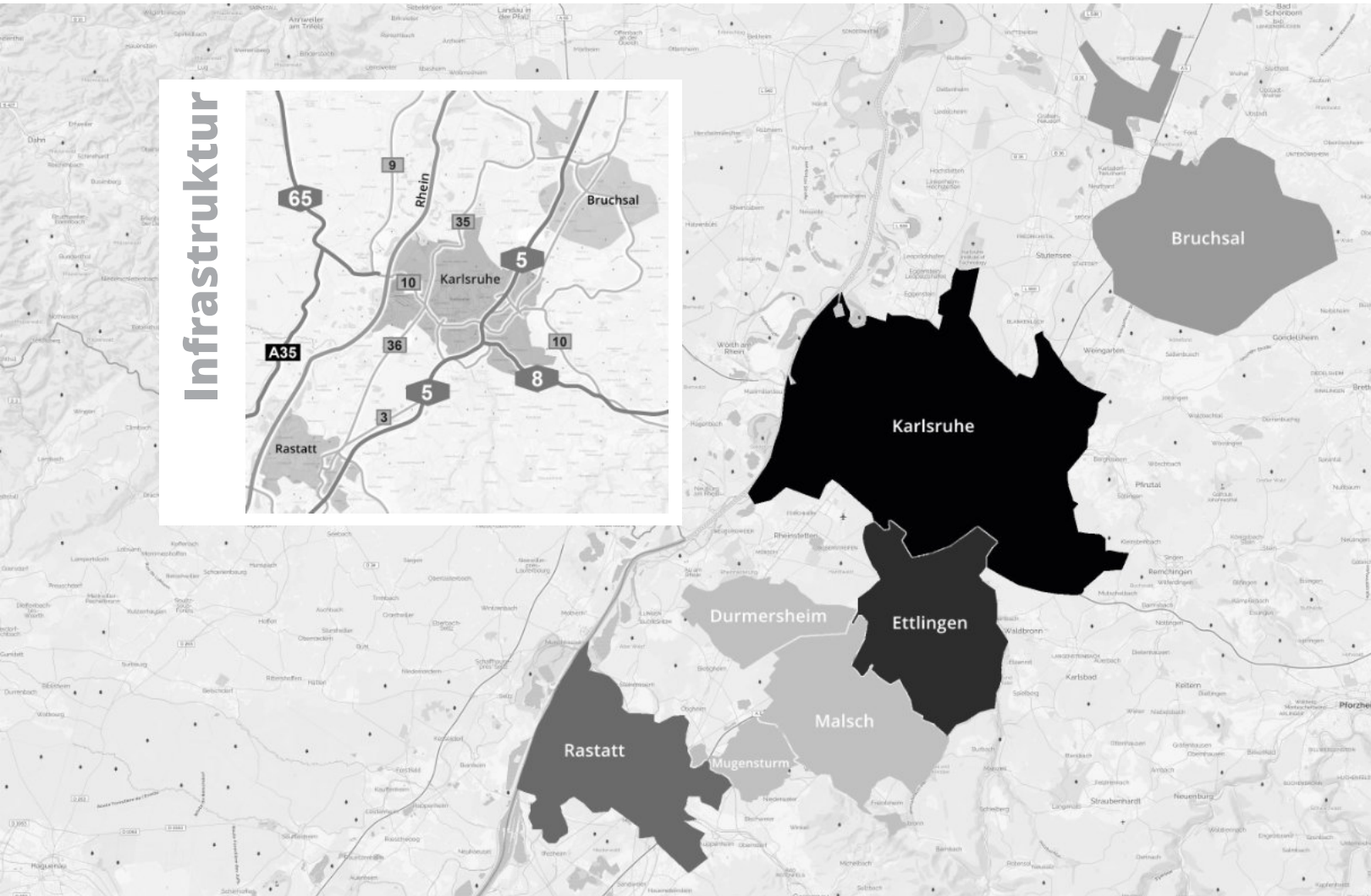
Das Traditionshaus Schöpf verabschiedet sich nach 125 Jahren zu Ende des Jahres vom Karlsruher Marktplatz.

In die Projektentwicklung „Midstad“ zentral am Marktplatz - geplante Fertigstellung Herbst 2026 - wird im Erdgeschoss der Karlsruher Drogeriemarkt „dm“ einziehen.

Auch im ECE-Center im Ettlinger Tor gibt es nur wenige Neuzugänge von Modeketten. Veränderungen betreffen vor allem interne Umzüge bereits ansässiger Geschäfte. Wie zum Beispiel „Zara“, diese gestalten ihre Fläche aktuell um, erweitern ihr Flächenbedarf und werden einen Flagship Store eröffnen. Neueröffnet wurde beispielsweise ein Tattoo-Studio und der Schuhhändler „Humanic“ ist zurück in Karlsruhe. Leerstehende Flächen wurden auch als Pop-Up-Stores genutzt.

Diese Veränderungen verdeutlichen, dass sich der Karlsruher Einzelhandel in einer Transformationsphase befindet. Die Herausforderungen bestehen darin, ein ausgewogenes Angebot zu schaffen, das sowohl Gastronomie als auch Einzelhandel gleichermaßen berücksichtigt. Die Zukunft wird zeigen, wie sich die Kaiserstraße und der Handelsmarkt in Karlsruhe weiterentwickeln.

08 Industrial

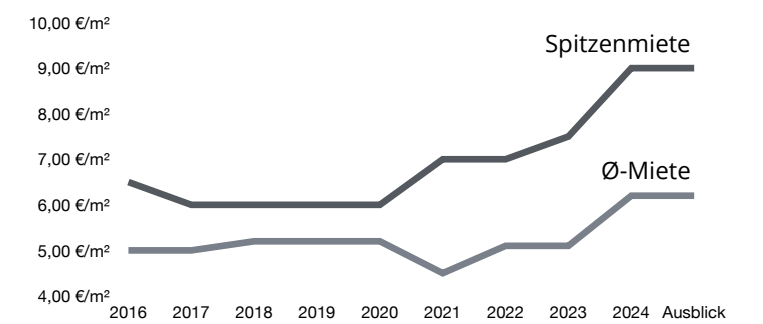


Einwohnerzahl

Karlsruhe	304.503
Rastatt	51.800
Bruchsal	47.403
Ettlingen	39.307
Malsch	15.157
Durmersheim	12.530
Muggensturm	6.259

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

Mietpreisentwicklung



Quelle: Kunz-Schulze Research

Mietspannen

Durmersheim	4,50 - 7,50 €/m²
Malsch	4,50 - 7,50 €/m²
Muggensturm	4,50 - 7,50 €/m²
Bruchsal	4,50 - 7,80 €/m²
Rastatt	4,50 - 8,00 €/m²
Ettlingen	4,50 - 8,50 €/m²
Karlsruhe	4,50 - 9,00 €/m²

Quelle: Kunz-Schulze Research

Marktlage

Die Mietpreiallye für Logistik-, Produktions- und Industrieflächen scheint weiterhin kein Ende zu finden.

Nach wie vor steigen die Preise, sodass sie in einigen Fällen bereits die Marke von 10€ pro Quadratmeter überschreiten.

Angesichts der begrenzten Verfügbarkeit von Gewerbeflächen sind viele Unternehmen bereit, Kompromisse einzugehen – sei es in Bezug auf die Qualität oder die Beschaffenheit der Flächen. Gleichzeitig nimmt die Stadt Karlsruhe zunehmend eine aktive Rolle auf dem Markt ein und tritt vermehrt als Käufer von Bestandsflächen auf, um strategisch Einfluss auf die Gewerbeflächenentwicklung zu nehmen. In den letzten 10 Jahren haben sie insgesamt ca. 42 Hektar Gewerbefläche erworben. Darunter beispielsweise Areale wie die ehemaligen L'Oréal-, ROTAG- und Hegele-Flächen.

Die Knappheit an verfügbaren Flächen wird immer deutlicher, was sich auch im Flächennutzungsplan 2030 widerspiegelt. Während innerstädtische Flächen begrenzt sind, weichen größere Anfragen häufig ins Umland aus. Hier gibt es noch vereinzelt Möglichkeiten für Neubauprojekte auf der „grünen Wiese“.

Angesichts der Flächenknappheit und der anhaltend hohen Nachfrage bleibt die Lage angespannt. Eine Entspannung des Marktes ist nicht in Sicht und die Mietpreise dürften auch in den kommenden Jahren weiter steigen.

10 Kunz-Schulze



Ihre Berater

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!



Thomas Kunz
Retail / Industrial / Investment
Immobilienwirt Dipl. VWA / DIA
thomas.kunz@kunz-schulze.de
+49.(0)721.95218.18

Karina Ilaw
Office
Immobilienkauffrau (IHK)
karina.ilaw@kunz-schulze.de
+49.(0)721.95218.23

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

KUNZ-SCHULZE

Commercial

since 1994

„Qualität ist kein Zufall, sie ist immer
das Ergebnis anstrengenden Denkens.“

– John Ruskin –

www.kunz-schulze.de

Impressum

T.Kunz-R.Schulze-K.Ilaew Gewerbeimmobilien GbR · Ruppurrer Straße 1A · 76137 Karlsruhe
Fon: +49.(0)721.888888 · E-Mail: immo@kunz-schulze.de

Quellen

Kunz-Schulze Research · IHK Karlsruhe · Amt für Stadtentwicklung Karlsruhe · arbeitsagentur.de,
Stand der Daten: 31.12.2024 · Alle Angaben ohne Gewähr

Bildnachweis

iStock.com/SweetBunFactory (S. 9) · Openstreetmap (S. 6)