

TD 100 CITIES SURVEY 2020

Der Markt für Wohnen, Büro- und Einzelhandelsflächen

KARLSRUHE



Über uns

Seit mehr als 30 Jahren zählt **THOMAS DAILY** zu den führenden Informationsanbietern im Sektor Gewerbeimmobilien. Mit Büros in Freiburg, Frankfurt, München und Berlin bieten wir News und Daten zum deutschen Immobilienmarkt. Seit 2016 ist THOMAS DAILY Teil der **global agierenden CoStar Group**.

Mit den kostenfreien **TD Morning News** erreichen wir täglich mehr als 26.000 Immobilienexperten. Unser umfassendes Recherche-Tool **TD Premium** bietet unseren Abonnenten online Zugriff auf den größten Fachinformationspool der Branche: Das System verknüpft intelligent News und Transaktionen, Projekte, Marktdaten und Unternehmensnachrichten.

TD 100 Cities Survey

Jedes Jahr erhebt THOMAS DAILY in Kooperation mit zahlreichen Marktexperten aktuelle Angaben für 100 deutsche Städte. Die Marktberichte bieten einen einzigartigen Blick auf die Segmente Büro, EZH und Wohnen – insbesondere für B- und C-Standorte. Oft ist der **TD 100 Cities Survey** die einzige Quelle für Marktdaten zu den kleineren Immobilienstandorten und damit sehr nützlich für viele Akteure.

Verfahren

Die diesjährige Befragung für den TD 100 Cities Survey wurde von Dezember 2019 bis Februar 2020 durchgeführt. Befragt wurden **Makler, Bewerter, Bauträger, Wirtschaftsförderungen** sowie **Gutachterausschüsse** der 100 Städte. Das Research-Team von THOMAS DAILY konzipierte die Fragebögen zur Abfrage aller marktrelevanten Themen für die Segmente Gewerbe und Wohnen, wertete tausende Antworten aus und telefonierte mit zahlreichen Marktteilnehmern in ganz Deutschland. Die Ergebnisse der einzelnen Assetklassen spiegeln das Jahr 2019 wider. Darüber hinaus wurden Prognosen für das Jahr 2020 getroffen. Bitte beachten Sie, dass sich Einschätzungen mit Zukunftsbezug und Prognosen im Verlauf der Corona-Pandemie ändern können und unsere Ergebnisse die Einschätzungen zum Erhebungszeitpunkt wiedergeben.

Um aussagekräftige Daten für die einzelnen Märkte zu erhalten, folgt das TD-Research-Team eigens definierten Qualitätsstandards: So müssen immer mehrere Marktteilnehmer Angaben zur jeweiligen Stadt und zum jeweiligen Segment übermitteln. Im Anschluss werden die einzelnen Daten validiert und um Ausreißer bereinigt, damit verlässliche Daten publiziert werden können.

Beim Vergleich zwischen den Pfeildarstellungen (Einschätzungsfragen) und den konkreten Zahlenwerten sowie bei der historischen Betrachtung der Zahlen- und Pfeilreihen untereinander muss kein unmittelbarer Zusammenhang bestehen. Widersprüchliche Trendaussagen und reale Preisentwicklungen können unterschiedliche Gründe haben, wie z.B. fehlliegende Prognosen in der Vergangenheit. Grundsätzlich werden die Zahlenwerte aus der jährlichen Befragung bei der Auswertung mit Hilfe von Benchmark-Werten sorgfältig plausibilisiert. Dies gilt jedoch nicht für die historischen Reihen in Hinblick auf die tatsächliche Entwicklung auf dem lokalen Immobilienmarkt in den letzten vier Jahren.

Sind Sie ein Immobilienexperte in Ihrer Stadt?

Wenn Sie ein Makler, Investor oder Projektentwickler sind, können Sie uns Ihre Transaktionen und Projekte das ganze Jahr über bereitstellen.

Senden Sie uns Ihre Angaben und profitieren Sie:

- Beleg Ihrer Expertise am Markt
- Sichtbarkeit Ihrer Aktivitäten für über 4.000 TD-Premium-Nutzer
- Steigerung Ihrer Marktpräsenz
- Kostenfreie Übermittlung von Daten

Das TD-Research-Team investiert ca. 26.000 Arbeitsstunden jährlich, um den Datenpool aktuell zu halten. Eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Datenlieferanten ist für uns selbstverständlich.

Ihr Kontakt:

THOMAS DAILY Research

T 0761 38559 150

E marktbefragung@thomas-daily.de

W www.thomas-daily.de

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

vor Ihnen liegt die 14. Ausgabe des TD 100 Cities Survey – unser Marktbericht 2020 zu den wichtigsten 100 Immobilienstandorten in Deutschland. Auch in diesem Jahr möchten wir die Gelegenheit nutzen und uns herzlich bei allen Experten bedanken, die Auskunft über ihren lokalen, aber auch über den regionalen Immobilienmarkt erteilt und ihre professionellen Einschätzungen geteilt haben. Die Beiträge in diesem Jahr waren besonders zahlreich. Ohne die Experten vor Ort wäre diese ausführliche Marktbefragung nicht möglich.

Seit Jahren entwickelt sich unsere Immobilienwirtschaft rekordverdächtig. Die Nachfrage treibt den Preis. Wo lohnen sich noch Investments? Welche Segmente und Standorte bieten besondere Chancen? Einen sehr deutlichen Einfluss auf die Branche übt aktuell auch die Corona-Pandemie aus. Ihre Folgen werden sich in den kommenden Wochen und Monaten in den unterschiedlichsten Bereichen des Immobilienmarktes niederschlagen.

Mit der Herausgabe unseres Immobilienmarktberichtes verfolgen wir das Ziel, vor allem außerhalb der großen Metropolen belastbare Marktinformationen bereitzustellen. Werden die großen Ballungsgebiete bereits relativ gut beleuchtet, fehlt es den kleineren, wirtschaftlich nicht zu vernachlässigenden Standorten doch verstärkt an qualitativen Marktinformationen. Eine verbesserte Markttransparenz an diesen Standorten wird zunehmend auch von ausländischen Akteuren und lokalen Marktteilnehmern gefordert. Besonders deutlich wird dieser Wandel mit Blick auf den Wohnimmobilienmarkt, der seit einigen Jahren aufgrund von Wohnraumknappheit und hohen Preisen in Ballungsräumen einen Nachfragezuwachs und steigende Mieten in mittleren und einfachen Lagen aufweist. Dabei sind die Kaufpreise auch im Jahr 2019 erneut stärker gestiegen als die Mieten. Neben B-Standorten beobachten wir seitens der Kapitalanleger ein zunehmendes Interesse an C- und D-Standorten, weil diese perspektivisch höhere Potentiale versprechen. Umso wichtiger ist es für die Marktakteure, einen kompakten Überblick darüber zu erhalten, wie sich die einzelnen Immobiliensegmente in den verschiedenen Städten entwickeln und welche Potentiale, Kosten und Renditen diese bieten.

Das Bürosegment ist auch 2019 insbesondere in den Big 7 von steigenden Mieten und einem weiteren Abbau der Leerstände geprägt. Gleichmaßen konnten die betrachteten Städte abseits der A-Märkte eine positive Entwicklung aufweisen. Einen weiteren leichten Rückgang der Mieten weist hingegen das Einzelhandelssegment auf. Dieser Trend wird sich, nach Meinung der Experten, auch 2020 weiter fortsetzen.

Auch wenn sich die Suche belastbarer Daten für bestimmte Regionen als schwierig erweist, so hat sich die Datenlage grundsätzlich verbessert. Wir sehen es als unsere Aufgabe, Daten zu liefern um einen aktiven Beitrag zu mehr Markttransparenz zu leisten. Um dieses Ziel zu erreichen, sind wir allerdings auf die Einschätzungen der Marktteilnehmer vor Ort angewiesen. Besonders Akteure kleinerer Standorte laden wir vor diesem Hintergrund dazu ein, als Experten am Marktbericht teilzunehmen.

Wir freuen uns über Ihr Interesse an unseren Marktberichten und wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.

Silvina Lorenz

und das Research-Team

INHALTSVERZEICHNIS

Über uns	2
Vorwort	3
Credits	5
Stadtprofil	7
Rahmendaten	9
Sozioökonomische Rahmendaten	9
Öffentlicher Haushalt	10
Rahmendaten Bauen	11
Ergebnisse	12
Ergebnisse Büroflächenmarkt	12
Ergebnisse Einzelhandelsflächenmarkt	15
100-Cities-Ranking Büro- und EZH-Spitzenmieten	18
Ergebnisse Wohnungsmarkt	19
Übersicht der Städte und Berichtsbände des TD 100 Cities Survey 2020	22
Definitionen und Begriffserläuterungen	23
Disclaimer	24

CREDITS

THOMAS DAILY bedankt sich bei allen lokalen Experten – auch bei jenen, die ungenannt bleiben wollten – für ihre Kooperation bei der Erstellung der vorliegenden Marktstudie. Bei der Analyse des Immobilienmarktes der Stadt Karlsruhe wurde THOMAS DAILY freundlicherweise unterstützt durch folgende Experten:

Anis & Eustachi Immobilien GbR

Kelterstraße 21, 76227 Karlsruhe

www.anis-eustachi.de

BAUMANN Immobilien GmbH

An der Tagweide 2, 76139 Karlsruhe

www.baumann-karlsruhe.de

Catella Property Group

Marienstrasse 15, 60329 Frankfurt am Main

www.catella.com

EV Baden Immobilien GmbH

Ludwig-Erhard-Allee 20, 76131 Karlsruhe

www.engelvoelkers.com/de-de/karlsruhecommercial

Hust & Herbold GmbH & Co. KG

Ludwig-Erhard-Allee 1a, 76131 Karlsruhe

www.hust-herbold.de

Kunz Schulze Immobilien

Rüppurrer Straße 1a, 76137 Karlsruhe

www.kunz-schulze.de

Pell-Rich Immobilien

Am Sandfeld 13a, 76149 Karlsruhe

www.pell-rich.de

Schnatterer Immobilien

Alter Unteröwisheimer Weg 2, 76646 Bruchsal

www.schnatterer.com

Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG

Schönbornstraße 19, 76646 Bruchsal

www.schuerrerr-fleischer.de

Strecker-Olenyi Industrie- und Gewerbeimmobilien

An der Tagweide 2, 76139 Karlsruhe

www.strecker-olenyi.de

Sturm Immobilien GmbH

Mittelstraße 8, 76227 Karlsruhe

www.immo-sturm.de

TIMON Bauregie GmbH & Co. KG

Nobelstraße 20, 76275 Ettlingen

www.timon.de

W4/Immobilien

Herrenstraße 12, 76133 Karlsruhe

www.w4-immobilien.de

KARLSRUHE

Baden-Württemberg

Stadtkreis

Oberzentrum

Einwohner: 314.282 (Stand: 01.01.2019)

Fläche in km²: 173,46

Die Beamten- und Universitätsstadt Karlsruhe liegt in europäischer Zentrallage, ist die zweitgrößte Stadt von Baden-Württemberg sowie Oberzentrum der Region Mittlerer Oberrhein mit rd. 1 Mio. Einwohnern. Die ehemalige Residenzstadt wandelt sich mit hoher Dynamik von einer Stadt des Beamtentums und „Residenz des Rechts“ zu einem modernen Forschungs-, Entwicklungs- und Ingenieurszentrum mit internationalem Ruf. Aufgrund ihres Grundrisses als barocke Planstadt trägt sie den Beinamen Fächerstadt. Zu Ihrem 300-jährigen Jubiläum im Jahr 2015 stellte Sie sich als „Stadt im Aufbruch“ dar. Gegenwärtig gilt Sie wegen Ihres Innenstadtausbaus als „Baustellenhauptstadt“.

Karlsruhe ist eine junge Residenzstadt, eine der letzten europäischen Stadtgründungen auf dem Reißbrett: mit der Schlossanlage im Zentrum eines Kreises, von dem strahlenförmig die Straßen ausgehen. Ihre Gründung basiert auf Migration und Religionsfreiheit. Sie hat seit jeher eine Tradition als Forschungs- und Wissenschaftsstandort. Die erste technische Hochschule Deutschlands wurde in Karlsruhe gegründet. Carl Benz studierte hier, das Zweiradprinzip wurde hier erfunden und die elektromagnetischen Wellen entdeckt.

Seit Jahrzehnten entwickelt sich Karlsruhe nun wieder als Dienstleistungs-, Forschungs- und Entwicklungszentrum. 1984 empfing die Universität Karlsruhe die erste E-Mail. Ihr Zweisystem-Straßenbahnmodell hat weltweit Vorbildcharakter und wird vielfach nachgeahmt. Zudem hat die Stadt das dichteste Carsharing-Netz aller deutschen Städte und mit dem autonomen Flugtaxi „Volocopter“ eröffnet eines ihrer Start-Ups gerade weltweit die Mobilität der Zukunft. Karlsruhe ist einer der führenden Informations- und Kommunikationstechnik-Standorte (IKT) Europas. Rückgrat dieser Entwicklung sind die Universitäten mit nahezu 50.000 Studierenden; mehr als die Hälfte studiert am Karlsruher Institut für Technologie (KIT), dem größten deutschen Forschungsinstitut und größten Arbeitgeber der Stadt. Rund 4.200 Unternehmen mit über 30.000 Beschäftigten sind in der IKT-Branche tätig. Nur in zwei Großstädten wuchs der Anteil Hochqualifizierter im letzten

Jahrzehnt stärker als in Karlsruhe. In den wissensintensiven Dienstleistungen arbeiten 35 % aller Beschäftigten (mit steigender Tendenz), an zweiter Stelle mit 23 % rangiert der öffentliche Sektor, der in Karlsruhe als Sitz vieler bedeutender Institutionen überproportional groß ist. Neben der Verwaltung des Regierungsbezirks, der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder sitzen in Karlsruhe das Bundesverfassungsgericht, der Bundesgerichtshof und der Generalbundesanwalt. Aber auch das produzierende Gewerbe hat mit 16 % (mit abnehmender Tendenz) eine starke Stellung. Dieser Branchenmix sorgt für eine relativ konjunkturunabhängige wirtschaftliche Stabilität.

Gegenwärtig ziehen jährlich rd. 10.000 vielfach junge Männer zu, veranlasst vor allem durch das große Arbeitsplatzangebot der Hightech-IT-Firmen und den Ausbau der Universitäten. Die Einwohnerzahl wuchs innerhalb der letzten zehn Jahre – im Bundesvergleich weit überdurchschnittlich – um ca. 9 %, die Beschäftigtenzahl aber doppelt so stark um knapp 18 %. 41 % der Haushalte sind Singlehaushalte. Die Arbeitslosenrate liegt bei für eine Großstadt sehr niedrigen 3,2 %.

Seit Jahren hinkt die Wohnbautätigkeit deutlich hinter der Bevölkerungsentwicklung her. Seit 2003 stieg die Zahl der Haushalte um über 11.000, während nur rd. 6.500 Wohnungen hinzukamen. Das Wohnungsangebot ist außerordentlich gering, die Leerstandsquote liegt unter 1 % und die

Wohnungsbestandsquote aktuell bei 93,5 %. Gegenwärtig sinkt das Neubauvolumen, nachdem drei Wohngebiete fertiggestellt wurden. Darüber hinaus geht dieses geringe Neubauwohnungsangebot auch am Bedarf der Bevölkerung vorbei. So waren die 2015/16 angebotenen privaten Neubauwohnungen gemessen an dem durchschnittlich örtlichen verfügbaren Haushaltseinkommen laut Empirica nur für 1,2 % der Bevölkerung als Mieter überhaupt bezahlbar. Dies ist der niedrigste Wert unter allen Großstädten. Laut „Wohnatlas“ der Postbank sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2012 bis 2016 um 30 % gestiegen. Für den Wohnungskauf werden der Studie zufolge umgerechnet 24 Jahresnettokaltemieten fällig. Die sich seit Jahren verschärfende Wohnungsnot in Karlsruhe führt zu einem Suburbanisierungsschub in das Umland. Rd. 100.000 Menschen pendeln täglich nach Karlsruhe ein. In der Staustatistik liegt Karlsruhe auf Platz drei nach Stuttgart und Köln (in Stunden berechnet).

Der Büromarkt ist in Bezug auf die Größe der Stadt mit rd. 2,5 Mio. m² groß. Dies ist Ausdruck der Bedeutung Karlsruhes als Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Wissenschaftsstandort. Die Bürobeschäftigtenzahl wuchs innerhalb der letzten zehn Jahre um rd. 17 %, während die Fläche sich nur um 8 % erweiterte. So liegt die Büro-Leerstandsquote gegenwärtig bei sehr niedrigen rd. 3 %. Die Nachfragestruktur hat sich in den letzten Jahren verschoben. Früher dominierte die öffentliche Verwaltung den Büromarkt, heute sind es die vielen kleinen Entwicklungs-, Forschungs- und Wissensdienstleistungsunternehmen. Die Spitzenmiete nimmt seit Jahren zu und wird aufgrund mangelndem Flächenangebot auch weiterhin steigen. Gebaut wird fast ausschließlich zur Eigennutzung. Die Innenstadt ist seit Jahren mit dem „Jahrhundertprojekt“ Stadtbahntunnel eine große Baustelle und steht für über 1,1 Mrd. Euro mitten im Umbau. Diese Großbaustelle soll die Disparität von einer unattraktiv gewordenen Einkaufsstadt mit über zehn Jahren Mietpreisrückgang, sowie relativ geringer Einzelhandelsfläche (1,7 m² pro Einwohner) bei gleichzeitiger hoher Zentralität (119,3) und Kaufkraft (103,5) ausgleichen. Anfang 2010 begannen die Bauarbeiten für die „Kombilösung“, durch die der Straßenbahnverkehr in der Innenstadt bis 2020 unter die Erde verlegt werden soll. Die Attraktivität und

Aufenthaltsqualität der Innenstadt wird durch dieses Großprojekt sprunghaft steigen. Vor diesem Hintergrund laufen derzeit in der Innenstadt eine Reihe großer Projektentwicklungen, Umpositionierungen sowie Neuansiedlungen großer Filialisten. Bis 2022 beispielsweise will der Projektentwickler Unmüßig am Kongresszentrum einen elfgeschossigen Komplex mit einem Hotel der Marke Motel One sowie Wohn-, Büro-, Gastro- und Einzelhandelsflächen realisieren.

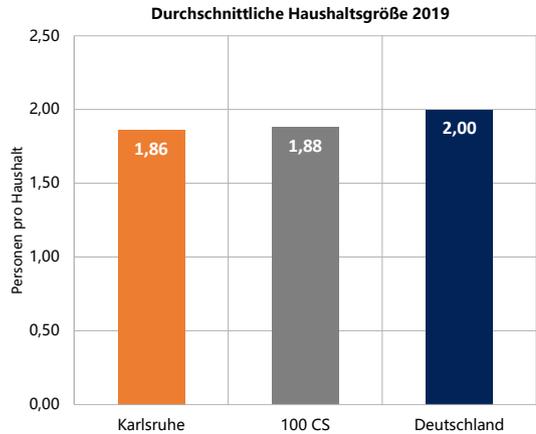
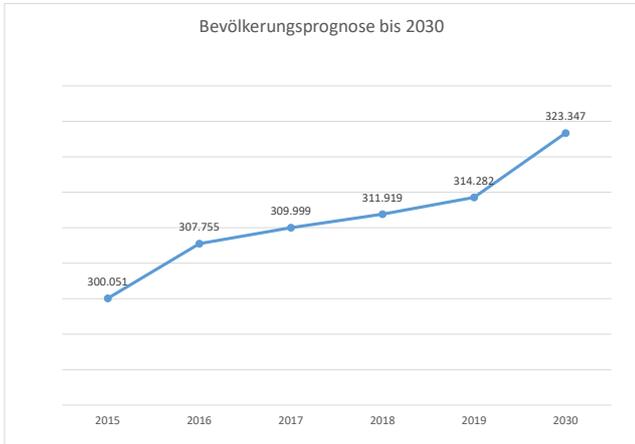
Die an sich bislang schon vergleichsweise niedrigen Karlsruher Einzelhandelsmieten – im kleineren Freiburg z.B. liegen sie fast doppelt so hoch – werden aktuell durch die Großbaustelle sehr belastet und Kaufkraft fließt ab. Als stabilisierendes Dreieck der Innenstadt gelten das von ECE betriebene Shoppingcenter Ettlinger Tor, der Marktplatz und der Europaplatz mit der Postgalerie. Absehbar jedoch ist, dass mit dem Abschluss des Innenstadttumbaus und der Projektentwicklungen mit einem sprunghaften Preis- und Wertanstieg der Innenstadt zu rechnen ist.

Sozioökonomische Rahmendaten Karlsruhe

Alle Daten auf Gemeindeebene außer öffentliche Verschuldung

Bevölkerung und Haushaltgröße

Einwohnerzahl (Stand: 01.01.2019)	314.282
Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2019 - 2030	2,88 %



Öffentlicher Haushalt

Öffentliche Verschuldung Schuldenstand des Kernhaushalts der Gemeinde je Einwohner zum 30.06.2019	608 EUR/Kopf	Ø TD 100 CS-Städte	2.465 EUR/Kopf
Grunderwerbssteuer 2019	5,5%		
Hebesätze 2019			
Gewerbsteuer	430%		
Grundsteuer (B)	470%		

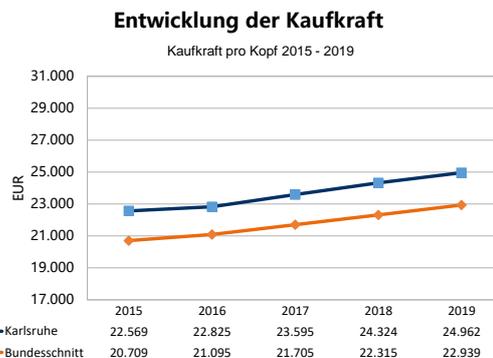
Kaufkraft

Allgemeine Kaufkraft 2019

Index	104,0
pro Kopf in EUR	24.962

Einzelhandelsbezogene Kaufkraft 2019

Index	103,0
pro Kopf in EUR	7.301



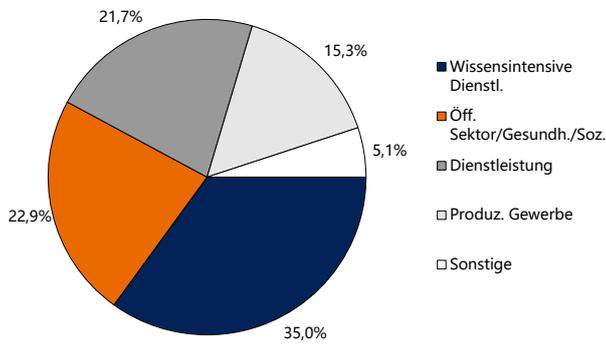
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; MB-Research Nürnberg; Deutscher Industrie- und Handelskammertag (DIHK); Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen THOMAS DAILY

Beschäftigung und Arbeitsmarkt

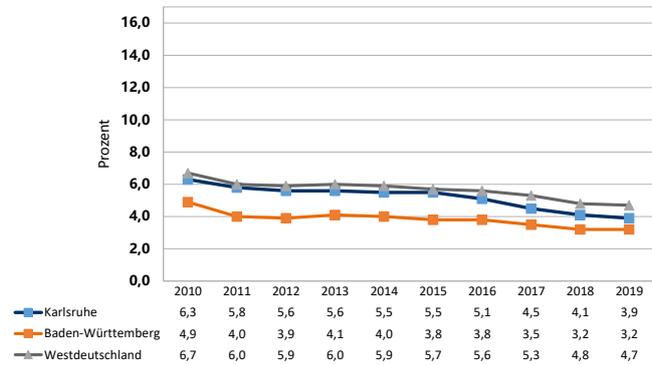
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 178.857
Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2019)

Pendlersaldo 54.542
(30.06.2019)

Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten 30.06.2019



Arbeitslosenquoten 2010 - 2019
bez. auf alle zivilen Erwerbspersonen



Ø TD 100 CS:

Dienstleistung: 20,68% Öff. Sektor: 27,11% Sonstige: 7,09%

Wissensint. DL: 24,10% Produz. Gewerbe: 21,02%

Quellen: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen THOMAS DAILY

Karlsruhe

Alle Daten auf Gemeindeebene

Baustatistik

Wohneinheiten 2018
(Stand 31.12.2018)

157.373 WE

Fertigstellung Wohnungen 2014-2018

3.056 WE

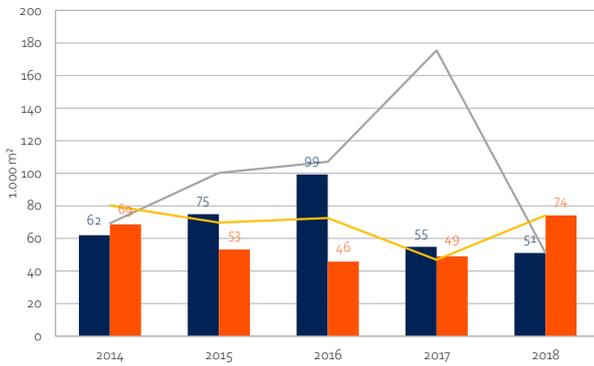
Fertigstellung 2014-2018 pro 1.000 Ew.

9,7 WE/1.000 Ew.

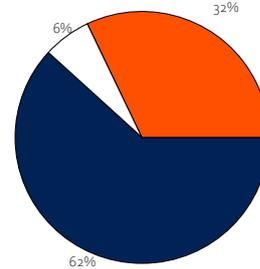
bez. auf Einwohnerzahl 01.01.2018; Durchschnitt TD 100 CS = 13,9

Baufertigstellungen

Nutzfläche / Wohnfläche in 1.000 m²



Wohnfertigstellungen nach Gebäudearten



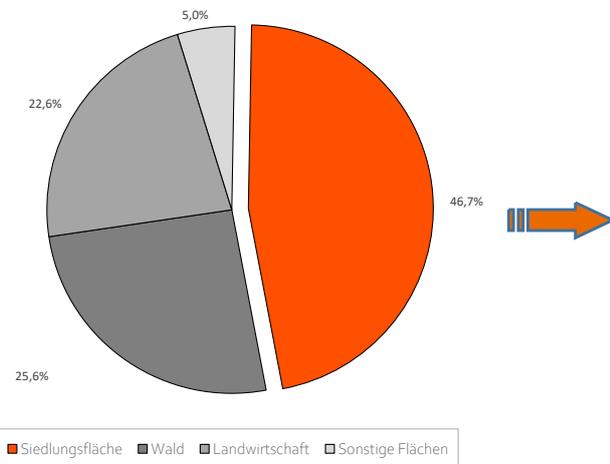
Kaufwerte Bauland

Karlsruhe

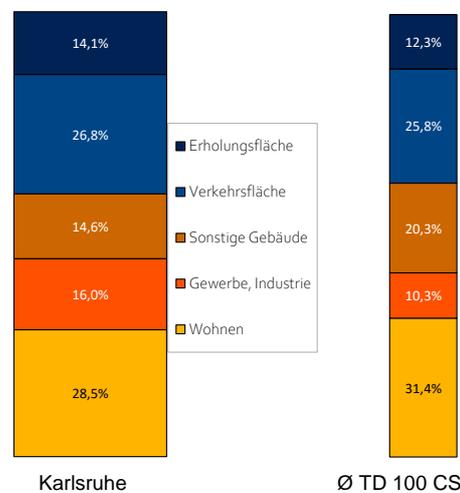
	2018	2017	2016	2015	2014
Veräußerte Gesamtfläche (m ²)	21.000	62.000	k. A.	12.000	9.000
Kaufsumme aller Transaktionsfälle (TEUR)	8.096	25.198	k. A.	4.663	3.474
Durchschnittlicher Bodenpreis (EUR/m ²)	379,83	403,61	k. A.	373,37	367,85

Flächennutzung

Aufteilung der Bodenfläche



Siedlungs- und Verkehrsfläche nach Nutzungsarten



Datenstand: 31.12.2018

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnungen THOMAS DAILY

Gebäudeflächen (Wohnen, Gewerbe und Industrie, sonst. Gebäude): Zur Gebäude- und Freifläche gehören Flächen mit Gebäuden (Gebäudeflächen) sowie unbebaute Flächen (Freiflächen), die Zwecken der Gebäude untergeordnet sind.

Erholungsfläche: Die Erholungsfläche umfasst unbebaute Flächen, die überwiegend dem Sport, der Erholung oder dazu dienen, Tiere oder Pflanzen zu zeigen sowie Friedhofsflächen. Hierzu gehören u.a. Grünanlagen einschließlich Parks, Schrebergärten und dgl. sowie Sportflächen und Campingplätze.

Verkehrsfläche: Unbebaute Flächen, die dem Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr sowie Landflächen, die dem Verkehr auf den Wasserstraßen dienen. Zudem sind hier Betriebsflächen (unbebaute Flächen, die überwiegend gewerblich, industriell oder für Zwecke der Ver- und Entsorgung genutzt werden, wie z.B. Halden, Lagerplätze, Deponien und dgl.) in der Verkehrsfläche enthalten.

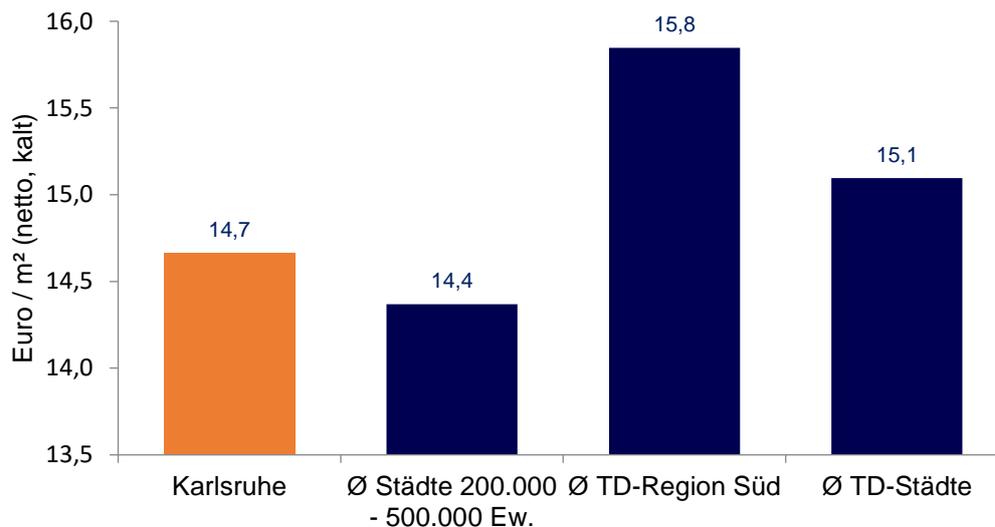
BÜRO



Nachfolgend sind die Befragungsergebnisse des TD 100 Cities Surveys 2020 im Einzelnen dargestellt, gegliedert nach Büro-, Einzelhandelsflächen- und Wohnungsmarkt. Für die Segmente Büro und Einzelhandel werden zusätzlich die Werte aus den vorherigen Jahrgängen ab 2015 angegeben.

Der Büroflächenmarkt

Büroflächenmarkt Karlsruhe Spitzenmieten im Vergleich 2019



Incentives

Gemeinsam nutzbare Infrastrukturen, kürzere Mietlaufzeit, mietfreie Zeit, Mietsenkung in der Anfangsphase, Staffelmieten, Zuschuss/Übernahme von Ausstattungs-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen

Prozentualer Anteil der Jahresnettokaltmiete*:

2019 2,00 - 3,99 %

2018 2,00 - 3,99 %

Büro-Toplagen

Citykern, Ludwig-Erhard-Allee, Brauerstraße, Raumfabrik, EWG-Neubauten

Büroflächenbestand in m²: 2.555.200

Büroflächenumsatz der letzten 12 Monate: 93.000

*Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf die gesamte Vertragslaufzeit.

Mietpreise & Renditen

	2019	2018	2017	2016	2015
Spitzenmiete* Büroflächen ab 200 m ² , in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	14,67	14,50	14,50	13,50	13,50
Durchschnittsmiete Büroflächen ab 200 m ² , in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	10,42	9,50	9,00	7,50	9,00
Entwicklung der Spitzenmiete in den vergangenen 12 Monaten	↗	→	↑	→	↗
Prognose für die Spitzenmiete in den kommenden 12 Monaten	↗	↗	↗	→	→
Nettoanfangsrendite (in Prozent)	4,93	5,50	5,70	6,00	6,60
Transaktionsvolumen (Verkauf) in den letzten 12 Monaten	.	→	↗	→	↗

Leerstand

	2019	2018	2017	2016	2015
Leerstandsquote (in Prozent)	2,92	2,80	k.A.	k.A.	3,60
Leerstandsentwicklung in den vergangenen 12 Monaten	→	→	↘	↘	→
Prognose des Büroflächenleerstands in den kommenden 12 Monaten	→	↘	→	↘	→

Nachfrage

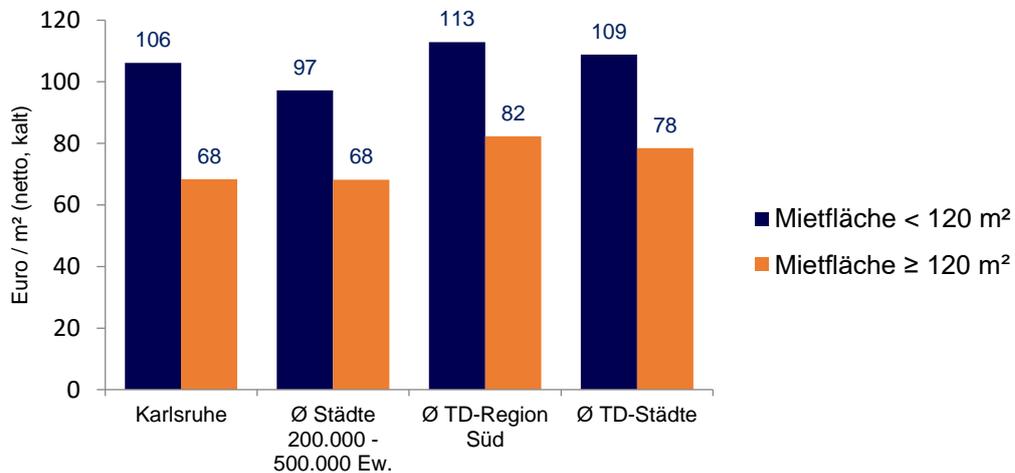
	2019	2018	2017	2016	2015
Büroflächennachfrage in den vergangenen 12 Monaten	↗	→	↗	↗	↗
Prognose der Büroflächennachfrage in den kommenden 12 Monaten	↗	→	→	→	↗
Praxis der Gewährung von Incentives in den vergangenen 12 Monaten	→	→	→	→	→
Flächenzuwachs in den kommenden 12 Monaten	↗	↗	↗	→	↑

EINZELHANDEL



Einzelhandelsflächenmarkt Karlsruhe

Spitzenmieten im Vergleich 2019



Kleinere Einzelhandelsflächen (60 m² bis 120 m²)

Die Spitzenmiete kleinerer Einzelhandelsflächen (< 120 m²) in 1A-Lage ist in den vergangenen Monaten nahezu unverändert geblieben. Es wird davon ausgegangen, dass die Einzelhandelsmieten in 2020 für Objekte bis 120 m² leicht fallen werden. Insgesamt erwarten die befragten Experten für das kommende Jahr eine leicht rückläufige Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in 1A-Lage.

In 1B-Lage ist die Spitzenmiete in den vergangenen 12 Monaten nahezu unverändert geblieben. Für das kommende Jahr wird ein leichter Rückgang der Einzelhandelsmieten in 1B-Lage für Objekte bis 120 m² erwartet.

Größere Einzelhandelsflächen (ab 120 m²)

Die Spitzenmiete größerer Einzelhandelsflächen (> 120 m²) in 1A-Lage ist in den vergangenen Monaten nahezu unverändert geblieben. Es wird davon ausgegangen, dass die Einzelhandelsmieten in 2020 für Objekte über 120 m² leicht fallen werden.

Mietpreise & Renditen

	2019	2018	2017	2016	2015
Spitzenmiete 1A-Lage (60 – 120 m ² Top-Mietflächen) in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	106	100	100	110	110
Spitzenmiete 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m ² Top-Mietflächen) in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	68	60	55	60	80
Spitzenmiete 1B-Lage (60 – 120 m ² Top-Mietflächen) in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	38	40	40	50	37
Spitzenmiete 1B-Lage, größere Flächen (> 120 m ² Top-Mietflächen) in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	23	20	25	20	33
Nettoanfangsrendite EZH-Flächen in 1A-Lage (in Prozent)	4,41	4,50	6,50	7,00	6,90
Kaufpreisvervielfältiger* EZH-Flächen in 1A-Lage	23	21	20		

Entwicklung

	2019	2018	2017	2016	2015
Entwicklung der Spitzenmiete in 1A-Lage (60 – 120 m ² Top-Mietfläche) in den vergangenen 12 Monaten	→	↘	↘	→	→
Entwicklung der Spitzenmiete in 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m ² Top-Mietflächen) in den vergangenen 12 Monaten	→	↘	↓	↘	↘
Prognose der Spitzenmiete in 1A-Lage (60 – 120 m ² Top-Mietflächen) in den kommenden 12 Monaten	↘	↘	↘	→	→
Prognose der Spitzenmiete in 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m ² Top-Mietflächen) in den kommenden 12 Monaten	↘	↘	↓	↘	↘

Nachfrage

	2019	2018	2017	2016	2015
Einzelhandelsflächennachfrage in den vergangenen 12 Monaten	→	↘	↘	↘	→
Prognose der Nachfrage in den kommenden 12 Monaten	↘	↘	↘	↘	→

*Der Kaufpreisvervielfältiger wurde im Rahmen der Befragung 2017 zum ersten Mal erhoben. Daher lassen sich für diesen Wert keine historischen Daten ausweisen.

100 Cities Ranking

Bürospitzenmiete¹

Rang 2018	Rang 2019	Stadt	Spitzenmiete (€/m²)
1	1	Frankfurt	43,8
2	2	München	40,5
3	3	Berlin	38,8
5	4	Hamburg	29,4
4	5	Düsseldorf	28,19
...			
...			
27	24	Würzburg	14,8
k.A.	25	Augsburg	14,7
17	25	Karlsruhe	14,7
18	25	Mainz	14,7
18	26	Dresden	14,4
...			
...			
k.A.	58	Kaiserslautern	9,8
38	59	Villingen-Schwenningen	9,7
41	60	Gütersloh	9,5
41	61	Schwerin	9,4
k.A.	62	Gera	7,8

Spitzenmiete Einzelhandel²

Rang 2018	Rang 2019	Stadt	Spitzenmiete (€/m²)
1	1	München	380
2	2	Berlin	335
3	3	Frankfurt	333
4	4	Düsseldorf	281
4	5	Stuttgart	278
...			
...			
16	22	Trier	114
11	23	Wiesbaden	108
16	24	Karlsruhe	106
18	25	Lübeck	100
15	26	Aachen	98
...			
...			
k.A.	48	Gera	30
29	49	Cottbus	30
29	50	Ludwigshafen	28
29	51	Villingen-Schwenningen	25
k.A.	52	Solingen	22

¹ ab 200 m² Mietfläche; keine Angabe zur Spitzenmiete 2019 für Bremerhaven, Fulda, Hamm, Leverkusen, Ludwigsburg, Lüneburg, Neuss, Ratingen, Salzgitter, Siegen, Tübingen, Witten und Zwickau

² Top-Objekte 1A-Lage, zw. 60 – 120 m²; keine Angaben zur Spitzenmiete 2019 für Aschaffenburg, Augsburg, Braunschweig, Bremerhaven, Duisburg, Erfurt, Fulda, Göttingen, Hagen, Hamm, Heilbronn, Herne, Ingolstadt, Kaiserslautern, Leverkusen, Ludwigsburg, Lüneburg, Mülheim an der Ruhr, Neuss, Neu-Ulm, Oberhausen, Osnabrück, Paderborn, Potsdam, Ratingen, Salzgitter, Schwerin, Siegen, Tübingen, Wilhelmshaven, Witten, Wuppertal und Zwickau

³ Aufgrund von Mehrfachbelegungen desselben Ranges wurde im diesjährigen Ranking als letzte Position Rang 62 (Büro) bzw. Rang 52 (EZH) vergeben.

WOHNEN



Der Wohnungsmarkt

Übersicht der Lagen

Sehr gute Lage:

Durlach, Ettlingen (Umland), Musikerviertel, Nibelungenviertel, Rüppurr, Südweststadt, Weststadt, Grötzingen

Gute Lage:

Beierteim, Grünwettersbach, Hohenwettersbach, Innenstadt, Neureut, Weststadt, Nordweststadt, Südstadt-Ost, Oststadt, Palmbach, Rüppurr, Stupferich, Südstadt, Südweststadt, Weiherfeld, Waldstadt

Einfache Lage:

Bergwald, Knieling, Daxlanden, Grünwettersbach, Hohenwettersbach, Hagsfeld, Mühlburg, Oberreut, Rintheim, Stupferich, Wolfartsweier

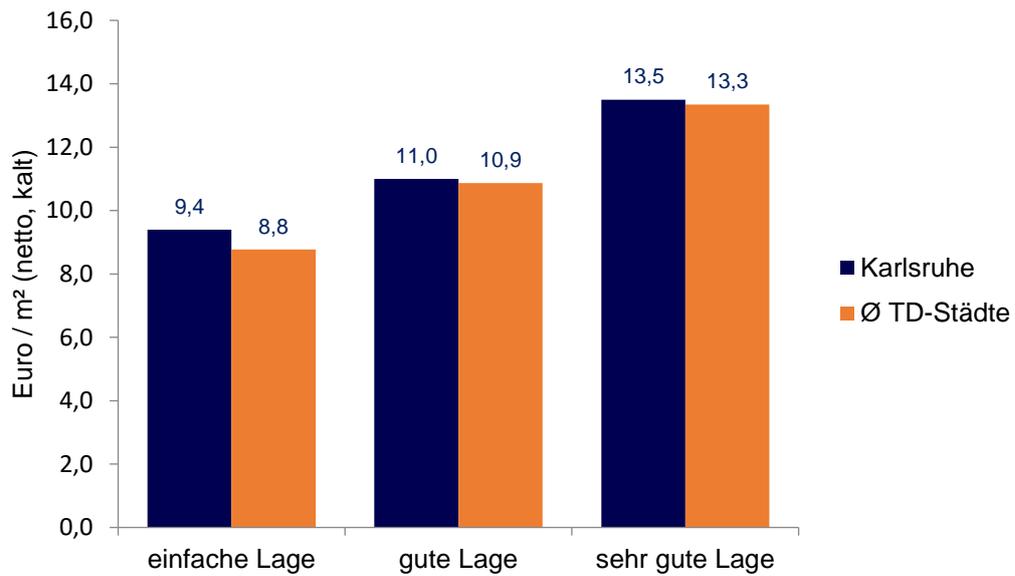
Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser (EUR, 100-150 m² Wohnfläche, Neubau)

	2019	2018	2017
Sehr gute Lage	820.000	750.000	790.000
Gute Lage	630.000	550.000	600.000
Einfache Lage	450.000	380.000	450.000
Tendenz in den vergangenen 12 Monaten	.	→	↑
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	.	→	↗

Kaufpreise Eigentumswohnungen (EUR/m², 60-80 m² Wohnfläche, Neubau)

	2019	2018	2017
Sehr gute Lage	5.000	4.000	3.500
Gute Lage	4.000	3.500	2.800
Einfache Lage	3.500	3.000	2.100
Tendenz in den vergangenen 12 Monaten	↗	↗	↗
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	↗	↗	↗

Durchschnittliche Mietpreise 2019



Mieten

	2019	2018	2017
Sehr gute Lage	13,50	13,00	12,00
Gute Lage	11,00	11,00	10,00
Einfache Lage	9,40	9,00	8,70
Tendenz in den vergangenen 12 Monaten	↗	↗	↗
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	↗	↗	↗

Leerstand und Nachfrage

	2019	2018	2017
Leerstandsquote (in Prozent)	1,60	1,50	1,50
Leerstandsentwicklung in den vergangenen 12 Monaten	→	→	→
Leerstandsprognose in den kommenden 12 Monaten	→	→	→
Nachfrage Wohnkauf	→	→	↗
Nachfrage Vermietung	→	→	↗

Transaktionen

	2019	2018	2017
Transaktionsmarkt in den vergangenen 12 Monaten	↗	↗	↗
Prognose Transaktionsmarkt in den kommenden 12 Monaten	↗	↗	↗

TD 100 Cities Survey 2020

Alle Städte und Berichtsbände im Überblick

Stadt	B	E	W	Wf	Stadt	B	E	W	Wf	Stadt	B	E	W	Wf	Stadt	B	E	W	Wf
Aachen	●	●	●	●	Frankfurt	●	●	●	●	Kiel	●	●	●	●	Paderborn	●	●	●	●
Aschaffenburg	●	●	●	●	Freiburg	●	●	●	●	Koblenz	●	●	●	●	Passau	●	●	●	●
Augsburg	●	●	●	●	Friedrichshafen	●	●	●	●	Köln	●	●	●	●	Pforzheim	●	●	●	●
Bad Homburg	●	●	●	●	Fulda	●	●	●	●	Konstanz	●	●	●	●	Potsdam	●	●	●	●
Bamberg	●	●	●	●	Fürth	●	●	●	●	Krefeld	●	●	●	●	Ratingen	●	●	●	●
Berg. Gladbach	●	●	●	●	Gelsenkirchen	●	●	●	●	Leipzig	●	●	●	●	Regensburg	●	●	●	●
Berlin	●	●	●	●	Gera	●	●	●	●	Leverkusen	●	●	●	●	Reutlingen	●	●	●	●
Bielefeld	●	●	●	●	Gießen	●	●	●	●	Lübeck	●	●	●	●	Rostock	●	●	●	●
Bochum	●	●	●	●	Göttingen	●	●	●	●	Ludwigsburg	●	●	●	●	Saarbrücken	●	●	●	●
Bonn	●	●	●	●	Gütersloh	●	●	●	●	Ludwigshafen	●	●	●	●	Salzgitter	●	●	●	●
Braunschweig	●	●	●	●	Hagen	●	●	●	●	Lüneburg	●	●	●	●	Schwerin	●	●	●	●
Bremen	●	●	●	●	Halle (Saale)	●	●	●	●	Magdeburg	●	●	●	●	Siegen	●	●	●	●
Bremerhaven	●	●	●	●	Hamburg	●	●	●	●	Mainz	●	●	●	●	Solingen	●	●	●	●
Chemnitz	●	●	●	●	Hamm	●	●	●	●	Mannheim	●	●	●	●	Stuttgart	●	●	●	●
Cottbus	●	●	●	●	Hanau	●	●	●	●	Mönchengladbach	●	●	●	●	Trier	●	●	●	●
Darmstadt	●	●	●	●	Hannover	●	●	●	●	Mülheim a.d. Ruhr	●	●	●	●	Tübingen	●	●	●	●
Dortmund	●	●	●	●	Heidelberg	●	●	●	●	München	●	●	●	●	Ulm	●	●	●	●
Dresden	●	●	●	●	Heilbronn	●	●	●	●	Münster	●	●	●	●	Vill.-Schwenn.	●	●	●	●
Duisburg	●	●	●	●	Herne	●	●	●	●	Neu-Ulm	●	●	●	●	Wiesbaden	●	●	●	●
Düsseldorf	●	●	●	●	Hildesheim	●	●	●	●	Neuss	●	●	●	●	Wilhelmshaven	●	●	●	●
Erfurt	●	●	●	●	Ingolstadt	●	●	●	●	Nürnberg	●	●	●	●	Witten	●	●	●	●
Erlangen	●	●	●	●	Jena	●	●	●	●	Oberhausen	●	●	●	●	Wolfsburg	●	●	●	●
Essen	●	●	●	●	Kaiserslautern	●	●	●	●	Offenbach	●	●	●	●	Wuppertal	●	●	●	●
Esslingen	●	●	●	●	Karlsruhe	●	●	●	●	Oldenburg	●	●	●	●	Würzburg	●	●	●	●
Flensburg	●	●	●	●	Kassel	●	●	●	●	Osnabrück	●	●	●	●	Zwickau	●	●	●	●

B = Büro | E = Einzelhandel | W = Wohnen | Wf = Stadtentwicklungsprofil der Wirtschaftsförderung
 Alle Berichte verfügen über Rahmendaten (Sozioökonomie, Baustatistik, Steuereinnahmen) und historische Ergebnisse bis 2015.

Definitionen und Begriffserklärungen

Büroflächenbestand

Der Büroflächenbestand ist die Gesamtfläche der fertiggestellten (vermieteten und leerstehenden) Büroflächen innerhalb eines Marktes zum Erhebungsstichtag.

Büroflächenumsatz

Der Büroflächenumsatz ist die Summe aller Vermietungen innerhalb eines Marktes inklusive der Ankäufe bzw. Neuentwicklungen durch Eigennutzer.

Durchschnittsmiete

Die Durchschnittsmiete ist der flächengewichtete Mietpreis aller neu abgeschlossenen Mietverträge innerhalb eines Zeitraums für einen definierten Markt.

Flächennachfrage

Die in einem Teilmarkt innerhalb eines bestimmten Zeitraums registrierten aktiven Flächengesuche. Hierbei werden neben Anfragen von potentiellen Mietern auch die Gesuche der Eigennutzer berücksichtigt.

Einzelhandelsumsatz

Der Einzelhandelsumsatz beschreibt die Gesamtheit der Einkäufe aller Konsumenten, um den örtlichen Einzelhandel messen und vergleichen zu können. Für die Ermittlung werden alle im stationären Einzelhandel erzielten Umsätze zugrunde gelegt (zu Endverbraucherpreisen). Umsätze aus Versandhandel, Autohandel und Tankstellen sind nicht enthalten.

Erzielbare Spitzenmiete

Die zum Erhebungszeitpunkt erzielbare nominale Miete für eine hochwertige Vermietungsfläche im jeweiligen Teilmarkt. Im Bürosektor wurde eine Mindestgröße von 200 m² Mietfläche zugrunde gelegt. Bei Einzelhandelsflächen wurde im vorliegenden Bericht zwischen kleineren Objekten (60-120 m² Mietfläche) und größeren Objekten (>120 m² Mietfläche) unterschieden.

Kaufkraft

Die Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen der Bevölkerung (Nettoeinkommen aus Erwerbstätigkeit, Vermögen, Renten, Pensionen, Arbeitslosen- und Sozialhilfe bzw. andere staatliche Transferleistungen). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft beinhaltet nur diejenigen Anteile der Kaufkraft, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen.

Leerstand

Summe aller fertiggestellten Flächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind bzw. für Vermietung, Untervermietung oder zum Verkauf angeboten werden und innerhalb von drei Monaten beziehbar sind.

Pendlersaldo

Das Pendlersaldo einer Stadt gibt an, ob mehr Arbeitskräfte zum Arbeiten in die betreffende Stadt kommen oder ob mehr Bewohner der Stadt außerhalb arbeiten. Kommen mehr Pendler in die Stadt, spricht man von Einpendlerüberschuss. Arbeiten mehr Personen außerhalb, handelt es sich um einen Auspendlerüberschuss.

Wohnlagen

Die Wohnlagen dienen zur Bewertung der qualitativen und städtebaulichen Einbindung der Immobilie, hierbei wird zwischen einfacher, guter und sehr guter Lage unterschieden. Ausschlaggebende Faktoren sind u. a. die Art der Bebauung, Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, Lärm, Grünzonen bzw. Naherholungsflächen, Image des Viertels.

Vervielfacher

Kennziffer zur Rentabilitätsbewertung einer einzelnen Transaktion, Alternative ist die Nettoanfangsrendite.

Faktor/ Vervielfältiger = Netto-Kaufpreis / Vertragsmiete p. a.

Nettoanfangsrendite = (Vertragsmiete p. a. – nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten) / Brutto-Kaufpreis

Zentralität

Einzelhandelszentralität ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt als Einkaufsort: Sie beschreibt das Verhältnis aus dem Einzelhandelsumsatz zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft am Ort. Liegt dieser Wert über 100, bedeutet dies, dass in der Stadt mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt wird, als die dort lebende Bevölkerung ausgibt – d. h. es gibt einen Kaufkraftzufluss aus dem Umland und den Nachbarstädten. Ist die Zentralitätskennziffer kleiner als 100, spricht man von abfließender Kaufkraft.

Alle Definitionen nach gif e.V. Standard

THOMAS DAILY GmbH
Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße 30
79106 Freiburg im Breisgau
Deutschland
T + 49 761 3 85 59 0
F + 49 761 3 85 59 550
E marktbefragung@thomas-daily.de
www.thomas-daily.de

Geschäftsführer/Managing Director:
Matthew Green
Handelsregister Freiburg i.Br., HRB 3947
USt-ID-Nr. DE142211250

Disclaimer

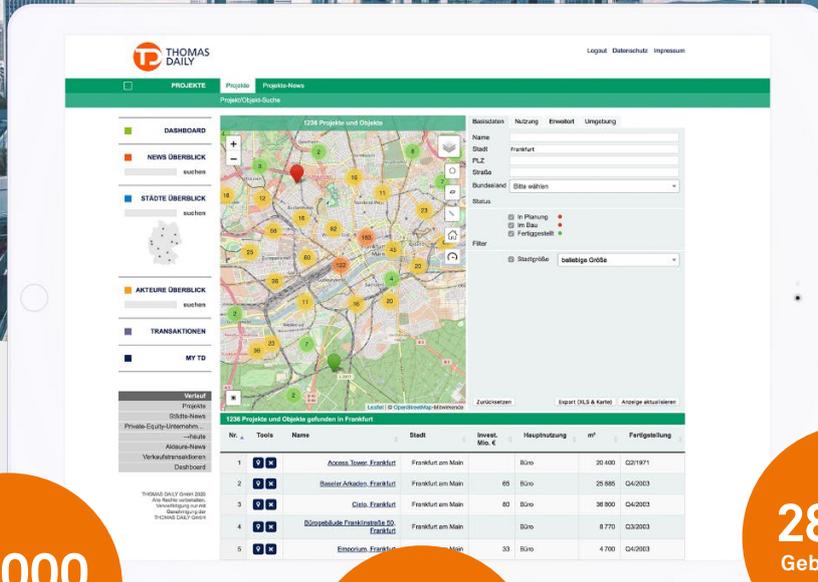
Diese PDF-Datei ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, sind vorbehalten. Eine Reproduktion, Veröffentlichung, Weitergabe an Dritte bzw. jede kommerzielle Verwertung bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung der THOMAS DAILY GmbH. Ein Anspruch auf Genehmigung besteht nicht.

Haftungsausschluss

Der redaktionelle Inhalt wurde sorgfältig recherchiert und überprüft. Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Für die Richtigkeit der Angaben und für eventuelle Druckfehler wird keine Haftung übernommen.

TD PREMIUM

Mit TD Premium das ganze Bild sehen



+1200
pro Monat

530.000
News im Archiv

+600
pro Monat

43.000
Vermietungs-
Transaktionen

9.000
Unternehmen

>450
Profile

+350
pro Monat

30.000
Verkaufs-
Transaktionen

28.000
Gebäudedaten

+300
pro Monat

*Stand April 2020

TD Premium ist Deutschlands größter Immobilien-Informationen-Pool. Finden Sie schnell und bequem heraus, wer kauft und verkauft, wer mietet oder wer expandiert. Erfahren Sie, welche Projekte sich in Planung oder Bau befinden – deutschlandweit.

Rufen Sie Marktdaten und Deals ab in A-, B-, C- und sogar D-Standorten. Bleiben Sie mit Hilfe des Dashboards über die neuesten Marktentwicklungen auf dem Laufenden. Nutzen Sie das News-Archiv für umfangreiche Recherchen.

Premium Daten

THOMAS DAILY zählt zu Deutschlands führenden Anbietern von Informationen im Gewerbeimmobiliensektor.

Die TD Morning News erreichen täglich mehr als 26.000 Immobilienfachleute.

Premium Features

- Investorenprofiluche
- personalisierte Accounts
- hochauflösende Gebäudebilder
- Kartenfeatures z.B. mit EZH und Wohnlagen

Premium Service

- Persönlicher Account-Manager
- Kostenlose Nutzer-Trainings: einzeln, als Team, auch vor Ort.

Haben Sie Interesse an einer kostenlosen und unverbindlichen Produkt-Präsentation oder möchten Sie mehr über TD Premium erfahren? Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail.

THOMAS DAILY Customer Service

+49 69 967 59 034

sales@thomas-daily.de

Präsentation anfordern