



MARKGRAF CARL WILHELM  
LEGTE DEN ERSTEN GRUNDSTEIN ZU SEINEM  
NEUEN WOHSITZ UND DIESER STADT  
AM 17. IUNY 1715.

## Marktinformationen Karlsruhe 2023



ENGEL & VÖLKERS



# KARLSRUHE

Baden-Württemberg



**297.664**

Bevölkerung  
-2,3 % (zu 2016)



**25.675 EUR**

Kaufkraft pro Kopf  
102,9 (Kaufkraftindex)



**0,7 %**

Leerstandsquote  
24,8 (Leerstandsindex)



**4.532 EUR/m<sup>2</sup>**

Ø-Angebotspreis ETW  
+9,4 % (zu 1. Hj. 2021)



**776.000 EUR**

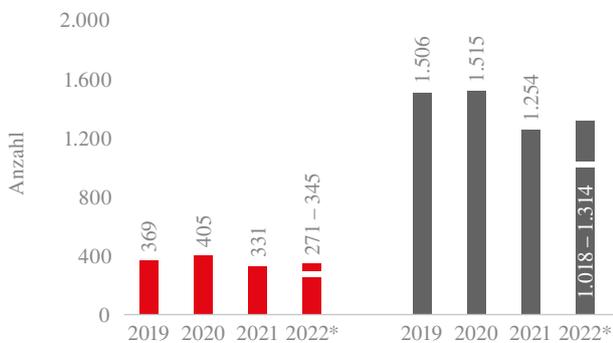
Ø-Angebotspreis EFH  
+16,7 % (zu 1. Hj. 2021)

Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

In der barocken Planstadt Karlsruhe sind zahlreiche Behörden mit überregionaler Bedeutung, wie u. a. das Deutsche Bundesverfassungsgericht, ansässig. Aufgrund der Bauweise der Stadt wird Karlsruhe auch als Fächerstadt bezeichnet und gilt zudem als besonders fahrrad-

freundlich. Ferner beherbergt die Stadt führende IT-Unternehmen und fungiert deshalb als Zentrum der Wissenschaft und Forschung. Zu den exklusiven Wohngebieten mit viel Grünanteil zählen die südlichen Stadtteile, welche unmittelbar an ein Naherholungsgebiet angrenzen.

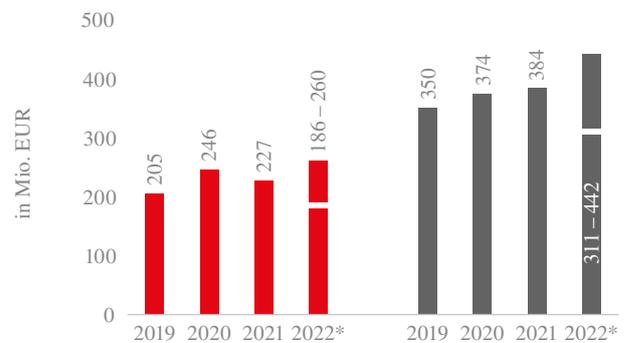
## Transaktionsanzahl



■ Ein- und Zweifamilienhäuser ■ Eigentumswohnungen  
\* Prognosespanne

Quellen: Gutachterausschuss Karlsruhe, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Residential

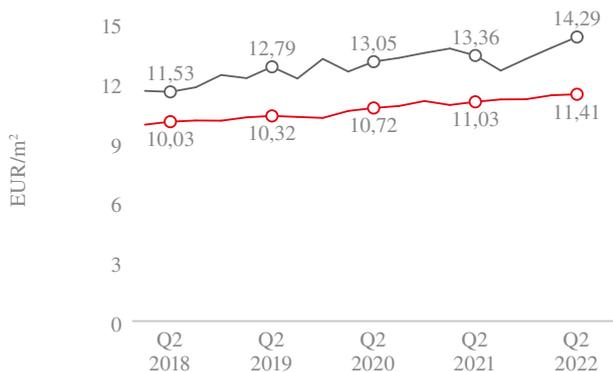
## Transaktionsvolumen



■ Ein- und Zweifamilienhäuser ■ Eigentumswohnungen  
\* Prognosespanne

Quellen: Gutachterausschuss Karlsruhe, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Residential

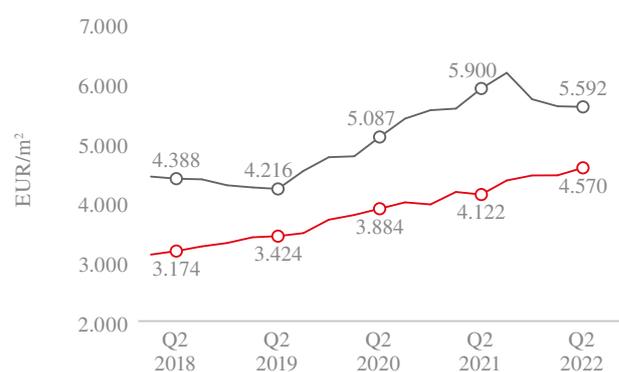
## Angebotsmiete (Whg.)



○ Bestand ○ Neubau

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

## Angebotspreise (ETW)

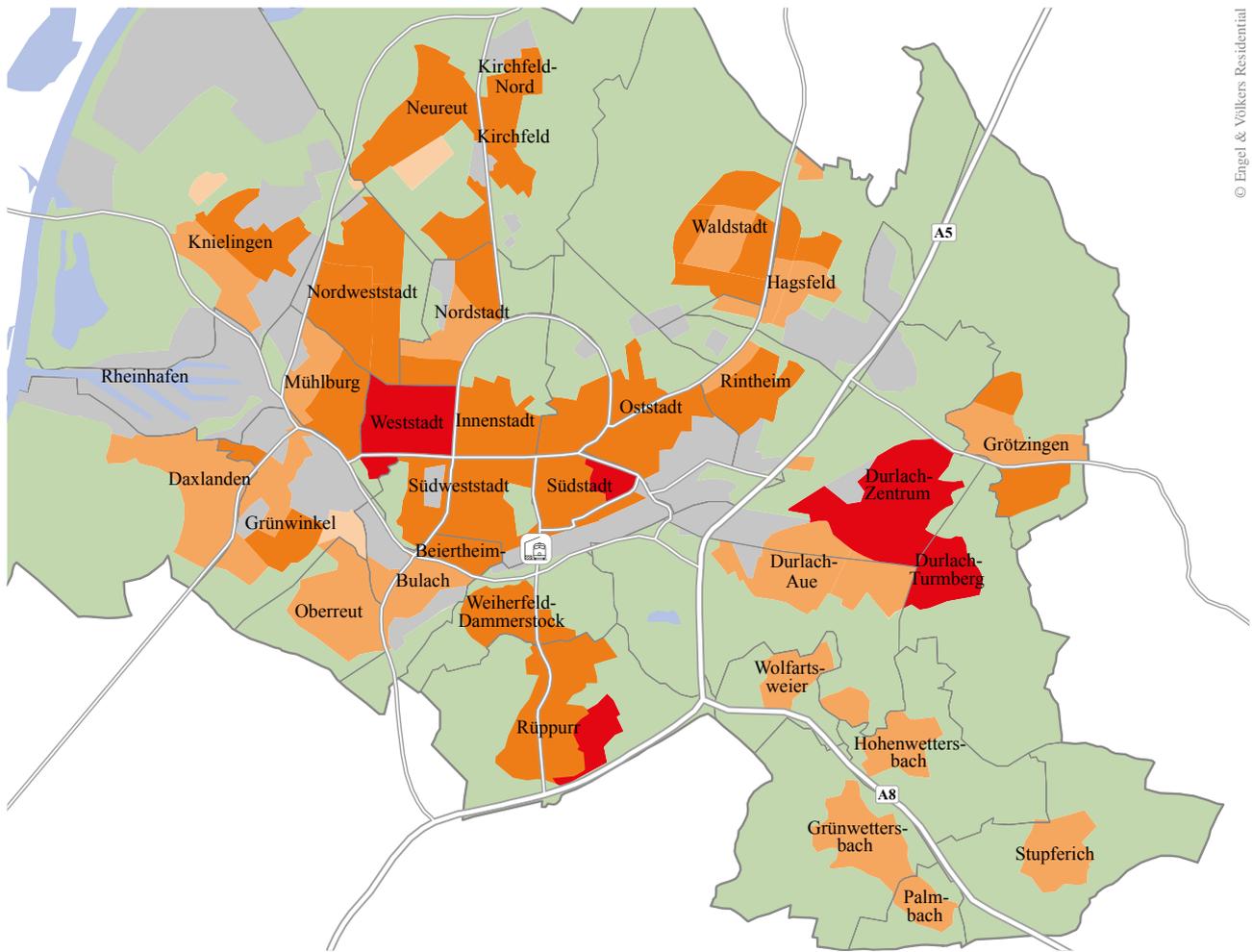


○ Bestand ○ Neubau

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

# Lagen im Wohnimmobilienmarkt

© Engel & Völkers Residential



■ Sehr gute Lage   
 ■ Gute Lage   
 ■ Mittlere Lage   
 ■ Einfache Lage   
 ■ Gewerbefläche   
 ■ Gewässer   
 ■ Grünfläche

## Preise nach Lagen

### Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR

|   | 2021                | 2022                | Prognose |
|---|---------------------|---------------------|----------|
| ■ | 850.000 – 2.500.000 | 850.000 – 2.500.000 | →        |
| ■ | 780.000 – 1.500.000 | 580.000 – 1.100.000 | →        |
| ■ | 650.000 – 950.000   | 430.000 – 850.000   | ↘        |
| ■ | 400.000 – 600.000   | 380.000 – 600.000   | ↘        |

### Eigentumswohnungen in EUR/m<sup>2</sup>

|   | 2021          | 2022          | Prognose |
|---|---------------|---------------|----------|
| ■ | 3.500 – 5.800 | 3.500 – 5.800 | →        |
| ■ | 3.200 – 5.200 | 3.200 – 4.800 | →        |
| ■ | 2.800 – 4.500 | 2.800 – 4.200 | ↘        |
| ■ | 2.200 – 3.500 | 2.200 – 3.500 | ↘        |

Quelle: Engel & Völkers Residential



*Mit viel Grünfläche in den einzelnen Stadtgebieten, einem vorzüglichen kulturellen Angebot gepaart mit der ausgezeichneten Infrastruktur ist Karlsruhe noch immer ein Anziehungspunkt für neue Bewohner. Auch wenn sich der Immobilienmarkt gerade im Wandel befindet, die drittgrößte Stadt Baden-Württembergs kann als Technologie- und Wissenschaftsstandort ausgezeichnete Arbeitgeber vorweisen, die ein Wohnen in Karlsruhe rundum attraktiv machen – eine Stadt mit Zukunft!*

Marija Starcevic, Engel & Völkers Karlsruhe

✉ [Karlsruhe@engelvoelkers.com](mailto:Karlsruhe@engelvoelkers.com)

📷 [@engelvoelkers\\_ka](https://www.instagram.com/engelvoelkers_ka)

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Residential GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Oktober 2022. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2021), Kaufkraft (2022), Marktaktive Leerstandsquote (2020), Ø-Angebotspreis ETW (1. Halbjahr 2022), Ø-Angebotspreis EFH (1. Halbjahr 2022). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Residential GmbH.

**Immo Projekte GmbH & Co.KG**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH**  
**Tel. +49-(0)721-89 35 70 · Karlsruhe@engelvoelkers.com**  
**Karlstraße 49 · 76133 Karlsruhe**  
**[www.engelvoelkers.com/karlsruhe](http://www.engelvoelkers.com/karlsruhe)**



**ENGEL & VÖLKERS**