

A photograph of a modern, multi-story office building with a glass and metal facade. The building is set against a clear blue sky. In the foreground, there are lush green trees. The building has several floors with large glass windows, some of which are reflecting the sky. The overall scene is bright and clear.

Büromarktbericht 2017

Büroimmobilien in der Stadt JENA



Jena auf einen Blick

High-Tech-Zentrum auf Wachstumskurs

Jena ist mit seinen fast 110.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Thüringens. Große Namen aus Jena sind weltbekannt: Hier begannen unternehmerische Erfolgsgeschichten wie Zeiss, Jenoptik und SCHOTT. Die Stadt beheimatet internationale Konzerne, aber auch zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen. Dazu kommen mehrere Forschungsinstitute. Mit 31,9% besitzt Jena die bundesweit höchste Quote an hochqualifizierten Arbeitnehmern, vor allem in zukunftsfähigen Branchen. An den beiden Hochschulen der Universitätsstadt sind knapp 23.000 Studierende eingeschrieben. Insgesamt arbeiten in Jena über 4.500 Wissenschaftler.

In den vergangenen Jahren hat sich Jena überdurchschnittlich entwickelt und zählt zu einem der Leuchttürme Mitteldeutschlands. Auch zukünftig stehen die Zeichen auf Wachstum. Bis 2025 sollen 5.000 Erwerbstätige hinzukommen, und bis 2030 soll die Stadt um weitere 3.000 Einwohner wachsen, was neben Wanderungsgewinnen insbesondere auch auf eine überdurchschnittlich hohe Geburtenrate zurückzuführen sein dürfte.

Inhaltsverzeichnis

Jena auf einen Blick	2
Büroflächenbestand	4
Büromarktzonen	6
Potenzielle Hochpunktstandorte in der City	7
Leerstandsanalyse	8
Flächenumsatz	10
Absorption und Renditen	13
Mietpreissituation	14
Fertigstellungen	16
Flächen im Bau und in der Pipeline	17
Fazit und Ausblick	18
Glossar und Dank	19
Impressum	19





Transparenter Büroimmobilienmarkt

Der erste Büromarktbericht 2016 für die Stadt Jena ist in der Immobilienbranche und Fachwelt sehr gut aufgenommen worden. Dies hat viele lokale und regionale Akteure dazu bewegt, sich bei der Fortschreibung zu beteiligen und damit die Datenbasis zu vergrößern. Die bundesweite Berichterstattung hat zu einer Steigerung der Wahrnehmung des Standortes beigetragen, was auf den Immobilien- und Standortmessen zu spüren war. Die Fortschreibung des Berichtes ist daher konsequent, um nicht nur den Status-Quo abzubilden, sondern künftig die weitere Dynamik mittels Zeitreihenanalysen sichtbar zu machen.

Die Studie wurde gemeinsam von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH, dem Fachdienst Stadtentwicklung & Stadtplanung des Dezernates Stadtentwicklung & Umwelt der Stadt Jena, dem Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie der Friedrich-Schiller-Universität Jena mit der Unterstützung der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) sowie dem Arbeitskreis „Büromarktbericht Jena“ erarbeitet.

Fakten zum Standort

Einwohner (12/2015)	109.527
Prognose für 2030	112.388
Stadtfläche in ha	11.448
Studierendenzahlen (WS 2016/17)	22.830
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (06/2016)	54.359 (davon 31,9 % mit Hochschulabschluss)
Arbeitslosenquote Stadt Jena (07/2017) in %	5,9
Exportquote Verarbeitendes Gewerbe (ab 50 Mitarbeiter, 2016) in %	65,8
Grundsteuer A in %	300
Grundsteuer B in %	495
Gewerbesteuer in %	450

Büroflächenbestand

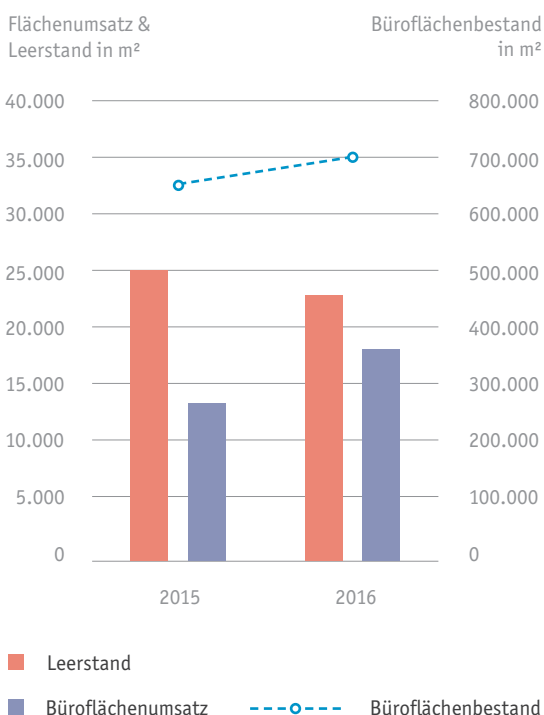
Fortschreibung des Bestandes

Für den vorliegenden Büromarktbericht Jena 2017 wurde die primäre Vollerhebung aus dem vorausgegangenen Jahr fortgeschrieben, indem neue Datensätze ergänzt und bestehende aktualisiert wurden. Dabei kann unter anderem auf Neu- und Nachmeldungen von Eigentümern und Verwaltern zurückgegriffen werden. Neben der Datenmenge konnte auch die Datenbelastbarkeit gesteigert werden, indem die aus der Vollerhebung generierten und mittels Geoinformationssystem errechneten Schätzwerte durch Eigentümerangaben zu Mietflächen ersetzt wurden. Dabei traten nur geringe Abweichungen gegenüber dem ersten Büromarktbericht auf. Weiterhin wurden auch neue Datenquellen erschlossen. Dazu zählen u.a. der Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz der Stadt Jena sowie der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Thüringen. Ein weiterer maßgeblicher Faktor für die ausgewiesene Veränderung des Flächenbestandes sind die Zu- und Abgänge aufgrund von Um- und Neubauten von Büroflächen im Berichtszeitraum 2016. So wurden Baumaßnahmen abgeschlossen und bestehende Immobilien umgenutzt. Alle Ergebnisse sind in das als Grundlage dienende flächendeckende Objektkataster eingegangen.

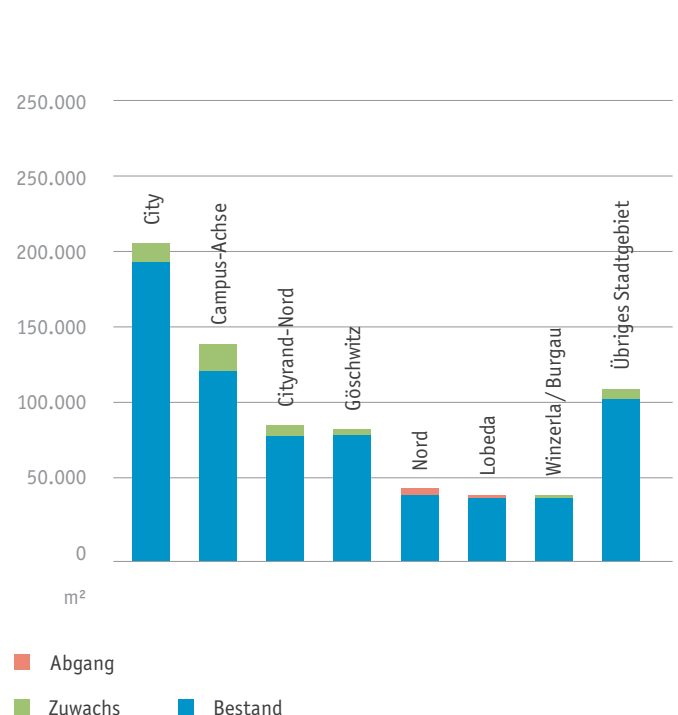
Büroflächenbestand wächst auf über 700.000 m²

Der Büroflächenbestand errechnet sich auf Basis der Daten zu den Eigentümermeldungen, den Baufertigstellungen sowie den Umnutzungen. Im Saldo ergibt sich auch aufgrund von größeren Fertigstellungen ein Büroflächenanstieg von 37.990 m². Gemäß der Definition der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) beläuft sich der erfasste Büroflächenbestand in Jena nun auf eine Gesamtfläche von 700.700 m² (Stand: 31.12.2016). Bezogen auf den Gesamtbestand aus dem Berichtsjahr 2015 entspricht dies einem Zuwachs von 5,4%. Simultan zum Anstieg der belegten Bürofläche ist zugleich ein Rückgang des Leerstandes ausweisbar (Auswertung auf den Seiten 8 und 9). Diese Entwicklung binnen eines Jahres zeugt von einer hohen Nachfrage nach bedarfsgerechten Flächen bei gleichzeitiger Verknappung des Angebotes. Die Anzahl der Objekte mit Büronutzung steigt im Vergleich zum Vorjahr um 18 – enthalten sind hier Neu- und Umbauten – an.

Büromarktentwicklung in Jena 2015-2016



Zu- und Abgänge 2016 nach Büromarktzonen

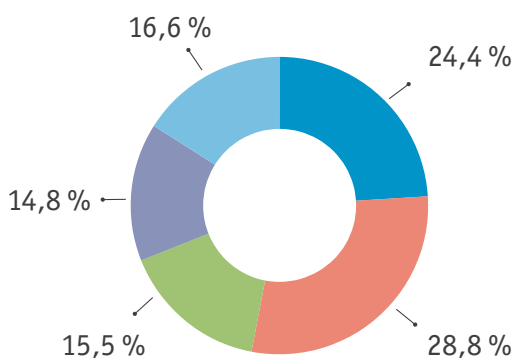


Teilräumliche Konzentration der Zuwächse

Die Zuwächse konzentrieren sich auf einzelne, stark nachgefragte Teilräume. Der stärkste Zuwachs wird in der Büromarktzone *Campus-Achse* registriert. Der Abschluss von Umbauprojekten (z.B. „Bau 28 – Alte Gießerei“) sowie die Verbesserung der Datenlage zu Nachmeldungen führen hier zu einem nachweisbaren Anstieg der Bürofläche um 18.010 m². Das starke Wachstum in der City von 12.730 m² resultiert aus dem Abschluss von Neubauprojekten und dem Umbau bestehender Flächen. Zu nennen ist hier das „IT Paradies Jena“. Durch die Umnutzung leer stehender Büroflächen in Wohn- und Gewerbeflächen stagniert der Flächenbestand in peripheren Lagen. Perspektivisch ist jedoch, trotz der leichten Rückgänge der Büroflächenbestände in den Büromarktzone *Nord* und *Lobeda*, eine Flächenzunahme in beiden Zonen aufgrund von Objekten in der Pipeline zu erwarten. Vor allem der Umzug des Universitätsklinikums nach *Lobeda* bietet dieser Büromarktzone in Zukunft weiteres Entwicklungspotenzial.

Zusammenfassend sind alle Neu- und Umbauten Ausdruck einer beständig hohen Nachfrage nach bedarfsgerechten, also modernen und repräsentativen Flächen. Diese realisierten, neuen Büroflächen sollen der anhaltenden hohen Nachfrage im Dienstleistungssektor gerecht werden.

Größenkategorie innerhalb des Büroflächenbestandes (objektbezogen)



» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Fremd- und Eigennutzung nahezu ausgeglichen

Von den nun 977 erfassten Büroobjekten verfügen 83% aller Gebäude über eine Mietfläche von maximal 1.000 m². Diese 815 Objekte machen mit rund 217.000 m² aber nur einen Flächenanteil von knapp 31% am Gesamtbestand aus. Die restlichen 162 Objekte in der Größenklasse größer 1.000 m² vereinen rund 483.000 m² und damit über 69% des Gesamtbestandes auf sich.

Im Gesamtdurchschnitt ist das Verhältnis von Eigennutzung zu Fremdnutzung (Vermietung) mit etwa 47% zu 53% ausgeglichen und hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur marginal verändert. Allerdings gestaltet sich die Eigennutzerquote in den einzelnen Büromarktzone sehr unterschiedlich, da vor allem in den klassischen Gewerbegebieten der Anteil der eigengenutzten Objekte sehr hoch ist.

Büroflächen nach Größenkategorie

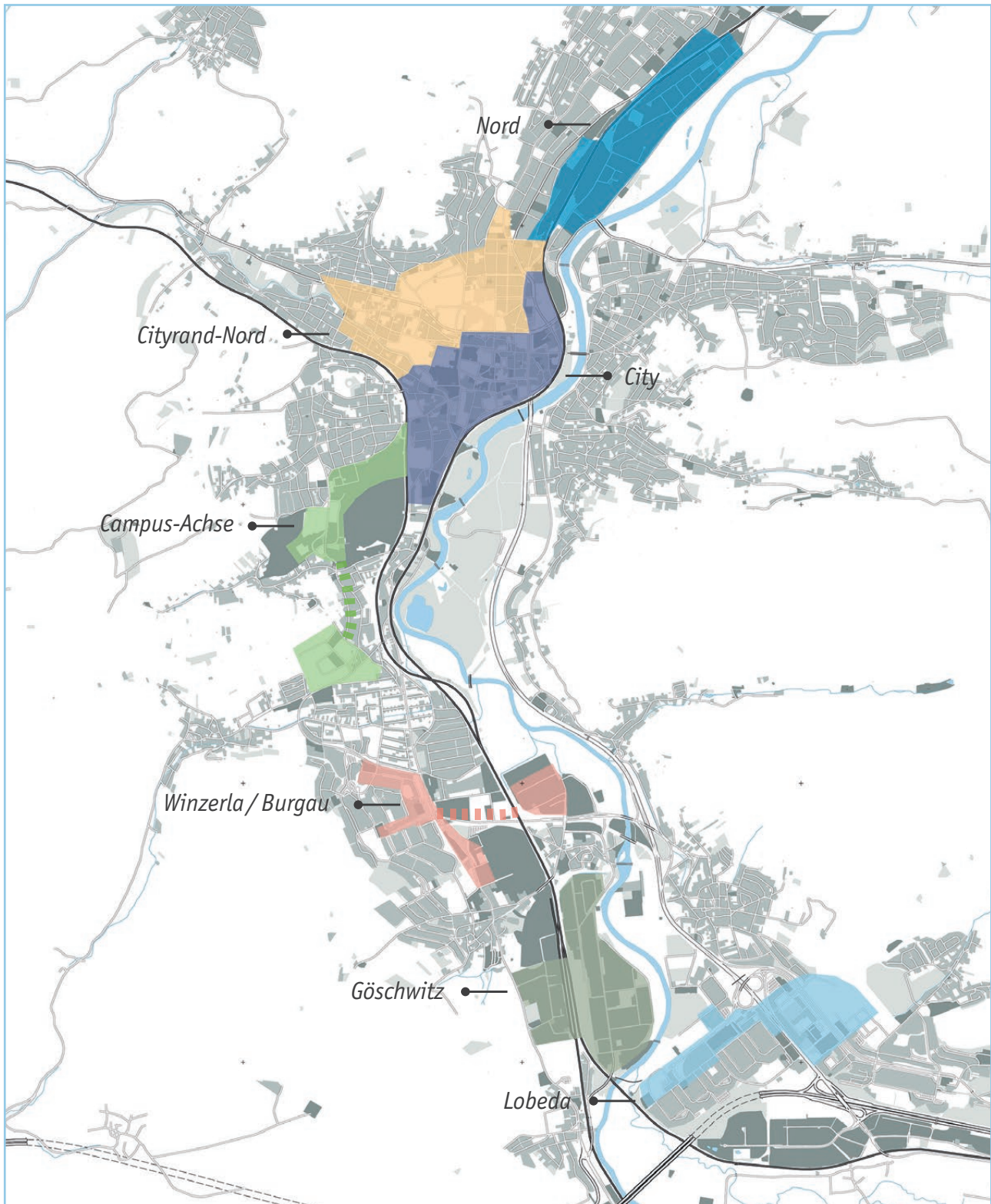
Größenkategorie	Anzahl der Objekte	Fläche in m ²	Anteil in % *
bis 100 m ²	238	15.580	2,2
100,01 bis 250 m ²	281	44.400	6,3
250,01 bis 500 m ²	151	53.260	7,6
500,01 bis 1.000 m ²	145	103.860	14,8
ab 1.000,01 m ²	162	483.600	69,0
Gesamt	977	700.700	100,0

* Die angegebenen Anteile beziehen sich auf die Summe aller Büroflächenbestände innerhalb des gesamten Büroflächenbestandes

» Quelle Tabelle / Diagramm: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Büromarktzonen

Eine genaue Lagebeschreibung der ausgewiesenen Büromarktzonen ist zu finden unter www.jenawirtschaft.de/bueromarkt.



Büromarktzonen mit Mietpreisspannen

■ City 6,00 - 18,00 €/m ²	■ Cityrand-Nord 5,00 - 12,00 €/m ²	■ Nord 4,00 - 10,80 €/m ²	■ Campus-Achse 6,00 - 15,00 €/m ²
■ Winzerla / Burgau 1,90 - 11,00 €/m ²	■ Göschwitz 4,30 - 13,20 €/m ²	■ Lobeda 5,00 - 11,00 €/m ²	 Übriges Stadtgebiet 6,00 - 11,00 €/m ²

» Quelle: JenaWirtschaft

Potenzielle Hochpunktstandorte in der City

Die Stadt Jena hat im Jahr 2017 eine Untersuchung potenzieller Hochhausstandorte veröffentlicht. Im Ergebnis eignen sich sechs Einzelflächen für die Errichtung von Hochpunkten und drei Quartiere für mögliche Hochhaus-Ensembles. Genaue Höhen sind abhängig von Standort, Form und Gestaltung der Gebäude und bedürfen der Konkretisierung im Einzelfall. Aussagen über die Wirtschaftlichkeit und die Rentabilität eines oder mehrerer Hochpunkte wurden nicht getroffen und sind im Einzelfall zu prüfen.

Die Stadt Jena begreift die Hochpunkte nicht nur aus städtebaulicher Sicht als Chancen für die Bereicherung der Stadtsilhouette, sondern gleichzeitig als Notwendigkeit und Motor für die weitere positive wirtschaftliche Entwicklung.

Die vollständige Veröffentlichung „Hochhäuser in Jena“ ist als Download zu finden unter <https://www.jena.de/schriftenreihe>.



Leerstandsanalyse: Büroflächenangebot gesamt

Nur noch 22.640 m² leer stehend

Das Büroflächenangebot hat sich zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr von ca. 56.000 m² auf nur noch knapp 48.000 m² reduziert. Die Flächen verteilen sich auf 54 Bestandsobjekte, 12 Objekte im Bau und 10 Objekte in der Pipeline. Der Leerstand beträgt nur noch 22.640 m² und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 2.390 m² zurückgegangen. Die Flächen im Bau und in der Pipeline weisen in Summe perspektivisch mehr Bürofläche auf als der aktuelle Leerstand.

Sinkende Leerstandsquote

Im Jahr 2016 beträgt die Leerstandsquote 3,2%. Gegenüber 2015 ist die Leerstandsquote um 0,6 Prozentpunkte gesunken. Damit befindet sich der Leerstand in Jena auch weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Trotz steigenden Büroflächenbestandes reduzieren sich der absolute Leerstand und damit folglich auch die Leerstandsquote. Bezogen auf das gesamte Büroflächenangebot konzentriert sich der Leerstand auf Objekte mit einer Flächengröße von weniger als 250 m² (37 von 59 Objekten mit Leerstand).

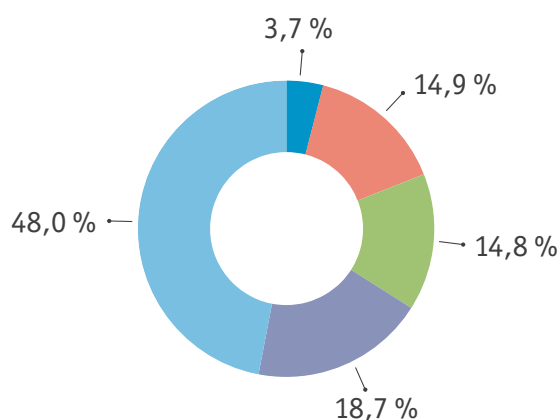
Leerstandsabbau in großen Objekten

Bezogen auf die Fläche befinden sich knapp 50% des Gesamtleeerstandes in der Flächenkategorie ab 1.000 m². Damit ergibt sich für die Verteilung des Leerstandes ein geringerer absoluter Leerstand in kleinen Objekten, während vereinzelt große sanierungsbedürftige Flächen leer stehen. Die leer stehenden großformatigen Büroflächen sind vor allem Bestandsflächen mit nicht bedarfsgerechten Flächenzuschnitten. Allerdings können die Leerstände in allen Flächenkategorien größer 250 m² gesenkt werden. Der Leerstandsabbau findet damit vor allem in großen Objekten statt. In wenigen Objekten steigt der Leerstand an und führt zu einer Zunahme in den Größenklassen kleiner 250 m².

Der geringe Leerstand spiegelt dabei sowohl den Flächenengpass in attraktiven Lagen als auch die damit einhergehende fehlende Flexibilitätsreserve wider. Gleichzeitig eröffnen sich so Chancen für gezielte Um- und Nachnutzungen von Produktionsobjekten für den Dienstleistungsbereich (Tertiärisierung). Für Objekte in Randlagen besteht das Risiko eines längerfristigen Leerstandes. Dieser konnte im vergangenen Jahr durch Umwidmung in Wohnnutzung teilweise absorbiert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der insgesamt vorhandene Leerstand in Bezug auf Fläche und Objektanzahl als unkritisch zu bewerten ist und eine solide Basis für einen funktionierenden Büromarkt bietet.

Büroflächenleerstände 2016 nach Größenkategorie (flächenbezogen)



» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Büroflächenleerstände 2016 nach Größenkategorie

Größenkategorie	Fläche in m ²	Anteil in %
bis 100 m ²	830	3,7
100,01 bis 250 m ²	3.370	14,9
250,01 bis 500 m ²	3.340	14,8
500,01 bis 1.000 m ²	4.240	18,7
ab 1.000,01 m ²	10.860	48,0
Gesamt	22.640	100,0

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Leerstandsanalyse: Büroflächenangebot nach Zonen

Leerstandsquoten zwischen 0,3 % und 6,6 %

Die Analyse des Leerstandes in den einzelnen Büromarktzonen ergibt, dass der größte Anteil, gemessen an der Objektzahl, in der *City*, im *Cityrand-Nord* und in *Göschwitz* zu finden ist. Die tatsächliche Verteilung des Leerstands auf die Zonen ist dabei sehr unterschiedlich.

In den vier Büromarktzonen *Cityrand-Nord*, *Winzerla/Burgau*, *Campus-Achse* und *Lobeda* beläuft sich die Leerstandsquote bereits auf 3,0% oder weniger. In der *Campus-Achse* sind derzeit 1.600 m² leer stehend. Dies entspricht 7,1% des Gesamt leerstandes und fällt damit um 2,9 Prozentpunkte geringer aus als im Vorjahr. Durch die sehr positive Gesamtentwicklung liegt die Leerstandsquote jedoch mit nur noch 1,2% unter dem Jenaer Durchschnitt. In *Lobeda* ist die Quote sogar auf 0,3% gefallen, was vor allem auf die Umnutzung von leer stehenden Flächen in Wohn- oder Einzelhandelsflächen zurückzuführen ist. Für beide Zonen – *Lobeda* und *Campus-Achse* – zeigen sich bereits gegenwärtig Indizien einer Unterversorgung des Marktes, was sich in *Lobeda* mit der Ansiedelung des Universitätsklinikums und in der *Campus-Achse* mit der dort gegebenen Nähe zum Westbahnhof erklären lässt.

Das größte Angebot an Büroflächen mit ca. 7.200 m² ist in der *City* (32% Anteil am Gesamt leerstand) zu finden. Allerdings finden sich darunter zum größten Teil Flächen, die aufgrund ihrer Ausstattungsstandards, ihrer Größen oder ihrer Zuschnitte nicht vom Markt angenommen werden.

Göschwitz weist mit über 5.000 m² den zweitgrößten Leerstand (22% Anteil am Gesamt leerstand) auf und hat damit

eine überdurchschnittliche Leerstandsquote von 6,6%. Die ermittelte leichte Zunahme hat statistische Ursachen. Die gute Mikrolage in unmittelbarer Autobahnnähe und dem vorhandenen Technologieumfeld lassen annehmen, dass weiterhin grundsätzlich positive Vermarktungsaussichten bestehen.

Leerstandsabbau in City-Nähe

Der Leerstandsabbau im Jahr 2016 konzentriert sich vor allem auf die Teilmärkte *City*, *Campus-Achse* und *Cityrand-Nord*. Hier kann der Leerstand insgesamt um über 3.100 m² reduziert werden. Spitzenreiter ist dabei die *City* mit einem Rückgang von über 1.300 m². Die Büromarktzonen *City* und *Campus-Achse* entwickeln sich dynamisch und bestätigen damit die im letzten Bericht getroffenen Annahmen. Leichte Zuwächse beim Leerstand sind lediglich in den Zonen *Nord* und *Göschwitz* zu verzeichnen.

Resümierend deuten die rückläufigen Leerstände auf eine anhaltend hohe Nachfrage nach bedarfsgerechten und modernen Flächen hin. Die in vier Zonen unter oder gleich 3% liegende Leerstandsquote ist zudem ein Indiz für eine – zumindest partielle – Unterversorgung des Marktes und den sich abzeichnenden Mangel an Reserve- bzw. Verfügungsflächen. Die räumlich stark diversen Leerstände spiegeln das Nachfrageverhalten wider. Bei der anhaltenden Beschäftigungsdynamik ist daher auch in Zukunft auf eine ausreichende Flexibilitätsreserve in nachfragestarken Zonen zu achten. Eine weitere Reduzierung des Leerstandes behindert den Markt in nachfragestarken Zonen.

Büroflächenleerstand 2016 nach Büromarktzonen

Büromarktzone	Fläche in m ²	Anteil in %	Leerstandsquote in %	Veränderung zu 2015
City	7.240	32,0	3,6	↘
Cityrand-Nord	2.440	10,8	3,0	↘
Nord	1.900	8,4	4,7	↗
Campus-Achse	1.610	7,1	1,2	↘
Winzerla/Burgau	630	2,8	2,2	↘
Göschwitz	5.040	22,3	6,6	→
Lobeda	100	0,4	0,3	↘
Übriges Stadtgebiet	3.680	16,3	3,5	→
Gesamt	22.640	100,0	3,2	↘



Flächenumsatz gesamt

Steigender Flächenumsatz

Nachdem im Jahr 2015 ein belastbarer Flächenumsatz von 12.780 m² ermittelt werden konnte, steigt dieser in 2016 auf 18.830 m² an. Grundlagen sind wie im Vorjahr Eigentümerangaben und Marktbeobachtungen. Obwohl die Anzahl an Rückmeldungen mit über 40 Mietvertragsabschlüssen um fast ein Drittel über denen des Vorjahres liegt, geht der Arbeitskreis „Büromarktbericht Jena“ nach wie vor von einer „Dunkelziffer“ des Flächenumsatzes aus, die deutlich höher ausfällt. Eine seriöse Abschätzung insbesondere der kleinteiligen Vermietungen ist nach wie vor nicht möglich, weshalb auf die Angabe eines Gesamtschätzwertes verzichtet wird. Die Veröffentlichung des ersten Büromarktberichtes hat jedoch für eine höhere Rücklaufquote bei der Büromarktabfrage gesorgt. Die Zunahme des belastbaren Büroflächenumsatzes ergibt sich aus der im Vergleich zum Vorjahr höheren Rücklaufquote der standardisierten, schriftlichen Befragung sowie der Fertigstellung und schnellen Vermietung der 2015 im Bau befindlichen Objekte. Ziel bleibt es, auch künftig umfangreichere und belastbare Marktdaten durch eine kontinuierliche Datenerhebung bereitzustellen.

Größte Flächenkategorie dominant

Die Verteilung der Büroflächenumsätze nach Größenkategorien zeigt eine Dominanz der großen Flächen über 1.000 m² mit über 60% am Flächenumsatz. Dahinter folgt die Größenklasse 500 bis 1.000 m² mit einem Anteil von 16%. Die Analyse der Büroflächennachfrage, gemessen an der Zahl der Abschlüsse in der jeweiligen Größenkategorie, zeigt ein fast entgegengesetztes Bild. Fast drei Viertel aller Abschlüsse wurden in der Größenklasse bis 250 m² getätigt. Die durchschnittliche Flächengröße für den Gesamtflächenumsatz beläuft sich auf rund 440 m² pro Vertrag und hat im Vergleich zum Vorjahr leicht abgenommen.

Büromarkt mit extrem hoher Dynamik

Der Jenaer Büroflächenmarkt wird von den befragten Marktteilnehmern als extrem dynamisch wahrgenommen. Diese Ansicht wurde auch von den Mitgliedern des Arbeitskreises „Büromarktbericht Jena“ bestätigt. Freiwerdende Flächen müssen üblicherweise nicht aufwendig auf dem Büromarkt angeboten werden, da sie umgehend wieder vermittelt werden können. Die Einschätzung aus dem vergangenen Jahr, wonach es sich in Jena um einen Verkäufermarkt handelt, bleibt bestehen. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage das Angebot übersteigt; Transaktionen finden sehr häufig statt.

Flächenumsatz nach Büromarktzonen

Drei umsatzstarke Zonen

Der größte Flächenumsatz, gemessen an Vertragsfällen und Gesamtfläche, konzentriert sich auf die drei Zonen *City*, *Campus-Achse* und *Göschwitz*. Auffallend ist die starke und differenzierte Nachfrage nach modernisierten Flächen. Die durchschnittliche Flächengröße für den Gesamtflächenumsatz von rund 440 m² pro Vertrag variiert jedoch zwischen den einzelnen Büromarktzonen. Großformatige Flächenzuschnitte werden vor allem in der Zone *Campus-Achse* nachgefragt. Dies zeigt sich an der durchschnittlich umgesetzten Fläche im Umfang von 1.100 m² pro Vertrag. In den Marktgebieten *Göschwitz*, *City* und *Nord* entsprechen die durchschnittlichen Flächengrößen pro Vertrag dem Gesamtdurchschnitt.

Die Büromarktzonen *City*, *Göschwitz* und *Campus-Achse* haben mit einem Volumen von etwa 16.000 m² fast 85% Anteil am Gesamtumsatz. Besonders die *City* hat einen starken Anstieg sowohl bei der Anzahl der Vertragsfälle als auch bei der umgesetzten Gesamtfläche zu verzeichnen. Gleichzeitig liegt der höchste Umsatz nach wie vor in der *Campus-Achse*, obwohl hier der Rückgang um insgesamt

über 4.500 m² am größten ist. Ursache ist, dass die Vollvermietung des Objektes „Bau 28“ bereits vor Abschluss der Baumaßnahmen erreicht werden konnte. In dieser Zone fehlt jedoch im Berichtsjahr ein entsprechendes weiteres Angebot an neuwertigen und größeren Flächen, so dass der Umsatz nicht das Niveau des Vorjahres erreichen kann.

Göschwitz profitiert von der starken Vermietungsleistung in zwei Objekten im Ernst-Ruska-Ring, in denen marktconforme Flächen angeboten werden. Der Anteil am gesamten Flächenumsatz kann von 11,5% auf 27,5% gesteigert werden. Trotz der überdurchschnittlichen Leerstandsquote belegt der gemeldete Flächenumsatz die Dynamik und Attraktivität dieser Büromarktzonen.

In *Nord* werden im Berichtsjahr vier Abschlüsse mit einem Gesamtvolumen von 2.140 m² getätigt. Das Büroobjekt im Spitzweidenweg 30/32 meldet eine Vollvermietung.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass sich der Umsatz 2016 im Vergleich zum Vorjahr zwar gleichmäßiger über das Stadtgebiet verteilt, jedoch gleichzeitig auf einzelne Teilräume konzentriert. Die Bedeutung der *City* sowie der citynahen Büromarktzonen für den Büroflächenmarkt nimmt im Vergleich zum Vorjahr zu.

Büroflächenumsatz in den Büromarktzonen nach Fläche

Büromarktzone	Fläche in m ²	Durchschnittliche Flächengröße pro Vertrag in m ²	Anteil am gesamten Flächenumsatz in %	Veränderung zu 2015
City	5.310	380	28,2	↗
Cityrand-Nord	20	20	0,1	→
Nord	2.140	540	11,4	↗
Campus-Achse	5.480	1.100	29,1	↘
Winzerla/Burgau	340	90	1,8	↘
Göschwitz	5.170	470	27,5	↗
Lobeda	320	110	1,7	↗
Übriges Stadtgebiet	50	50	0,3	→
Gesamt	18.830	440	100,0	↗

Flächenumsatz nach Branchen

Wichtigste Flächennachfrager bleiben wissensintensive Branchen

Wichtigste Flächennachfrager bleiben in Jena die wissensintensiven Branchen. Die „Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ sowie der Bereich „Information und Kommunikation“ (in Jena: Digitale Wirtschaft) machen drei Viertel des Flächenumsatzes bzw. 50% der Vertragsfälle aus. Die Nachfrage gilt im Gegensatz zum Vorjahr in erster Linie überdurchschnittlich großen Flächen. Insbesondere die Digitale Wirtschaft hat im Berichtsjahr von der Fertigstellung des „IT Paradies Jena“ profitiert, was sich auf den Zuwachs beim flächenbezogenen Büroflächenumsatz niederschlägt.

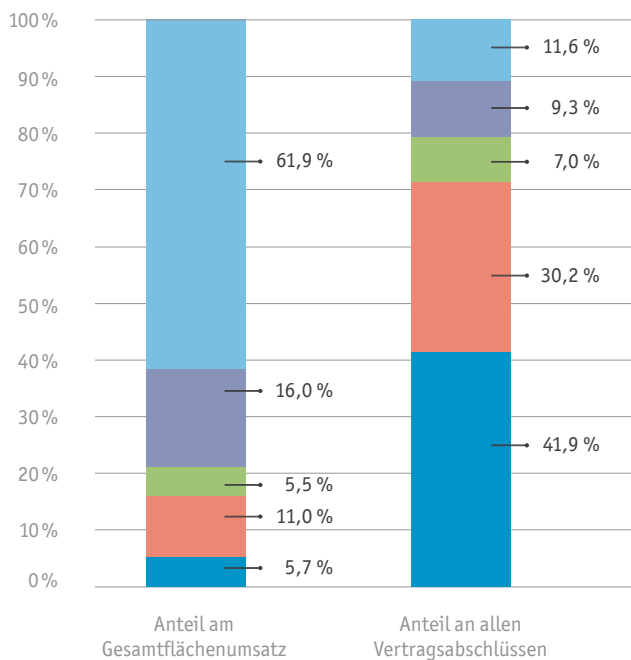
Den höchsten Anteil am gesamten Flächenumsatz hat nach wie vor der Bereich „Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen“ mit über 37%. Eine weitere wichtige Branche ist das „Gesundheits- und Sozialwesen“ mit fast 18%. Im Gegensatz zum Vorjahr spielt die „Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung“ keine Rolle. Auch die Branche „Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen“ büßt mit einem Rückgang um über

40 Prozentpunkte deutlich ein. Die übrigen Branchen weisen lediglich Umsatzanteile im einstelligen Prozentbereich auf. Der Indexierungsgrad der Mietverträge liegt bei 72%, wobei bei weiteren 11% der Vermietungen die Indexierung aufgrund fehlender Angaben im Rahmen der schriftlichen Befragung unbekannt ist.

Zunehmend zeigen sich Tendenzen bei der räumlichen Präferenz einzelner Branchen. So bevorzugt die Branche „Information und Kommunikation“ klar die Zone *City*, während Flächen in der *Campus-Achse* von der Branche „Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ nachgefragt werden.

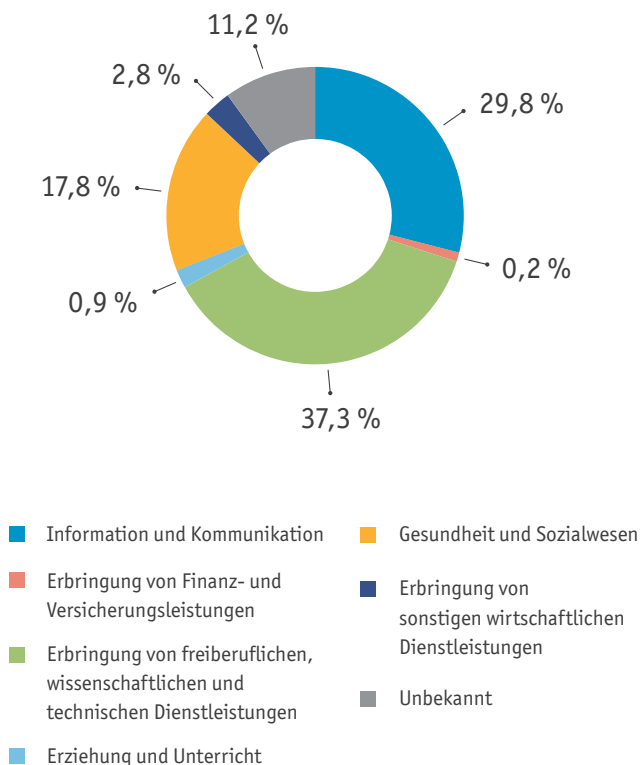
Die Schwankungen zwischen den Branchen sind durchaus nicht unerheblich. Zum einen liegen diese bei dem kleinen Marktgebiet stark in Einzelfaktoren begründet (z.B. Fertigstellung einzelner Gebäude, Mietvertragsabschlüsse einzelner größerer Unternehmen), zum anderen sind noch keine Zeitreihendaten verfügbar. Die weitere kontinuierliche Erfassung der Nachfrage und Auswertung der Branchen in den kommenden Jahren wird eine aussagekräftigere Darstellung ermöglichen. Die erwartete Struktur der Erwerbstätigen bis 2025 (PROGNOS AG 2013) lässt eine nachhaltige und zukunftsfähige Diversifikation der Jenaer Wirtschaft erwarten.

Büroflächenumsatz nach Größenkategorie 2016



» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Büroflächenumsatz nach Branche (flächenbezogen)



» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Absorption und Renditen

Erstmalige Angaben zu Absorption und Renditen

Der vorliegende Bericht kann aufgrund einer Verbesserung der Datenlage erstmals Angaben zu Absorption und Renditen liefern. Das Marktgebiet Jena weist eine positive Nettoabsorption auf, d.h. im analysierten Zeitraum werden über 40.000 m² Büroflächen mehr in Anspruch genommen als freigezogen. Begründet liegt dies in der Zunahme der Bautätigkeit bei rückläufigem/anhaltend niedrigem Leerstand sowie der Zunahme des gemeldeten Büroflächenumsatzes.

Nettoabsorption

Jahr	Fläche
2016	57.540 m ²

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Im Berichtszeitraum 2016 wurden laut des Thüringer Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Stadtgebiet Jena lediglich sechs Büro- und Geschäftsgebäude veräußert. Dies sind zwei weniger als im Vorjahr, allerdings nimmt das Kaufpreisvolumen von 15,3 Mio. € auf 23,8 Mio. € zu.

Die Schätzung der Erwerbsnebenkosten (Kosten der Grundbucheintragung, Notar- und Gutachterkosten, Maklergebühren) basiert auf der Grundlage marktüblicher Kennziffern und wird vom Arbeitskreis „Büromarktbericht Jena“ so bestätigt.

Die Nettoanfangsrendite steigt im Vergleich von 2015 zu 2016 von 6,0% auf 6,3% an. Damit ist sie vergleichbar mit anderen Standorten:

- Braunschweig 2016: 9,1% Nettoanfangsrendite (Altmeppen regioker 2017)
- Bochum 2016: 5,5% in zentraler/guter Lage und 7,0% in dezentraler Lage (Bochum Wirtschaftsentwicklung 2017)

Renditen

Jahr	Kaufpreisvolumen in €	Bruttoanfangsrendite in %	Nettoanfangsrendite in %
2016	23,8 Mio.	6,8	6,3
2015	15,3 Mio.	6,5	6,0

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Im Vergleich ist der Büroimmobilienmarkt Jena (C-Standort) mit seiner geringen Anzahl an relevanten Vertragsfällen jedoch als vergleichsweise übersichtlich zu charakterisieren.





Mietpreissituation gesamt

Mietpreisanstieg im Vergleich zum Vorjahr

Die Aussagen zur Mietpreissituation basieren auf über 150 Datensätzen mit Angaben zu über 40 Objekten sowie der Einschätzung des Arbeitskreises „Büromarktbericht Jena“. Die Datenbasis kann gegenüber der letztjährigen Erhebung deutlich ausgeweitet werden. Abgefragt wurden Mietpreisspanne (Min-Max-Wert) und Durchschnittsmiete, welche durch die Einschätzung des Arbeitskreises validiert wurden.

Vier der sechs unten aufgeführten Marktkennziffern steigen im vorliegenden Betrachtungszeitraum an. Der flächengewichtete Durchschnitt liegt für die Nettokaltmiete bei 9,60 €/m² und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 0,70 €/m² angestiegen. Die Spanne aller Büromieten reicht von 1,90 €/m² bis 18,00 €/m². Eine flächendeckende Analyse nach Gebäudeklassen und Gebäude-/Ausstattungsqualität ist bislang nicht möglich.

Bei der Betrachtung der Mietpreisstrukturen nach Branchen zeigt sich, dass die Zahlungsbereitschaft der Branche „Information und Kommunikation“ am größten ist. Die Ursache liegt darin begründet, dass diese Branche vor allem Flächen in der Büromarktzone *City* bevorzugt, in der höhere Mieten anfallen. Eine unterdurchschnittliche Zahlungsbereitschaft besitzt dagegen die Branche „Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen“. Die Mieter im „Gesundheits- und Sozialwesen“ weisen eine große Bandbreite bei der Zahlungsbereitschaft auf.

Die Fortschreibung des Berichts deutet bereits Indizien für einen Zusammenhang von Mietpreisen, Branchen und Lage an. Die bislang vorliegenden Daten sind allerdings nur als erste Orientierungswerte zu verstehen. Die Mietpreisbildung lässt Schwankungen nach oben und unten zu, da die angebotenen und nachgefragten Flächen einzeln betrachtet werden müssen. Zu der Einzelbewertung gehören der Gebäudestandort, die Gebäudeeigenschaften sowie die damit verbundene Ausstattungsqualität. Die Erfassung und Auswertung der weiteren Preisentwicklungen in den kommenden Jahren werden eine größere Aussagekraft der Daten ergeben und eine Zeitreihenbetrachtung ermöglichen.

Mietpreisstruktur im gesamten Marktgebiet

	Nettokaltmiete 2016 in €/m ²	Nettokaltmiete 2015 in €/m ²	Veränderung €/m ²	Veränderung zu 2015
Tiefstmiete	1,90	3,70	-1,80	↘
Höchstmiete	18,00	13,20	+4,80	↗
Durchschnitt (arithmetisches Mittel)	8,50	8,00	+0,50	↗
Median	8,00	8,00	0,00	→
Flächengewichteter Durchschnitt	9,50	8,90	+0,60	↗
Spitzenmiete	12,70	12,10	+0,60	↗

Mietpreissituation nach Zonen

Mietpreisanstieg in fast allen Büromarktzonen

Die Durchschnittsmieten steigen in fast allen Büromarktzonen an. Der höchste Anstieg der Durchschnittsmiete mit jeweils +11,3% ist in den Büromarktzonen *City* (+1,20 €/m²) und *Lobeda* (+0,90 €/m²) zu verzeichnen. Ausnahmen bilden nur die Büromarktzonen *Nord* (-0,80 €/m²) und *Winzerla/Burgau* (-0,20 €/m²). Diese Entwicklung führt dazu, dass *Lobeda* von *Winzerla/Burgau* als Büromarktzone mit der niedrigsten Durchschnittsmiete abgelöst wird. In *Lobeda* werden 2016 durchschnittlich 7,70 €/m² erzielt, in *Winzerla/Burgau* dagegen nur 7,20 €/m². Stabil bleibt der durchschnittliche Mietpreis in *Göschwitz*.

Spitzenreiter *City*

Im innerstädtischen Zentrum (*City*) werden höhere Mieten als in allen anderen Büromarktzonen generiert. Die Durchschnittsmiete beträgt 10,40 €/m² und mit 18,00 €/m² ist hier die höchste tatsächlich realisierte Spitzenmiete im Stadtgebiet zu finden. Zu beachten sind der deutliche Anstieg der Vermietungsleistung im Vergleich zum Vorjahr sowie der Marktzugang einer Neubaufäche.

In dezentralen Bürolagen liegt das Mietpreisniveau zwar unter dem städtischen Durchschnitt, die niedrigen Mietpreise werden aber lediglich bei unattraktiven Kleinflächen in peripheren Lagen realisiert. Es ist zu beachten, dass die Miethöhen stets auch das Geschehen in der jeweiligen Büromarktzone des Berichtsjahres widerspiegeln.

Mietpreisstruktur in den Büromarktzonen

Büromarktzone	Tiefstmiete 2016 in €/m ²	Veränderung zu 2015	Spitzenmiete 2016 in €/m ²	Veränderung zu 2015	Durchschnittsmiete 2016 in €/m ²	Veränderung zu 2015
City	6,00	-0,50	18,00	+5,50	10,40	+1,20
Cityrand-Nord	5,00	0,00	12,00	+2,00	8,20	+0,80
Nord	4,00	-1,00	10,80	-0,20	7,60	-0,80
Campus-Achse	6,00	+0,50	15,00	+5,00	8,90	+0,90
Winzerla/Burgau	1,90	-2,10	11,00	+1,00	7,20	-0,20
Göschwitz	4,30	+0,60	13,20	0,00	8,40	+0,10
Lobeda	5,00	+1,10	11,00	+2,00	7,70	+0,90
Übriges Stadtgebiet	6,00	+1,00	11,00	+2,00	8,30	+0,70

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena





Fertigstellungen

Hohes Fertigstellungs- und Zugangsvolumen

Im Berichtszeitraum ist mit 29.640 m² ein hohes Fertigstellungs- und Zugangsvolumen zu verzeichnen. Datenbasis sind die Rückmeldungen der schriftlichen Befragung und Meldungen zu Um- und Neubauten des Fachdienstes Bauordnung und Denkmalschutz der Stadt Jena. Die abgeschlossenen baugenehmigungspflichtigen Neu- und Umbaumaßnahmen

konzentrieren sich dabei auf die *Campus-Achse* (zwei Objekte mit insgesamt 13.640 m²) und die *City* (neun Objekte mit 5.300 m², darunter ein Neubau mit allein 2.800 m²). Insgesamt wurden 36 Objekte neugebaut, umgebaut oder saniert.

Von den 29.640 m² entfallen 19.950 m² und damit über 67 % auf fremdgenutzte Objekte. Die Fertigstellung von fremdgenutzten Flächen ist besonders hoch in den Büromarktzone *Campus-Achse* (72%), *Göschwitz* (74%) und der *City* (100%).

Büroflächen im Bau nach Bürozone

Büromarktzone	Fertigstellungen und Zugänge 2016		nach dem 31.03.2017 im Bau		Pipeline	
	Anzahl Objekte	Fläche in m ²	Anzahl Objekte	Fläche m ²	Anzahl Objekte	Fläche in m ²
City	11	5.300	1	1.020	4	5.190
Cityrand-Nord	3	3.870	0	0	0	0
Nord	2	70	0	0	1	500
Campus-Achse	4	13.640	0	0	2	4.450
Winzerla/Burgau	1	90	0	0	0	0
Göschwitz	8	2.990	3	650	2	5.480
Lobeda	0	0	0	0	1	2.800
Übriges Stadtgebiet	7	3.680	2	1.510	0	0
Gesamt	36	29.640	6	3.180	10	18.420

Flächen im Bau und in der Pipeline

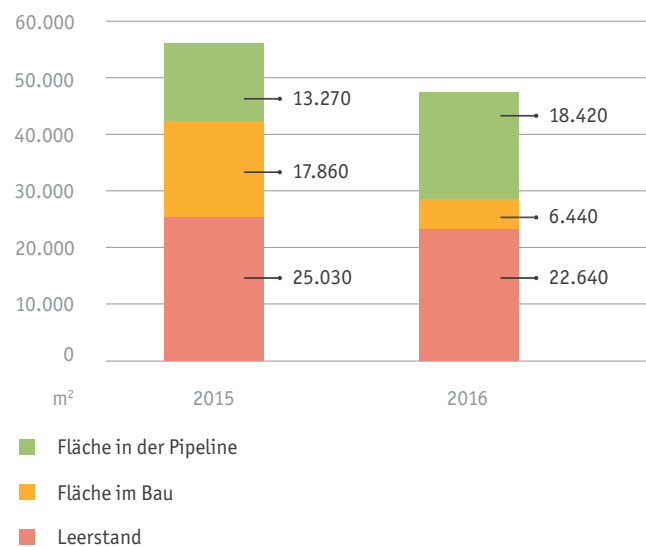
Pipeline mit Zuwachs

Zum Erhebungszeitpunkt befinden sich in der Stadt Jena 24 Objekte mit einer Gesamtfläche von 6.440 m² im Neubau, Umbau oder in der Sanierung. Davon werden bis zum 31.3.2017 rund 3.260 m² Bürofläche in den Bestand übernommen. Weiterhin im Bau befinden sich sechs Objekte mit 3.180 m². Bis auf eine Kleinfläche im *Übrigen Stadtgebiet* handelt es sich hierbei jedoch um eigengenutzte Flächen, welche sich vorwiegend in der Zone *Göschwitz* befinden.

Die Pipeline dagegen verzeichnet von 5.150 m² auf 18.420 m² einen deutlichen Zuwachs. Auch die Anzahl der Objekte hat sich mit zehn mehr als verdoppelt. Großformatige Flächen sind in den Büromarktzonen *Campus-Achse*, *City* und *Göschwitz* und erstmals auch in *Lobeda* in der Pipeline zu finden. Insbesondere bei den Objekten in der Pipeline steht die genaue Bürofläche noch nicht fest, jedoch ist gegenwärtig bei allen Projekten von einer hohen Realisierungswahrscheinlichkeit auszugehen.

Das gesamte Büroflächenangebot beläuft sich Anfang 2017 auf 44.230 m² (Leerstand, im Bau und Pipeline). Dies ist ein Rückgang um fast 12.000 m² zum Vorjahr, bedingt durch den Rückgang bei der Bautätigkeit und dem Abbau der Leerstände. Zukünftig ist von einem anhaltenden Ausbau der Büroflächenkapazitäten in den prosperierenden Zonen auszugehen. Durch den Umzug des Universitätsklinikums kann auch die Büromarktzone *Lobeda* in Zukunft profitieren.

Büroflächenangebot in m²



» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Projektplanungen in der Stadt Jena (Auswahl)

Objekt	Adresse	Büromarktzone	Typ	Geplante Bürofläche in m ²	Fertigstellung
1 Hotel- und Büroobjekt	Am Anger 32	City	Umbau/ Nutzungsänderung	820	2018
2 Büroobjekt	Ernst-Ruska-Ring 15	Göschwitz	Umbau/ Nutzungsänderung	3.520	2018
3 Pharmapark Jena	Otto-Schott-Str. 15	Campus-Achse	Umbau/ Nutzungsänderung	2.400	2018
4 Büroobjekt	Spitzweidenweg 28 b	Nord	Neubau	500	2018
5 Geschäfts- und Wohnhaus	Erlanger Allee	Lobeda	Neubau	2.800	2019

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena





Fazit und Ausblick

Hohe Nachfrage nach weiteren, modernen Büroflächen

Die Grundstimmung auf dem Büroflächenmarkt in Jena lässt sich ohne weiteres als positiv beschreiben. Alle befragten Marktteilnehmer schätzten ihre Geschäftslage als befriedigend oder gut ein, wobei sie bis auf eine Ausnahme gleichbleibend positive bzw. günstigere Bedingungen für das Kalenderjahr 2017 erwarten. Die einzige negative Geschäftserwartung ist möglicherweise auf das zunehmend begrenzte Angebot zurückzuführen.

Der vorliegende Bericht unterstreicht die Stellung Jenas als dynamischer C-Standort mit einer starken und differenzierteren Nachfrage nach modernen Büroflächen.

„Das Gebäude wurde im November 2016 fertig gestellt. (...) Im Ergebnis ist zum 01.06.2017 die Vollvermietung des Gebäudes erreicht.“

„Also gerade die IT-Branchen und Startups sind in Jena sehr stark. Wir haben eher einen Nachfragemarkt, als einen Angebotsmarkt.“

„Man muss im Büromarkt (...) nach neuestem Standard bauen, sonst verliert man in der Entwicklung den Anschluss.“

„Die Citylage ist meist gefragt (...). Externe Firmen oder Neukunden, die aus einer anderen Region kommen, wollen in Citylage.“

Der stabile Büromarkt eröffnet dem Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Jena neue Chancen und Möglichkeiten, den bestehenden Investorenkreis zu erweitern. Eine größere Transparenz des örtlichen Büroimmobilienmarktes senkt Markteintrittsbarrieren für neue Akteure. Jenas geographische Tallage und die damit einhergehende Platzeinschränkung für Neubauten sind Faktoren für geringen Leerstand und ein sich positives entwickelndes Mietpreinsniveau. Dies sorgt im Zusammenspiel mit der positiven Nachfrageentwicklung für weiter steigende Immobilienwerte.

Weitere Projekte (Neubau des Campus der Friedrich-Schiller-Universität am Inselplatz) sowie die aktuellen und zukünftigen Entwicklungsbereiche Eichplatz und ehemaliges Universitätsklinikum an der Bachstraße in unmittelbarer City-Lage zeichnen sich bereits ab.

Bewertung der Geschäftslage im Jahr 2016

	Schlecht	Befriedigend	Gut	Gesamt
2016	0	6	11	17
	0,0 %	35,3 %	64,7 %	100,0 %

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Prognose für das Geschäftsjahr 2017

	Ungünstiger als 2016	Gleichbleibend	Günstiger als 2016	Gesamt
2017	1	16	0	17
	5,9 %	94,1 %	0,0 %	100,0 %

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

GLOSSAR

Büroflächen: Büroflächen sind alle abgeschlossenen Flächeneinheiten in Gebäuden, auf welchen typische Schreibtischaktivitäten durchgeführt werden könnten und die auf dem Büroflächenmarkt angeboten werden können. In die Berechnung der Büroflächen werden Nebenflächen wie Verkehrs- und Funktionsflächen, ebenso Nutzflächen z.B. Konferenz-, Archiv- und Sozialräume mit einberechnet.

Büroflächenbestand: Der Büroflächenbestand setzt sich aus den tatsächlich genutzten und leer stehenden Büroflächen in bestehenden Gebäuden und im Bau befindlichen Büroflächen, welche binnen drei Monaten bezugsfertig sind, zusammen. Ausgenommen sind hierbei Flächen in Gebäuden oder Gebäude in ihrer Gänze, die entweder für eine Sanierung oder einen Umbau (mit vollständiger Räumung und geplanter Umbauzeit von mehr als drei Monaten) oder aber für eine Umnutzung oder einen Abriss vorgesehen sind.

Büroflächenangebot: Das Büroflächenangebot umfasst alle zum Erhebungszeitpunkt nicht genutzten Büroflächen des Marktgebietes. Es umfasst jene Flächen, die aktuell, in absehbarer Zukunft (im Bau befindlich) oder perspektivisch (in Planung = Pipeline) dem Büromarkt zur Verfügung stehen bzw. stehen werden.

Leerstand: Der Leerstand ist die Summe aller leer stehenden und dem Büroflächenmarkt zur Verfügung stehenden Büroflächen (zum Stand 31.12.2016). Die Flächen müssen binnen drei Monaten bezugsfähig sein und zur Vermietung oder zum Verkauf (zum Zweck der funktionalen Weiter-nutzung) zur Verfügung stehen.

Durchschnittsmiete: Die Durchschnittsmiete wird auf Basis neu abgeschlossener Mietverträge für den Berichtszeitraum sowie der Einschätzung des Arbeitskreises „Büromarkt Jena“ gebildet. Aufgrund der Datenverfügbarkeit beziehen sich – sofern nicht anders vermerkt – die ausgewiesenen Durchschnittsmietpreise auf das arithmetische Mittel.

Nettoabsorption: Die in einem bestimmten Zeitrahmen und in einem definierten Marktgebiet festzustellende Veränderung der in Anspruch genommenen Büroflächen wird als Nettoabsorption bezeichnet.

Nettoanfangsrendite: Nettoanfangsrendite ist der Quotient aus den Jahresroherträgen (Nettomieteinnahmen) und dem Bruttokaufpreis (einschließlich Erwerbsnebenkosten) einer Immobilie. Die Erwerbsnebenkosten wurden hierzu auf der Grundlage marktüblicher Kennziffern abgeschätzt.

JenaWirtschaft dankt an dieser Stelle besonders dem Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie der Friedrich-Schiller-Universität Jena für die Erarbeitung und Analyse der vorliegenden Ergebnisse.



**FRIEDRICH-SCHILLER-
UNIVERSITÄT
JENA**

Unser Dank geht auch an die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif), den Arbeitskreis „Büromarktbericht Jena“ und das Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Jena, Fachdienst Stadtentwicklung & Stadtplanung für die tatkräftige Unterstützung sowie den zahlreichen Immobilienmarktteilnehmern, die durch ihre freundliche Mitwirkung die Büromarktstudie ermöglicht haben. Stellvertretend für alle Beteiligten sei an dieser Stelle folgenden Unternehmen und Akteuren gedankt:

- Christoplan GmbH & W. Nagelschneider Vermögens GmbH
- CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH
- Ernst-Abbe-Hochschule Jena
- Ernst-Abbe-Stiftung
- F2 Immobilien Fröbe

- Friedrich-Schiller-Universität Jena
- GW Real GmbH & Co. KG
- HAAKE Immobilien & Service GmbH
- HI Bauprojekt GmbH
- jenawohnen GmbH
- Jenoptik AG
- job - Jenaer Objektmanagement- und Betriebsgesellschaft mbH
- Kommunale Immobilien Jena
- Kommunalservice Jena
- LBS Immobilien GmbH Jena
- Luther Objekt-Vermittlung
- MMI - Marketing-Management-Immobilien e.K.
- Pharmapark Jena GmbH
- Postbank Immobilien Jena und Weimar
- REAL I.S. AG
- RE/MAX Immobilienzentrum
- Savills Immobilien Beratungs-GmbH
- SCHOTT JENAer Glas GmbH
- Sparkasse Jena-Saale-Holzland
- Technologie- und Innovationspark Jena GmbH
- Universitätsklinikum Jena
- WealthCap Real Estate Management GmbH

Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im Text stellvertretend für beide Geschlechter die männliche Form verwendet.

IMPRESSUM

Herausgeber: Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH

Design: designerei - Werbeagentur, www.designerei-werbeagentur.de

Redaktionsschluss: Juli 2017

Fotonachweis: Tina Peißker

Illustrationen S. 17: OTTO-ARCHITEKT-BDA (1), WURM + WURM ARCHITEKTEN INGENIEURE GMBH/Christoplan GmbH (2),

IBA GmbH/Pharmapark Jena GmbH (3), Sittig Architekten/MGM Management GbR (4), ksg architekten/jenawohnen GmbH (5)



JenaWirtschaft

Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH

Leutragraben 2-4

07743 Jena

Tel.: +49 3641 87300-30

Fax: +49 3641 87300-59

E-Mail: jenawirtschaft@jena.de

Web: www.jenawirtschaft.de/bueromarkt

