

# Büromarktbericht 2019

Gewerbliche Immobilienentwicklung  
am Wachstumsstandort Jena



# Jena auf einen Blick

## Standort der Hightech-Unternehmen und Wissenschaft

### Fakten zum Standort

Stadtfläche in ha	11.476
Statistische Privathaushalte (31.12.2017)	68.000
Bruttoinlandsprodukt in Mio. Euro (2016)	4.464
Grundsteuer A in %	300
Grundsteuer B in %	495
Gewerbesteuer in %	450

» Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (TLS), Stadt Jena, Bundesagentur für Arbeit



» Quelle: JenaWirtschaft

### Inhaltsverzeichnis

Jena auf einen Blick	2
Büroflächenmarkt Jena	4
Büroflächenbestand	6
Leerstandsanalyse	8
Flächenumsatz	10
Mietpreissituation	14
Absorption und Renditen	16
Fertigstellungen	18
Flächen im Bau und in der Pipeline	19
Co-Working in Jena	20
Fazit und Ausblick	22
Glossar und Dank	23
Impressum	23



### Jenaer Kompetenzfelder sind Wachstumsmotoren

Das höchste Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen in Thüringen wird mit 64.883 € in Jena erwirtschaftet. Die Jenaer Hightech-Sektoren forschen an Zukunftstechnologien und entwickeln innovative Produkte und Dienstleistungen für wachsende globale Märkte (Exportquote: 69,4%). Jena ist ein wirtschaftlicher Leuchtturm Mitteldeutschlands, 77% aller sozialversicherungspflichtig-Beschäftigten arbeiten im Dienstleistungsbereich. Binnen 10 Jahren stieg die Zahl der Beschäftigten um 23,3% auf 56.542 Personen an, während sich die Zahl der Arbeitslosen um 3 Prozentpunkte, auf 3.119 Personen reduzierte (2018).

### Fachkräfte als zentraler Erfolgsfaktor

An den beiden Jenaer Hochschulen studieren 22.000 junge Menschen. Am Standort Jena forschen und lehren rund 4.500 Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler an der Friedrich-Schiller-Universität, der Ernst-Abbe-Hochschule sowie weiteren 12 universitären und außeruniversitären Forschungseinrichtungen. Jenaer Unternehmen können auf einen Pool gut ausgebildeter Personen zugreifen. 32,5% aller sozialversicherungspflichtig-Beschäftigten besitzen in Jena einen Hochschulabschluss und weitere 57,1% einen anerkannten Berufsschulabschluss, 2.926 besitzen einen Meister-, Techn.- oder gleichwertigen Fachschulabschluss (2018).

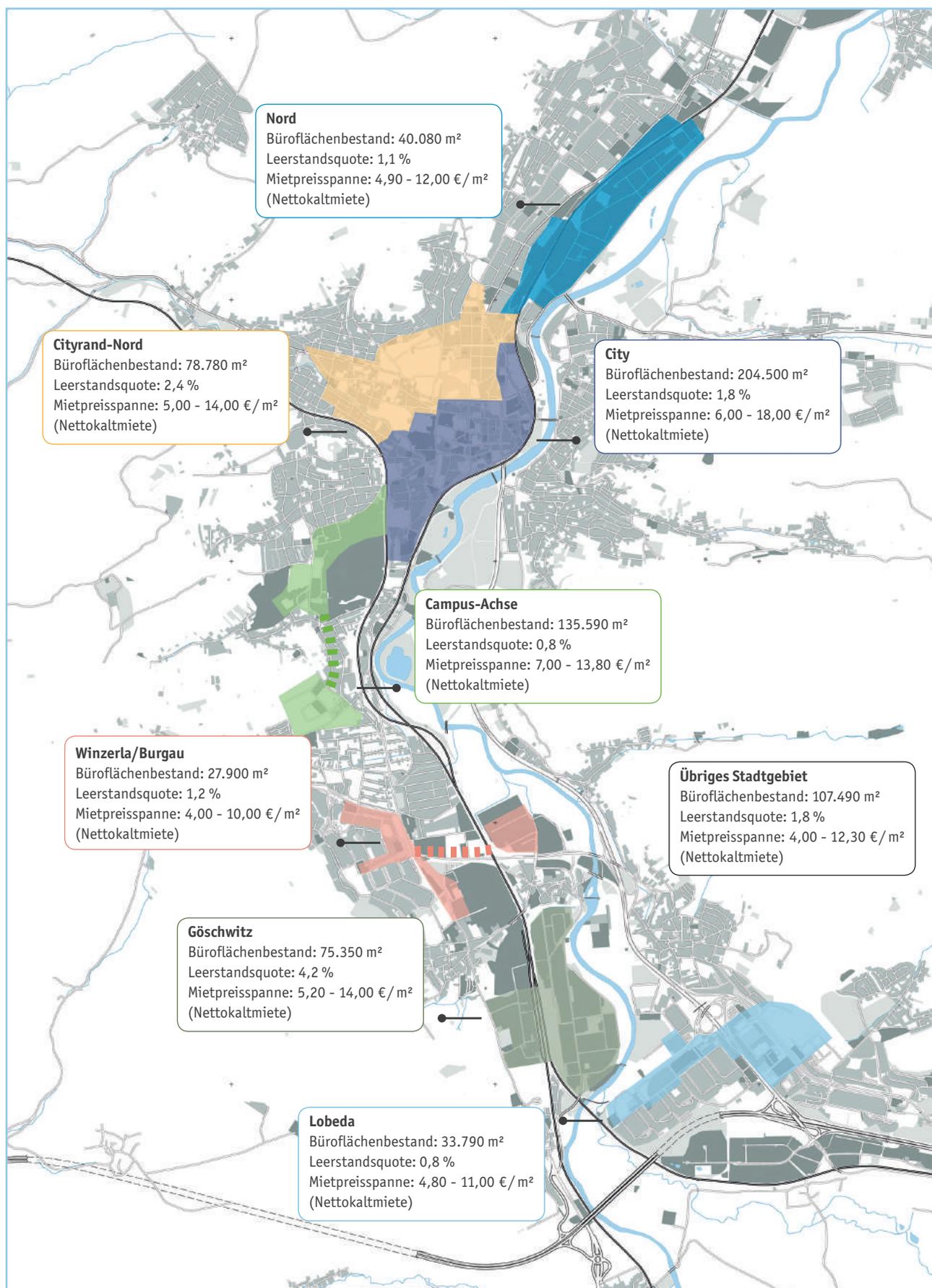
### Schwarmstadt mit guter Erreichbarkeit

2019 wurde Jena durch den Bundesverband Deutscher Omnibusunternehmen zum Mobilitätsknoten gekürt. Die Auszeichnung belegt die gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr sowie durch motorisierten Individualverkehr. Täglich gelangen so rund 26.131 Einpendelnde nach Jena (2018).

### Stadt der Hightech-Gründungen und Neuansiedlungen

Mit 25 bis 30 Hightech-Gründungen pro Jahr (Gründer- und Unternehmerreport 2016) und den getätigten großvolumigen Investitionen der Optik und Photonik in Jena stehen die Zeichen weiter auf Wachstum. Allein in den nächsten Jahren werden Investitionen von privaten und kommunalen Akteuren von mehreren Hundert Millionen Euro erwartet. Im Dienstleistungsbereich sind so seit 2010 rund 5.000 neue Arbeitsplätze entstanden (2018).

# Büroflächenmarkt Jena



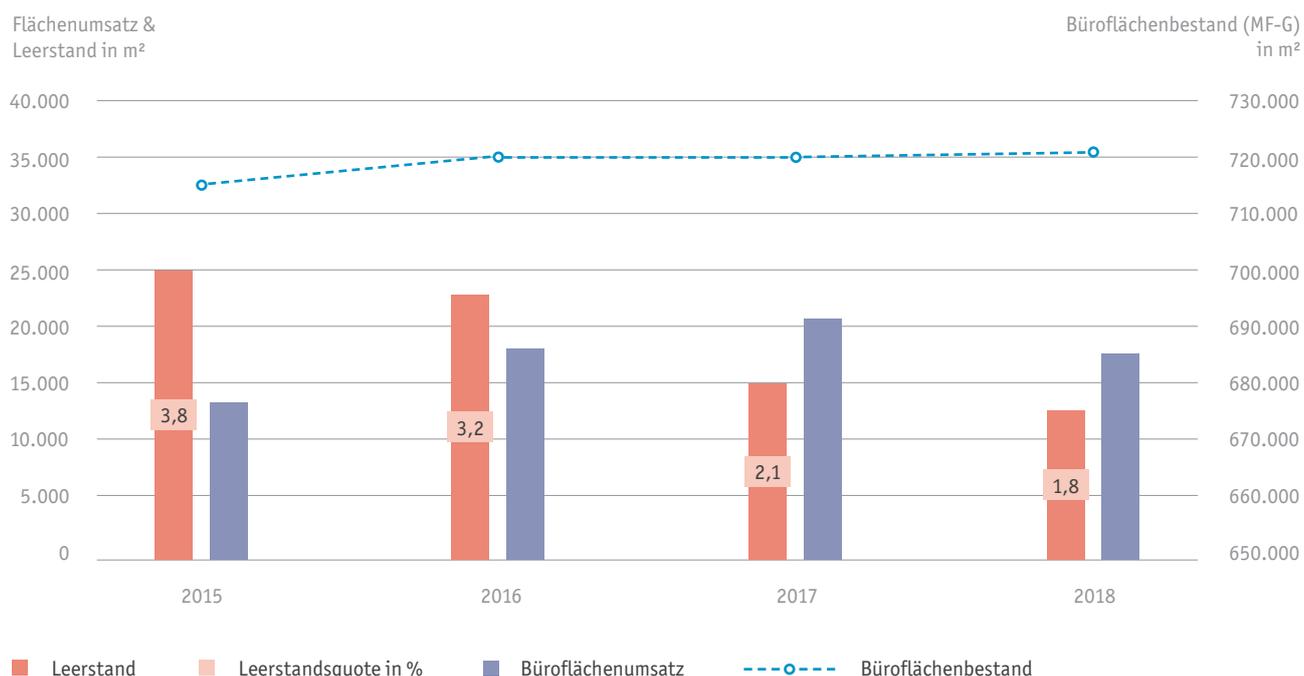
## Steigerung der Markttransparenz: Vierte Auflage des Büromarktberichtes Jena

Immobilienmarktliche Berichte zu spezifischen Segmenten, wie in dieser Publikation zum Büromarkt, sind abseits der großen Immobilienmärkte nur für wenige Standorte in Deutschland zu finden. Eben jene standortbezogenen Publikationen sind aber in der Lage Kennziffern in ausreichend differenzierter Form darzustellen, in dem relevante Kontextfaktoren benannt und in den Gesamtzusammenhang einbezogen werden können. Gleichzeitig sind diese Berichte wesentlicher Bestandteil unternehmerischer Entscheidungen, wenn es beispielsweise um Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen oder aber Investitionen in Um- und Neubauprojekte geht. Berichte auf Basis branchenanerkannter Standards besitzen dabei das Potenzial, in signifikanter Weise die Transparenz der jeweiligen Märkte zu erhöhen und somit aktiv zur Standortentwicklung beizutragen. Sie erzeugen bzw. verbessern einerseits die Außenwahrnehmung und ermöglichen es andererseits, Standortentscheidungen auf Basis fundierter Datengrundlagen zu treffen.

In Thüringen verfügt einzig der Standort Jena über einen solchen immobilienmarktlichen Bericht. Bereits seit dem Berichtsjahr 2015 werden jährlich die relevanten Marktkennziffern nach dem Standard der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) erfasst, ausgewertet und in einem Bericht veröffentlicht. Dieser Prozess und seine Ergebnisse werden durch den Arbeitskreis „Büromarkt Jena“ unterstützt und evaluiert.

Die seit der erstmaligen Erhebung eingesetzte Methodik und die seitdem generierte Datenbasis ist Grundlage des vorliegenden Berichtes. Der Büromarktbericht Jena 2019 wurde gemeinsam von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH, dem Fachdienst Stadtentwicklung & Stadtplanung des Dezernates Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Jena, dem Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie der Friedrich-Schiller-Universität Jena sowie dem Arbeitskreis „Büromarkt Jena“ erarbeitet.

### Büromarktentwicklung in Jena 2015 - 2018



# Büroflächenbestand

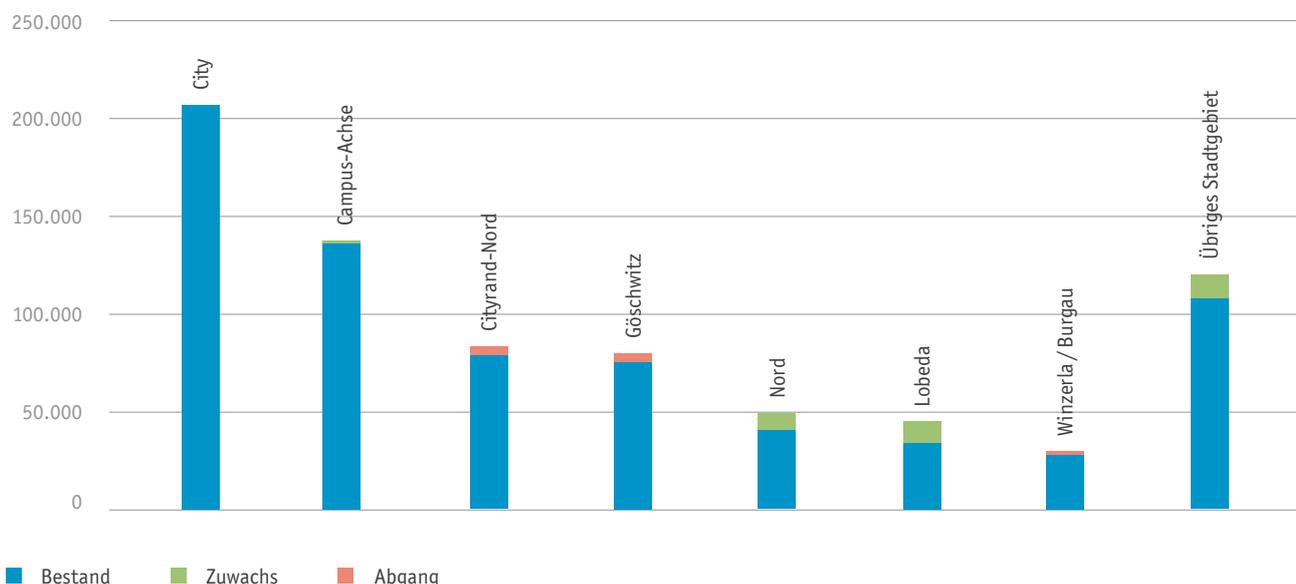
## Büroflächenbestand wächst auf über 703.000 m<sup>2</sup> an Datenpflege seit 2015

Der für das Berichtsjahr 2018 auszuweisende Büroflächenbestand setzt sich aus der im Berichtszeitraum 2018 belegten und binnen drei Monaten bezugsfähigen Bürofläche zusammen. Er errechnet sich auf Basis der Daten zu den Meldungen von Eigentümerinnen und Eigentümern, den Baufertigstellungen sowie den Umnutzungen. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Büroflächenbestand leicht um rund 1.950 m<sup>2</sup>. Gemäß der Definition der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) beläuft sich der erfasste Büroflächenbestand in Jena auf eine Gesamtfläche von 703.470 m<sup>2</sup> (Stand: 31.12.2018). Prägende Faktoren im Jahr 2018 waren ein Anstieg der belegten Büroflächen (seit 2015 um ca. 49.000 m<sup>2</sup>) und der weitere Rückgang des Leerstands (seit 2015 um ca. 10.000 m<sup>2</sup>) im gesamten Stadtgebiet. Diese seit vier Jahren anhaltende positive Entwicklung zeugt von einer anhaltend hohen Nachfrage nach bedarfsgerechten Flächen bei zunehmender Verknappung des Angebotes.

Die Basis der Untersuchung ist die fortlaufende Datenpflege des flächendeckenden Objektkatasters, welches durch partielle Nachkartierung sowie durch Neu- und Nachmeldungen von Eigentümern und Eigentümerinnen, Verwaltern sowie dem städtischen Bauamt „up to date“ gehalten wird. Auch zukünftig werden alle zur Verfügung stehenden Erkenntnisse in diese Datenbank eingepflegt werden, um eine bestmögliche Repräsentativität zu gewährleisten.

### Flächenzuwächse und -rückgänge 2018 nach Büromarktzonen

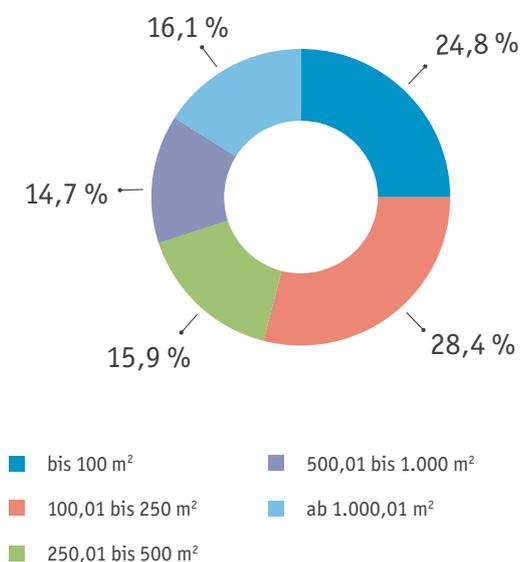
Büroflächenbestand (2018)  
(MF-G) in m<sup>2</sup>



## Verhältnis von Umnutzungen, Neu- und Umbauten ausgeglichen

Die Bestandsveränderungen im Berichtsjahr 2018 wurden überwiegend durch zwei Faktoren bedingt: zum einen durch die Umnutzungen von Flächen (zu Büro bzw. von Büro zu anderen Nutzungsarten) und zum anderen durch die Bautätigkeit im Markt. Dies bedingte einen Rückgang leerstehender Büroflächen um 2.330 m<sup>2</sup>. Die geringfügigen Rückgänge u.a. in der *City* und im *Cityrand-Nord*, kann auf die Umnutzung leerstehender Büroflächen zurückgeführt werden. So wurde ein ehemaliges Büroobjekt in ein Hotel mit einem geringen Anteil an Bürofläche umgebaut. Der stärkste Büroflächenbestandszuwachs konnte im *übrigen Stadtgebiet* und hier insbesondere in den Gewerbegebieten für Eigennutzung verzeichnet werden (+ 1.180 m<sup>2</sup>). Auch die Büromarktzone *Lobeda* konnte erneut vom weiteren Ausbau des Gesundheitssektors profitieren (+ 1.080 m<sup>2</sup>). So wird mit der Umnutzung des sogenannten Bachstraßenareals in der Büromarktzone *Cityrand-Nord* wieder ein Anstieg im Büroflächenbestand zu verzeichnen sein, welcher zudem für Entwicklungsbüros spannende Optionen bieten wird. In der *Campus-Achse* konnten minimale Veränderungen beobachtet werden (+ 20 m<sup>2</sup>), mit dem Neubau des Hightech-Komplexes der Carl Zeiss AG und weiteren Pipelineprojekten, wird hier jedoch perspektivisch mit Bestandsveränderungen im fünfstelligen Bereich zu rechnen sein.

### Größenkategorie innerhalb des Büroflächenbestandes 2018 (objektbezogen)



» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Resümierend bleibt festzuhalten, dass die Nutzungskonkurrenz der Flächenarten und die Bautätigkeiten in entscheidendem Maße die Entwicklung des Jenaer Büroflächenmarktes beeinflusst haben. Die Reduktion des Leerstandes und der leichte Anstieg des Büroflächenbestandes können als Ausdruck einer anhaltenden endogenen und exogenen Nachfrage nach Büroflächen gewertet werden.

## Fremd- und Eigennutzung halten sich die Waage

Im Jahr 2018 sind 986 Objekte mit Büroflächennutzung erfasst wurden und damit drei mehr als im Vorjahr. Der größte Anteil am Gesamtmarkt bestand in der Größenklasse ab 1.000 m<sup>2</sup>. Zusammengenommen vereinten die betreffenden Objekte rund 486.000 m<sup>2</sup> und damit ca. 70 % des Gesamtbestandes auf sich. 84 % aller Gebäude verfügten über eine Fläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup>, aber machten nur einen Flächenanteil von knapp 30 % aus. Im Gesamtdurchschnitt war das Verhältnis von Eigennutzung zu Fremdnutzung (Vermietung) mit etwa 49 % zu 51 % ausgeglichen. Allerdings gestaltete sich die Eigennutzungsquote in den einzelnen Büromarktzone sehr unterschiedlich, da vor allem in den klassischen Gewerbegebieten die Rate der Eigennutzung sehr hoch war. Die Zahlen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur marginal verändert.

### Büroflächen nach Größenkategorien im Büroflächenbestand 2018

Größenkategorie	Anzahl an Objekten	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in % *
bis 100 m <sup>2</sup>	245	15.910	2,3
100,01 bis 250 m <sup>2</sup>	280	44.160	6,3
250,01 bis 500 m <sup>2</sup>	157	56.340	8,0
500,01 bis 1.000 m <sup>2</sup>	145	107.670	15,3
ab 1.000,01 m <sup>2</sup>	159	479.390	68,1
<b>Gesamt</b>	<b>986</b>	<b>703.470</b>	<b>100,0</b>

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

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

## Leerstandsanalyse: Marktgebiet

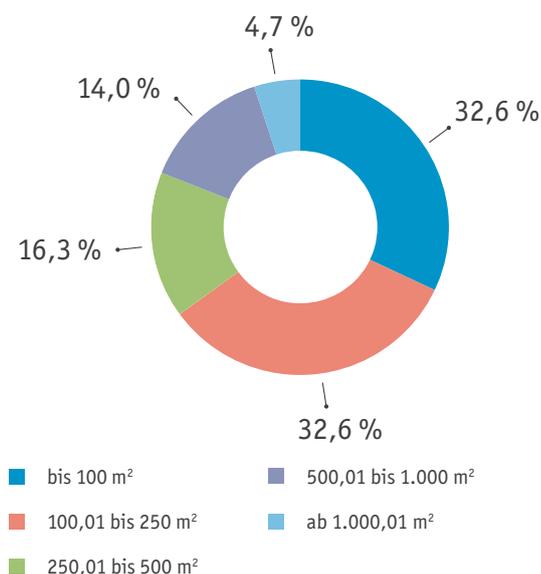
### Büroflächenangebot wächst auf über 122.000 m<sup>2</sup>

Das Büroflächenangebot hat sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr sehr deutlich um ca. 112 Prozent erhöht und betrug 122.220 m<sup>2</sup>, wovon zwei Drittel jedoch perspektivisches Angebot sind (Pipelinefläche). Die leerstehende und damit kurzfristig verfügbare Bürofläche verringerte sich binnen 12 Monaten um weitere 2.330 m<sup>2</sup>. Mit 12.630 m<sup>2</sup> hat diese sich innerhalb von vier Jahren halbiert und erreichte einen neuen Tiefstwert.

### Angebot für Mietinteressierte unzureichend

Mit einer Leerstandsquote von 1,8% lag der Leerstand deutlich unterhalb der notwendigen Angebotsreserve von drei Prozent. Gegenüber 2017 ist die Leerstandsquote um weitere 0,3 Prozentpunkte noch einmal deutlich gesunken. Die durch Baumaßnahmen geschaffenen Flächen werden noch vor Fertigstellung des Projektes bzw. kurz nach Fertigstellung vom Markt absorbiert, so dass der Leerstand vor allem gebäudespezifisch oder fluktuativ bedingt war. In Summe befand sich der Leerstand am Standort auf einem sehr niedrigen Niveau, was Mietinteressierte das kurzfristige Finden bedarfsgerechter Flächen erschwerte.

#### Büroflächenleerstände 2018 nach Größenkategorie (objektbezogen)



» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

### Flächen ab 250 m<sup>2</sup> sind begehrt

Im Berichtsjahr 2018 waren in lediglich 43 Objekten Flächen verfügbar. Dieses Angebot beinhaltete im Wesentlichen aber Flächen von maximal 250 m<sup>2</sup>. Bezogen auf die Fläche befanden sich knapp 26% des Gesamt leerstandes in der Flächenkategorie ab 1.000 m<sup>2</sup>, was einem Rückgang von 16 Prozentpunkten zum Vorjahr entspricht.

Damit ergab sich für die Verteilung des Leerstandes ein geringerer absoluter Leerstand in kleinen Objekten, welche sich in überwiegend modernisierten Objekten befanden und häufig zeitnah vermittelt oder aber auch einer alternativen Nutzung (Wohnen oder Einzelhandel) zugeführt wurden. Der Leerstand vereinzelt größer und schwer marktgerechter Flächen (u.a. aufgrund von Lage oder Ausstattung) hat sich in den vergangenen zwei Jahren weiter reduziert. Insgesamt waren die Leerstände in allen Flächenkategorien weiterhin rückläufig.

Der geringe Leerstand spiegelte den Flächenengpass in attraktiven Lagen und die damit fehlende Flexibilitätsreserve wider. Gleichzeitig eröffnet sich so die Chance für die gezielte Umnutzung und Nachnutzung von Produktionsobjekten der verarbeitenden Industrie für den Dienstleistungsbereich (Tertiärisierung). Für Objekte in Randlagen besteht dennoch ein marginales Risiko eines längerfristigen Leerstandes. Dieser konnte im vergangenen Jahr durch Umwidmungen in andere Nutzungen teilweise absorbiert werden. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der insgesamt vorhandene Leerstand aus Sicht der Anbietenden in Bezug auf den Umfang als unkritisch zu bewerten war und eine solide Basis für einen funktionierenden Büroflächenmarkt bot.

#### Büroflächenleerstände 2018 nach Größenkategorie (flächenbezogen)

Größenkategorie	Anzahl an Flächen	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
bis 100 m <sup>2</sup>	14	880	7,0
100,01 bis 250 m <sup>2</sup>	14	1.870	14,8
250,01 bis 500 m <sup>2</sup>	7	2.050	16,2
500,01 bis 1.000 m <sup>2</sup>	6	4.570	36,2
ab 1.000,01 m <sup>2</sup>	2	3.260	25,8
<b>Gesamt</b>	<b>43</b>	<b>12.630</b>	<b>100,0</b>

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

# Leerstandsanalyse nach Zonen

## Leerstandsquoten zwischen 0,8 % und 4,2 %

Die Leerstandsquote hat sich in zwei Büromarktzonen (*Lobeda* und *Campus-Achse*) und dem übrigen Stadtgebiet marginal erhöht, im restlichen Marktgebiet hingegen ist sie zurückgegangen. Der Rückgang fiel dabei stärker aus (zwischen 0,5 und 1,3 Prozentpunkten) als der Anstieg in den drei Teilbereichen *Lobeda*, *Campus-Achse* und dem *übrigen Stadtgebiet* (zwischen 0,5 und 2,5 Prozentpunkten), weshalb der Leerstand insgesamt um 2.330 m<sup>2</sup> schrumpfte. Der Leerstand konzentrierte sich absolut (flächenbezogen) auf die Büromarktzonen *City* (3.640 m<sup>2</sup>), *Göschwitz* (3.200 m<sup>2</sup>) und *Cityrand-Nord* (1.870 m<sup>2</sup>). In Summe verringerte er sich in diesen Bereichen binnen eines Jahres um 2.770 m<sup>2</sup>. Diese Bereiche und die Büromarktzone *Nord* verzeichneten damit den größten Leerstandsabbau im Kalenderjahr 2018. Erst in den kommenden Jahren ist davon auszugehen, dass sich das Angebot erhöhen wird. Bis dahin ist von einer angespannten Situation für Büronutzerinnen und Büronutzer auszugehen. *Cityrand-Nord* und *Göschwitz* waren in Jena die beiden einzigen Zonen, welche noch eine Leerstandsquote von mehr als drei Prozent und damit eine ausreichende Flexibilitätsreserve aufwiesen. Die leichten Anstiege an leerstehender Bürofläche in den Büromarktzonen *Campus-Achse* (+ 927 m<sup>2</sup>) und *Lobeda* (+ 169 m<sup>2</sup>) sowie dem *übrigen Stadtgebiet* (+ 747 m<sup>2</sup>), sind weitestgehend zu vernachlässigen, da insbesondere in *Lobeda* und in der *Campus-Achse*, der Leerstand (aufgrund der hohen Nachfrage und des begrenzten Angebotes) als temporär anzusehen war. Der vergleichsweise hohe Leer-

stand in *Göschwitz* war auf vereinzelt leerstehende, großformatige Flächen, welche aufgrund ihrer Ausstattung und/oder ihres Zustandes nur schwer vom Markt angenommen werden, zurückzuführen.

Mit Ausnahme der Büromarktzonen *Cityrand-Nord* und *Göschwitz* befand sich die Leerstandsquote bei 3% oder weniger. Insbesondere in der *City*, *Winzerla/Burgau*, *Lobeda*, *Campus-Achse* und dem *übrigen Stadtgebiet*, muss bei einer Leerstandsquote von weniger als zwei Prozent von einer Unterversorgung der Teilräume ausgegangen werden, die unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklungen (bspw. Neubau des Wissenschafts- und Technologiecampus durch Zeiss) auch in den anderen Büromarktzonen zu erwarten sein könnte. Mit 1,7 % Leerstand stand auch in der wichtigsten Zone *City* (hinsichtlich des Bestandes, Flächenumsatzes und Mieten) deutlich zu wenig Bürofläche zur Verfügung, was sich aber zukünftig durch die Neubauprojekte (bspw. Eichplatz und Steinweg) ändern könnte.

## Wenig Angebot für Mietinteressierte

Die sehr niedrigen Leerstandsquoten in den einzelnen Teilräumen sind ein Indiz für eine zunehmende Unterversorgung des Marktes. Ausgehend von der anhaltend positiven Wirtschafts- und damit auch allgemeinen Standortentwicklung ist zukünftig von einer anhaltend hohen Nachfrage und geringen Leerstandsquoten auszugehen. Daher muss zukünftig verstärkt auf eine ausreichende Flexibilitätsreserve in nachfragestarken Zonen geachtet werden. Eine weitere Reduktion des Leerstandes könnte sonst limitierend auf das wirtschaftliche Wachstum der Stadt wirken.

### Büroflächenleerstand 2018 nach Büromarktzonen

Büromarktzone	Anzahl an Flächen	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %	Leerstandsquote in %	Veränderung zu 2017
City	13	3.640	29	1,8	↘
Cityrand-Nord	2	430	3	2,4	↘
Nord	5	1.870	15	1,1	↘
Campus-Achse	2	1.040	8	0,8	↗
Winzerla/Burgau	2	330	3	1,2	↘
Göschwitz	6	3.200	25	4,2	↘
Lobeda	1	260	2	0,8	↗
Übriges Stadtgebiet	12	1.860	15	1,8	↗
<b>Gesamt</b>	<b>43</b>	<b>12.630</b>	<b>100</b>	<b>1,8</b>	<b>↘</b>

# Flächenumsatz gesamt

## Angebot limitiert Flächenumsatz

Der Jenaer Büroflächenmarkt war 2018 durch eine anhaltend hohe Nachfrage nach Büroflächen gekennzeichnet. Dies wird unter anderem mit Blick auf den rückläufigen Leerstand (Leerstandsquote < zwei Prozent) und das steigende Mietpreisniveau (Durchschnittsmiete: 9,20 €/m<sup>2</sup>) deutlich. Das begrenzte Angebot limitierte dabei den Umsatz, der im Vergleich zum Vorjahr um 3.390 m<sup>2</sup>, auf 18.150 m<sup>2</sup> zurückging und 2,6 % des gesamten Büroflächenbestandes betrug.

Der für das Berichtsjahr 2018 ausgewiesene Büroflächenumsatz beruht auf den Ergebnissen der schriftlichen Befragung (zwischen Januar und März 2019) von 130 befragten Personen. Ziel des Büromarktberichtes bleibt es, in den kommenden Jahres weiterhin repräsentative Marktdaten bereitzustellen, in dem die Datenerhebung kontinuierlich fortgesetzt und die Rücklaufquote der standardisierten Befragung auf hohem Niveau von über 32 % gehalten bzw. weiter erhöht wird.

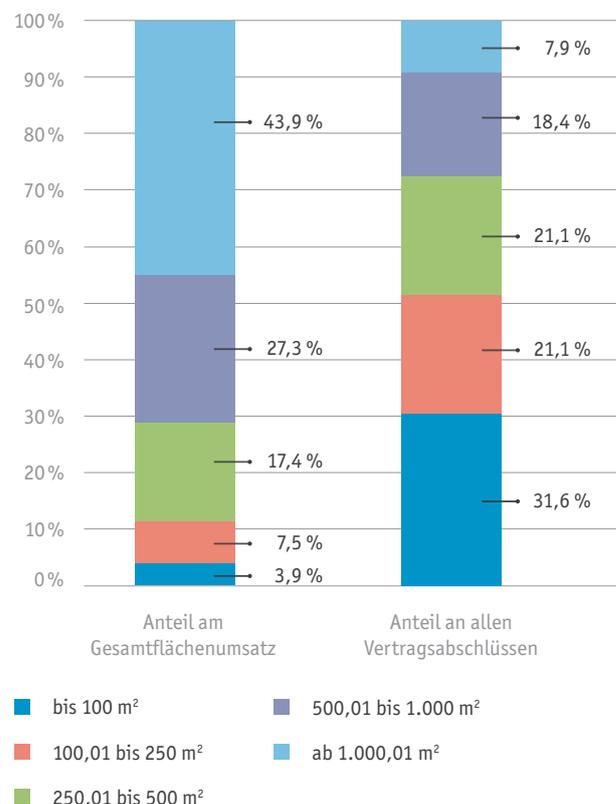
## Großvolumige Einzelumsätze dominieren

Die Verteilung der Büroflächenumsätze nach Größenkategorien (flächenbasiert) zeigt eine Dominanz der großen Flächen über 1.000 m<sup>2</sup> mit 44 % am Flächenumsatz. Dahinter folgt die Größenklasse 500 - 1.000 m<sup>2</sup> mit einem Anteil von 27 %. Die Analyse der Büroflächennachfrage gemessen an der Zahl der Abschlüsse in der jeweiligen Größenkategorie zeigt ein fast entgegengesetztes Bild. Mehr als die Hälfte aller Abschlüsse wurden in der Größenklasse bis 250 m<sup>2</sup> getätigt. Die durchschnittliche Flächengröße für den Gesamtflächenumsatz belief sich auf rund 478 m<sup>2</sup> pro Vertrag und hat im Vergleich zum Vorjahr leicht zugenommen (+ zwei Prozent). Angemerkt sei an dieser Stelle, dass trotz des weiterhin hohen Anteils an großformatigen Büroflächen am Gesamtflächenumsatz, nach Einschätzung des Arbeitskreises „Büromarkt Jena“ und aus Rückmeldungen der schriftlichen Befragung hervorgeht, dass Flächen ab 500 m<sup>2</sup> verstärkt nachgefragt wurden. Diese Flächen waren jedoch im zurückliegenden Berichtsjahr nur noch schwer bzw. nicht mehr in adäquater Form (Ausstattung und/oder Lage) verfügbar.

## Dynamik extrem hoch

Der Jenaer Büroflächenmarkt wurde von den befragten Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmern als extrem dynamisch wahrgenommen. Diese Erkenntnisse und Interpretationen bestätigten auch die Mitglieder des Arbeitskreises „Büromarkt Jena“. Freiwerdende, attraktive Flächen müssen nicht auf dem Büromarkt angeboten werden, da sie umgehend wieder vermietet bzw. verkauft werden können. Die gegenwärtigen und zukünftigen ökonomischen Entwicklungen infolge von Großansiedlungen und Erweiterungen, lassen bereits gegenwärtig die Nachfrage nach Büroflächen weiter ansteigen, wohin gegen das Angebot nur bedingt Schritt halten kann. Der Büromarkt Jena lässt sich daher wie im Vorjahr als Verkäufer- bzw. Vermietungsmarkt charakterisieren.

**Büroflächenumsatz nach Größenkategorie 2018**



» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

## Flächenumsatz nach Büromarktzonen

### Hoher Flächenumsatz trotz geringem Angebot

Der Flächenumsatz gemessen an Vertragsfällen und der umgesetzten Gesamtfläche konzentrierte sich auf vier Zonen und betrug 2018 ca. 2,6% vom gesamten Büroflächenbestand. Besonders auffällig war die starke Konzentration des Flächenumsatzes auf einzelne Teilbereiche. So wurden in der *City* (5.610 m<sup>2</sup>), *Lobeda* (3.500 m<sup>2</sup>), *Campus-Achse* (3.480 m<sup>2</sup>) und *Nord* (3.210 m<sup>2</sup>) insgesamt 87% des Gesamtflächenumsatzes realisiert. Diese Umsätze konnten vor allem durch großformatige Einzelverträge erreicht werden. Die anhaltend starke Nachfrage der Jenaer Hightech-Branchen war eine wesentliche Ursache für die hohen Flächenumsätze in den Zonen *City*, *Campus-Achse* und *Lobeda*. Hier spiegelte sich zugleich die hohe Bedeutung von Hightech Unternehmen und Wissenschaft als Nachfragende von Büroflächen wider. Die durchschnittliche Flächengröße für den Gesamtflächenumsatz von rund 480 m<sup>2</sup> pro Vertrag variierte zwischen den einzelnen Büromarktzonen und wurde durch die schon erwähnten, einzelnen, großformatigen Umsätze geprägt. Besonders groß war die durchschnittlich umgesetzte Fläche in *Lobeda* mit rund 1.750 m<sup>2</sup>. Die Flächengrößen in den übrigen Marktgebieten schwankten stark zwischen 237 m<sup>2</sup> (*Göschwitz*) und 933 m<sup>2</sup> (*Winzerla/Burgau*).

### Fokus des Umsatzes auf *City* und drei weitere Zonen

Die – gemessen am Flächenumsatz – wichtigste Büromarktzone *City* (5.610 m<sup>2</sup>) erreichte nicht den Flächenumsatz des Vorjahres. Auch in der *Campus-Achse* wurden lediglich 3.480 m<sup>2</sup> umgesetzt und damit 4.010 m<sup>2</sup> weniger als noch 2017. Ursache hierfür waren fehlende Flächenangebote für die hohe Anzahl an Nachfragenden, da zum einen wenige großformatige Büroflächen (> 500 m<sup>2</sup>) leer und zum anderen perspektivische sowie im Bau befindliche Büroflächen der Büronutzung noch nicht zur Verfügung standen. Der Arbeitskreis „Büromarkt Jena“ bestätigte, dass besonders in diesen Zonen eine entsprechend hohe Nachfrage nach neuwertigen und größeren Flächen besteht, die 2018 nicht im erforderlichen Umfang bedient werden konnte. Dieses Flächenpotential wird mit Blick auf die bevorstehende Großinvestition der Carl Zeiss AG, dem Wachstum der klein- und mittelständischen Wirtschaft sowie der Wissenschaft dringend für die Ansiedelung bzw. Erweiterung von Unternehmen benötigt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Umsatz im Berichtsjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr zwar gesunken ist, diese Entwicklung aber auf ein fehlendes Angebot, bei gleichzeitig hoher Nachfrage zurückzuführen war. Mit Fertigstellung aktueller und der Realisierung perspektivischer Bauprojekte ist kurz- und mittelfristig von einem steigenden Angebot und damit einem steigenden Flächenumsatz auszugehen.

### Büroflächenumsatz in den Büromarktzonen 2018 nach Fläche

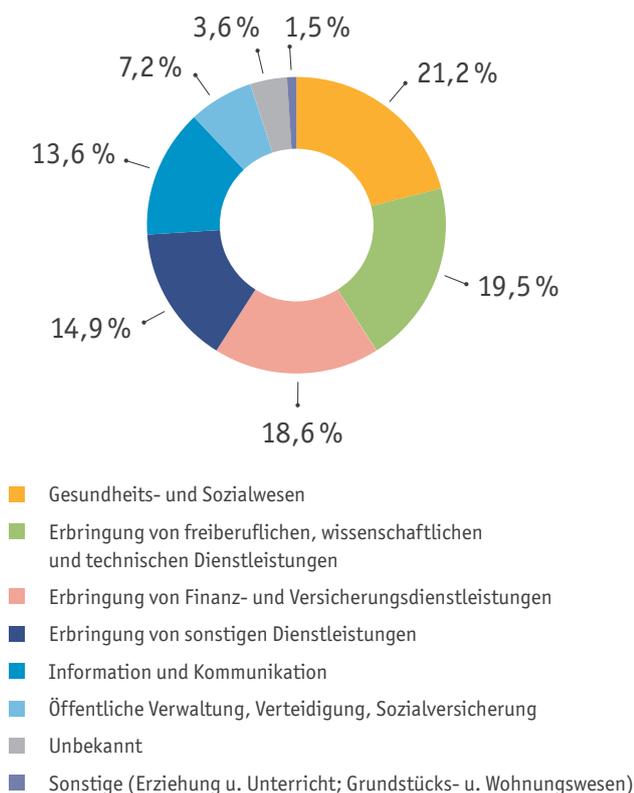
Büromarktzone	Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	Durchschnittliche Flächengröße pro Vertrag in m <sup>2</sup>	Anteil am gesamten Flächenumsatz in %	Indexierungsgrad in %
City	5.610	470	30,9	66,7
Cityrand-Nord	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Nord	3.210	400	17,8	100,0
Campus-Achse	3.480	440	19,2	100,0
Winzerla/ Burgau	930	930	5,0	100,0
Göschwitz	1.190	240	6,5	20,0
Lobeda	3.500	1.750	19,3	50,0
Übriges Stadtgebiet	230	120	1,3	50,0
<b>Gesamt</b>	<b>18.150</b>	<b>480</b>	<b>100,0</b>	<b>73,7</b>

## Flächenumsatz nach Branchen

### Einzelverträge prägten Nachfragestruktur 2018

Die Jenaer Hightech-Branchen sind die wichtigsten nachfragenden von Büroflächen am Standort. Im Berichtsjahr 2018 waren die Branchen „Gesundheits- und Sozialwesen“ (3.840 m<sup>2</sup>) „Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ (3.530 m<sup>2</sup>) und „Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen“ (3.370 m<sup>2</sup>), aufgrund des umgesetzten Flächen volumens von besonders hoher Relevanz. Die erfassten Vertragsfälle waren dabei durch wenige großvolumige Mietverträge charakterisiert. Die drei Branchen vereinten 59,2% der umgesetzten Fläche, aber nur 36,8% der Vertragsfälle im Berichtsjahr 2018. Diese Erkenntnis stützt die These, wonach weiterhin insbesondere Flächen ab 250 m<sup>2</sup> kurzfristig am Markt benötigt werden und wenige Vertragsfälle die Zusammensetzung des Jahresergebnisses prägten.

**Büroflächenumsatz nach Branchen 2018**



» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

### Fehlendes Angebot für die digitale Wirtschaft

In den vergangenen Berichtsjahren gehörte die digitale Wirtschaft zu den Branchen, welche die höchsten Anteile der Flächenumsätze auf sich vereinte. Im Berichtsjahr 2018 ging ihr Anteil am Gesamtumsatz jedoch auf 13,6% zurück (-13,5 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr). Mit Blick auf die durchschnittliche Wachstumsrate der Branche von 15% pro Jahr, erscheint diese Entwicklung jedoch eher dem fehlendem Angebot geschuldet. Unternehmen dieser Branchen präferieren in besonderem Maße hochwertige Flächen in ausgewählten Lagen, insbesondere die Büromarktzonen *City* und *Campus-Achse*, welche im zurückliegenden Jahr nur in begrenztem Maße zur Verfügung standen. Ebenfalls einen hohen Anteil am Flächenumsatz hatte, wie in den vergangenen Jahren, mit ca. 15% am Gesamtflächenumsatz der Bereich „Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen“. Dies war in dem betrachteten Berichtsjahr auf die Vollbelegung eines Objektes in der *Campus-Achse* zurückzuführen.

Gemessen an den geschlossenen Mietverträgen, lässt sich darüber hinaus feststellen, dass auch Unternehmen der Branche „Erbringungen von sonstigen Dienstleistungen“ die Nachfrage (26% aller Mietverträge) insbesondere nach kleineren Flächen (durchschnittliche Fläche pro Mietvertrag: 166 m<sup>2</sup>) und im Südraum des Marktgebietes (Büromarktzonen *Göschwitz* und *Winzerla/Burgau*), prägten. Der Indexierungsgrad der Mietverträge lag mit 74% marginal über dem Wert des Vorjahres. Generell lässt sich konstatieren, dass außer in peripheren Marktgebieten und bei Zwischenvermietungen die Mietverträge in Jena indexiert waren.

Die Schwankungen zwischen Branchen und Berichtsjahren waren durchaus groß. Die Ursachen hierfür lagen zum einen in endogenen Prozessen, bspw. dem kleinem Marktgebiet, welches in besonderem Maße durch Einzelfaktoren beeinflusst wurde (z.B. Fertigstellung einzelner Gebäude, Mietvertragsabschlüsse einzelner größerer Unternehmen), zum anderen aber auch in exogenen Faktoren, wie der Entscheidung von Investierenden, in Jena weitere Entwicklungsprojekte zu anzustreben und umzusetzen.



# Mietpreissituation gesamt

## Mietpreisniveau steigt

Büroflächen in Jena wurden in einem breiten Mietpreisspektrum von 4,00 €/m<sup>2</sup> bis 18,00 €/m<sup>2</sup> angeboten. Gleichwohl war im Zeitverlauf und über alle Teilmärkte hinweg ein Anstieg der Nettokaltmieten zu konstatieren. Gründe dafür waren das begrenzte Angebot an bedarfsgerechter Bürofläche und die anhaltend hohe Nachfrage im Berichtsjahr 2018. Die Angaben zur Mietpreissituation basieren auf ca. 120 Datensätzen sowie der Einschätzung des Arbeitskreises „Büromarkt Jena“. Abgefragt wurden Mietpreisspanne (Min-Max-Wert) und Durchschnittsmiete, welche durch Einschätzung des Arbeitskreises validiert wurden.

## Konstante Höchst- und Spitzenmiete

2018 ist das Mietpreisniveau im gesamten Marktgebiet angestiegen. Für moderne, großformatige Büroflächen in Toplage konnten Mieten bis zu 18,00 €/m<sup>2</sup> aufgerufen werden. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Spitzenmiete um 1,10 €/m<sup>2</sup> auf 13,40 €/m<sup>2</sup>. Sowohl die wachsenden Jenaer Hightech-Unternehmen als auch wachsende Start-Ups und sich neuansiedelnde Unternehmen stellten wesentliche Treiber der hohen Nachfrage nach modernen, neuwertigen und großformatigen (> 500 m<sup>2</sup>) Büroflächen am Standort Jena dar.

Tiefst- und Höchstmiete befanden sich im Vergleich zum Vorjahr auf einem, im Vergleich mit anderen C-Standorten, hohem Niveau. Die Durchschnittsmiete stieg um 1,10 €/m<sup>2</sup> auf 9,20 €/m<sup>2</sup> an, die Medianmiete von 8,00 €/m<sup>2</sup> auf 9,00 €/m<sup>2</sup>. Mit einem Anstieg um 1,80 €/m<sup>2</sup> auf 10,00 €/m<sup>2</sup> war die flächengewichtete Durchschnittsmiete die am stärksten steigende Marktkennziffer in Jena.

## Jenaer Hightech-Branchen wachsen

Bei Betrachtung der Mietpreisstrukturen nach Branchen zeigt sich, dass die durchschnittliche Zahlungsbereitschaft der Branche „Information und Kommunikation“ über der anderer lag. Diese Branche präferierte besonders die City sowie citynahe Lagen. Besonders preissensibel zeigte sich die Branche „Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen“, welche in der Folge vor allem in peripheren Büromarktzonen Verträge abschloss. Somit kann konstatiert werden, dass Jenas Hightech-Branchen auch die Mietpreissituation in den einzelnen Büromarktzonen durch ihr Nachfrageverhalten und ihre Zahlungsbereitschaft in besonderer Weise prägten.

Resümierend bleibt festzuhalten, dass Jena durch ein steigendes Mietpreisniveau im Kalenderjahr 2018 geprägt war, bereits heute aber davon auszugehen ist, dass dieses in den nächsten Jahren aufgrund zunehmender Neubautätigkeiten weiter ansteigen wird. Auch kann mit Blick auf die Mietpreisspanne gezeigt werden, dass die Festlegung von Mietpreisen stets einer Einzelfallbewertung bedarf, da angebotene und nachgefragte Flächen sowie die damit verbundene Berücksichtigung von Gebäudestandorten und Gebäudeeigenschaften (insbesondere der Ausstattungsqualität) die Mietpreisbildung bestimmen und somit Schwankungen nach oben und unten zu erwarten sind.

## Mietpreisstruktur im gesamten Marktgebiet

	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>				Veränderung 2018 zu 2017 in €/m <sup>2</sup>
	2015	2016	2017	2018	
Tiefstmiete	3,70	1,90	4,00	4,00	±0,00
Höchstmiete	13,20	18,00	18,00	18,00	±0,00
Durchschnittsmiete (arithmetisches Mittel)	8,00	8,50	8,10	9,20	+1,10
Medianmiete	8,00	8,00	8,00	9,00	+1,00
Flächengewichtete Durchschnittsmiete	8,90	9,50	9,20	10,00	+1,80
Spitzenmiete	12,10	12,70	12,30	13,40	+1,10

## Mietpreissituation nach Büromarktzonen

### Mietniveau steigt in allen Zonen

Der in Jena vorherrschende Käufermarkt führte zu einem steigenden Mietpreisniveau im gesamten Marktgebiet. Mit Blick auf Flächenumsatz und Mieten wird deutlich, dass 50 % der umgesetzten Fläche für 10,00 €/m<sup>2</sup> oder mehr vermietet wurden. Die Durchschnittsmiete stieg innerhalb der sieben Büromarktzonen und dem übrigen Stadtgebiet binnen 12 Monaten zwischen 0,60 €/m<sup>2</sup> (*City*) und 2,10 €/m<sup>2</sup> (*Campus-Achse*) an, was einer Steigerung zwischen 6% (*City*) und 25% (*Campus-Achse*) entspricht.

Aktuelle und zukünftige Bauprojekte sowie die damit einhergehende, weitere Aufwertung einzelner Büromarktzonen, lassen auch zukünftig ein steigendes Mietpreisniveau erwarten. Insbesondere die Bebauung des Insel- und Eichplatzes sowie die Investitionsentscheidung der Carl Zeiss AG und des Universitätsklinikums im Südraum, können als Initialzündungen für eine weitere positive Entwicklung im Büromarkt Jena gewertet werden. Durch das fehlende Angebot werden Büronutzer und Büronutzerinnen kurz- sowie mittelfristig insbesondere in den stark nachgefragten Büromarktzonen (*City*, *Campus-Achse* und *Göschwitz*) auch in Bestandsobjekten mit steigenden Mieten rechnen müssen.

### Mehr als 10,00 €/m<sup>2</sup> in der *City* und *Campus-Achse*

Die in Jena besonders stark nachgefragten Büromarktzonen *City* und *Campus-Achse* durchbrachen im Berichtsjahr die 10,00 €/m<sup>2</sup>-Marke. In der *City* wurden durchschnittlich 10,50 €/m<sup>2</sup> und in der *Campus-Achse* 10,40 €/m<sup>2</sup> realisiert. Besonders die Jenaer Hightech-Branchen haben mitunter besondere Ansprüche an die Lage und/oder Ausstattung ihrer Flächen, woraus sich wiederum höhere Mieten ergeben. Es verwundert daher nicht, dass in der *City* bis zu 18,00 €/m<sup>2</sup> in *Göschwitz* sowie *Cityrand-Nord* bis zu 14,00 €/m<sup>2</sup> und in der *Campus-Achse* bis zu 13,80 €/m<sup>2</sup> realisiert werden konnten. Aktuelle und zukünftige Bauprojekte sowie die weiter prosperierende Wirtschaft lassen hier ein weiter steigendes Mietpreisniveau erwarten.

Mit dem Umzug des Universitätsklinikums Ende 2016 und der damit zunehmenden Konzentration des Gesundheits- und Sozialwesens in Neulobeda hat sich die positive Entwicklung des Büroflächenmarktes in der Büromarktzone *Lobeda* weiter fortgesetzt. *City* und *Campus-Achse* bleiben insbesondere für Digitalwirtschaft sowie wissensintensive Branchen stark nachgefragte Standorte. Die Umsetzung aktueller Pipelineprojekte wird neben der Vergrößerung des Büroflächenbestandes auch zu einer weiteren baulichen Aufwertung der Zonen und damit einem weiteren Mietpreisanstieg führen.

### Mietpreisstruktur in den Büromarktzonen 2018

Büromarktzone	Tiefstmiete 2018 in €/m <sup>2</sup>	Veränderung zu 2017 in €/m <sup>2</sup>	Höchstmiete 2018 in €/m <sup>2</sup>	Veränderung zu 2017 in €/m <sup>2</sup>	Durchschnittsmiete 2018 in €/m <sup>2</sup>	Veränderung zu 2017 in €/m <sup>2</sup>
City	6,00	+0,50	18,00	± 0,00	10,50	+ 0,60
Cityrand-Nord	5,00	+0,50	14,00	+ 1,00	9,70	+ 1,20
Nord	4,90	+0,10	12,00	+ 2,70	8,30	+ 1,00
Campus-Achse	7,00	- 2,00	13,80	+ 1,30	10,40	+ 2,10
Winzerla/Burgau	4,00	+ 2,10	10,00	± 0,00	7,70	+ 0,70
Göschwitz	5,20	+ 0,70	14,00	+ 3,00	8,60	+ 0,90
Lobeda	4,80	- 0,30	11,00	- 2,00	8,50	+ 1,00
Übriges Stadtgebiet	4,00	- 1,00	12,30	+ 2,30	8,80	+ 1,50

# Absorption und Renditen

## Nettoabsorption weiterhin positiv

Die positive Nettoabsorption von 4.280 m<sup>2</sup> war auf den anhaltenden Abbau von Leerstand zurückzuführen. Daneben war aber auch die Fertigstellung von Bürofläche für die Eigennutzung ein wichtiger Treiber. Dass diese im Berichtsjahr 2018 nicht noch deutlich größer ausfiel, ist auf die Umnutzung von Bestandsobjekten und der erhöhten Bautätigkeit im Bestand zurückzuführen. Der Jenaer Büroflächenmarkt war durch eine anhaltend hohe Nachfrage und Robustheit gekennzeichnet. Dies wird mit Blick auf den positiven Saldo (eine höhere Inanspruchnahme von belegter zu leerstehender Bürofläche) noch einmal unterstrichen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach modernen, großformatigen Büroflächen und dem hohen Bau- sowie Pipelinevolumen, ist davon auszugehen, dass die Nettoabsorption mittelfristig weiterhin positiv sein wird. Darüber hinaus ist von einem Anstieg des Absorptionsvolumens in den nächsten Jahren auszugehen.

### Nettoabsorption im Zeitverlauf

Jahr	Fläche in m <sup>2</sup>
2018	+4.280
2017	+8.480
2016	+57.540

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

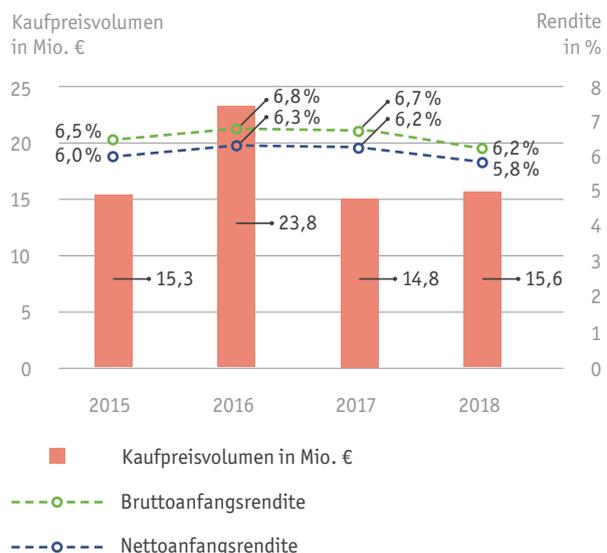
## Rendite-Risiko überzeugt

Im Berichtszeitraum 2018 wurden laut Auskunft des Thüringer Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Stadtgebiet Jena acht Büro- und Geschäftsgebäude veräußert. Damit wurde lediglich ein Kaufvertrag weniger abgeschlossen als im Vorjahr (2017). Das Kaufpreisvolumen ist um ca. fünf Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 15,6 Mio. Euro angestiegen, die Rendite hat sich im selben Zeitraum um 0,4 Prozentpunkte auf 5,8% Prozent verringert. Die Schätzung der Erwerbsnebenkosten (Kosten der Grundbucheintragung, Notar- und Gutachterkosten, Maklergebühren) basiert auf Grundlage marktüblicher Kennziffern und wurde durch den Arbeitskreis bestätigt. Der Rückgang der Nettoanfangsrendite kann im Wesentlichen auf gestiegene Kaufpreise und Betriebskosten zurückgeführt werden. Die Qualitäten des Investmentstandortes Jena zeigen sich in dem guten Rendite-Risiko-Profil des Standortes (Catella 2019), den erzielbaren Mieten im Neubaubereich sowie den sehr niedrigen Leerstandsquoten. Auch im Vergleich mit anderen Standorten präsentiert sich Jena als attraktiver Investmentstandort:

- Braunschweig in 2018: 6,6% Nettoanfangsrendite (Altmeppen regioker 2019)
- Bochum in 2018: 5,0% in zentraler/guter Lage und 6,5% in dezentraler Lage (Georg Consulting 2019)

Der Büroimmobilienmarkt Jena (C-Standort) ist mit seiner geringen Anzahl an relevanten Vertragsfällen jedoch als recht übersichtlich zu charakterisieren.

### Kaufpreisvolumen, Brutto- und Nettoanfangsrendite 2015 bis 2018







## Fertigstellungen

### City mit höchstem Fertigstellungsvolumen

Im Berichtszeitraum war mit 12.870 m<sup>2</sup> ein (im Vergleich mit dem Vorjahr) geringeres Fertigstellungs- und Zugangsvolumen zu verzeichnen. Datenbasis waren die Rückmeldungen der schriftlichen Befragung und Meldungen zu Um- und Neubauten des Bauamtes Jena.

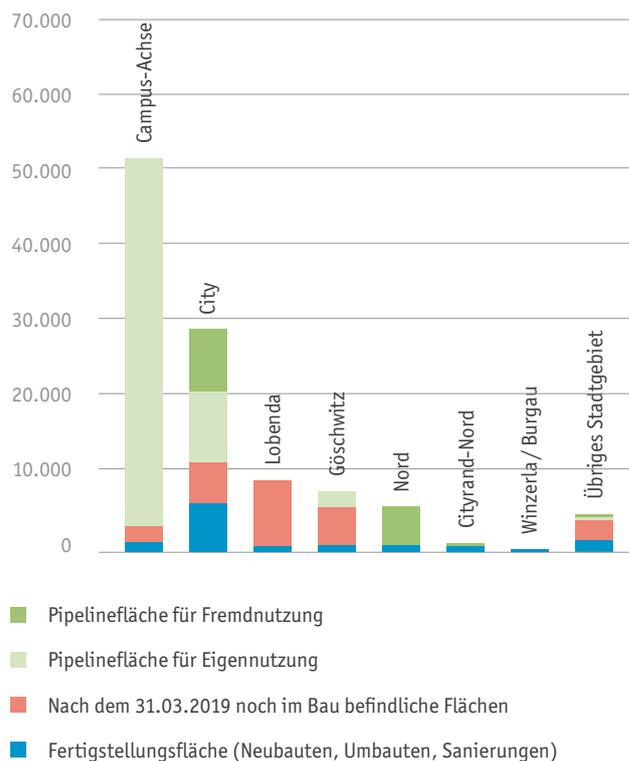
8.060 m<sup>2</sup> entfielen auf fremdgenutzte Objekte, davon allein 4.840 m<sup>2</sup> in der Büromarktzone *City*, welche aber zu 63% auf den Umbau bestehender Bürofläche entfiel. Rund 76% der Flächen befanden sich in Mixed-Use-Gebäuden.

Die hohen, perspektivischen Zuwächse des Büroflächenbestandes werden jedoch in überwiegendem Maße der Eigennutzung von Büroflächen zu Gute kommen. Lediglich 19% der Flächen werden für Vermietungen vorgesehen sein, wohingegen 81% der Eigennutzung vorbehalten sind.

Insgesamt ist das Fertigstellungsvolumen im Berichtsjahr 2018 als überschaubar – im Gegensatz zum perspektivischen Bauvolumen – zu klassifizieren. Die bei Büronutzern und Büronutzerinnen stark nachgefragten Büromarktzonen *City*, *Göschwitz* und *Campus-Achse* hatten 2018 das höchste Fertigstellungsvolumen, welches aber vor allem aus Umbaumaßnahmen und/oder Eigennutzung bestand.

### Bautätigkeit nach Büromarktzonen 2018

Bürofläche (MF-G) in m<sup>2</sup>



» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

# Flächen im Bau und in der Pipeline

## Vervierfachung der Bautätigkeit

Zum Erhebungszeitpunkt befanden sich in der Stadt Jena 13 Objekte mit einer Gesamtfläche von 24.030 m<sup>2</sup> im Neubau, Umbau oder der Sanierung. Dies entspricht (im Vergleich zum Vorjahr) einer Vervierfachung (+ drei Objekte) der im Bau befindlichen Fläche. Die für Vermietung vorgesehene Fläche entsteht dabei überwiegend in der *City*, *Göschwitz* und dem *übrigen Stadtgebiet*. Der Anstieg war im Wesentlichen aber auf einzelne großformatige Projekte bspw. in der *City*, *Lobeda* und *Göschwitz* zurückzuführen. Mixed-Use Konzepte halten sich mit reinen Bürogebäuden nahezu die Waage, insbesondere in der *City* dominieren aber Mixed-Use-Konzepte, in *Göschwitz* hingegen befanden sich vor allem reine Büroobjekte im Bau. 92 % der aktuell im Bau befindlichen Fläche werden in für die Vermietung vorgesehenen Objekten realisiert. Im Mittel werden pro Bauprojekt 1.730 m<sup>2</sup> Bürofläche entstehen.

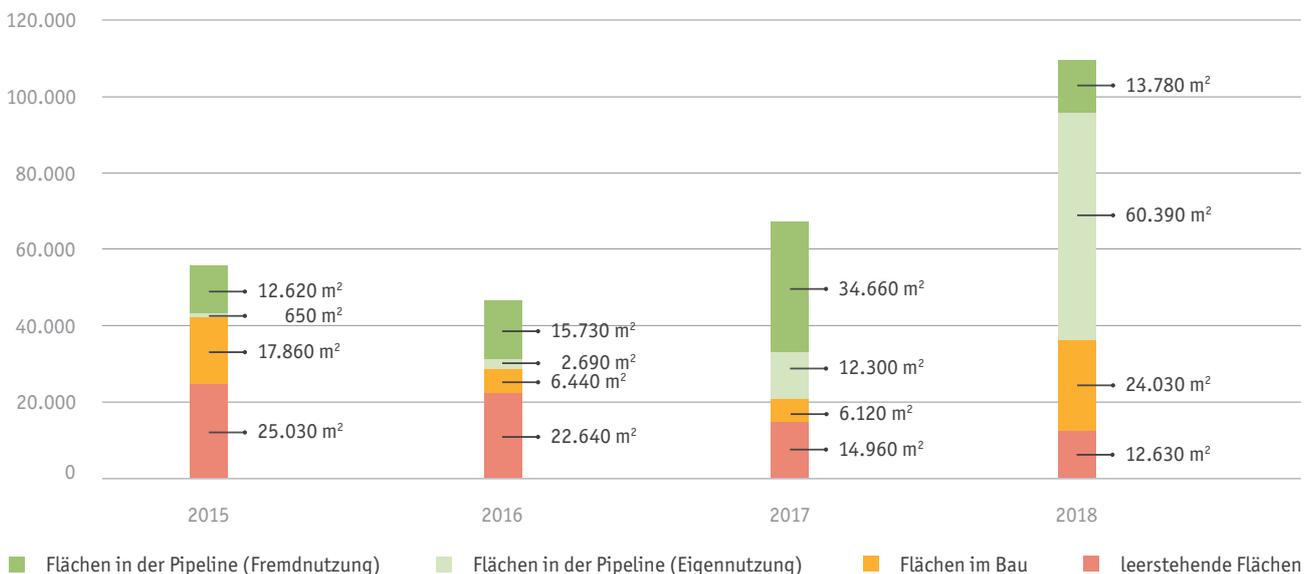
## Pipeline steigert sich auf über 74.000 m<sup>2</sup>

Neben der positiven Entwicklung der abgeschlossenen und im Bau befindlichen Bürofläche ist der Blick auf das perspektivische Büroflächenangebot (Pipelinefläche) interessant, da dieses binnen 12 Monaten auf 74.170 m<sup>2</sup> angestiegen ist. Nur 13.780 m<sup>2</sup> der Pipelinefläche werden perspektivisch jedoch für Büronutzung anmietbar sein, ein Großteil entsteht für die Eigennutzung.

Die bevorstehenden großformatigen Veränderungen auf dem Büroflächenmarkt werden das dringend benötigte Flächenangebot für Jenas Hightech-Sektoren erhöhen. Mit einer durchschnittlichen Bürofläche pro Objekt von über 2.500 m<sup>2</sup> werden diese zukünftigen Objekte eine mehr als viermal so große Bürofläche pro Objekt aufweisen als der bisherige Büroflächenbestandsdurchschnitt. Mit ca. 66 % der Pipelinefläche entsteht in der Büromarktzone *Campus-Achse* zwei Drittel der Neubaufäche, aber auch in der *City* und in *Göschwitz* stehen großformatige Projekte am Beginn ihrer Projektierung. Insbesondere der geplante Hightech-Standort der Carl Zeiss AG sowie der Neubau des Campus der Friedrich-Schiller-Universität auf dem Inselplatz sind Treiber dieser Entwicklung. Dem Trend folgend, entstehen die zukünftigen Büroflächen in Mixed-Use-Gebäuden (91 % aller Flächen), welche zudem überwiegend der Eigennutzung zugeführt werden sollen (81 % Eigennutzung). Für Mietinteressierte entstehen zukünftig insbesondere in den Büromarktzone *City*, *Nord* und *Göschwitz* interessante Angebote.

## Aktuelles und perspektivisches Büroflächenangebot in Jena

Büroflächenangebot (MF-G) in m<sup>2</sup>



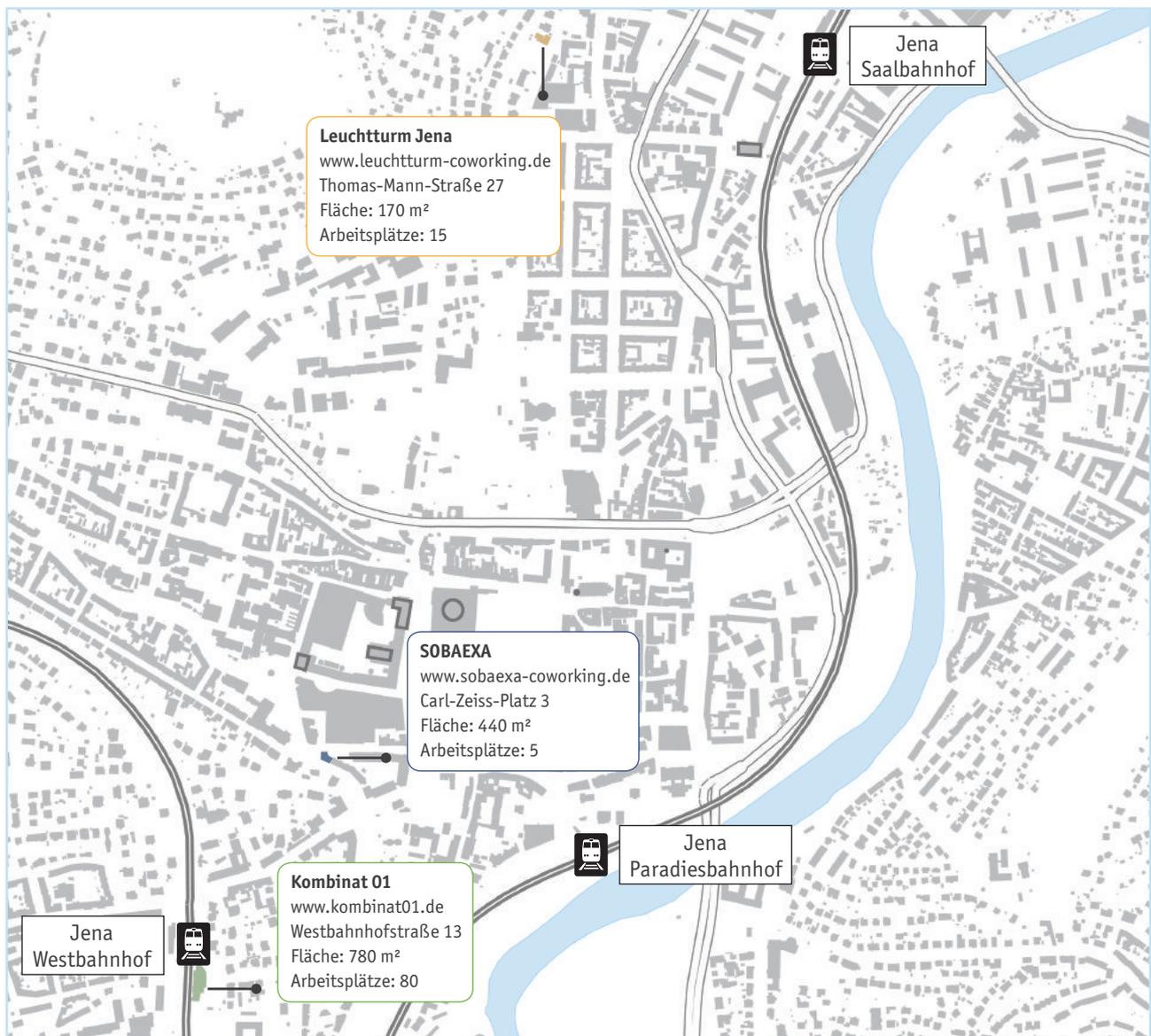
» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

## Co-Working in Jena

Die Jenaer Wirtschaft wächst: Start-Ups, Wissenschaft und Unternehmen der Jenaer Hightech-Branchen (Optik & Photonik, Gesundheitstechnologie, Präzisionstechnik, Digitale Wirtschaft und Umwelttechnologie) sind wesentliche Treiber der Büroflächennachfrage in Jena. Neben neuen, klassischen Bürokonzepten mit langfristigen Mietverträgen sind am C-Standort Jena bereits drei Co-Working-Spaces entstanden und ein weiterer in Planung.

Während an den A- und B-Standorten die Entwicklung durch die großen Anbieter (bspw. WeWork, Regus und Design Offices) vorangetrieben wird, geschieht dies in Jena durch lokal verankerte Akteure. Im Berichtsjahr 2018 waren am Hightech- und Wissenschaftsstandort Jena drei Co-Working-Spaces mit 100 Arbeitsplätzen (zzgl. Seminar-, Beratungs- und Veranstaltungsräumen) und einer Bürofläche von 1.390 m<sup>2</sup> aktiv. Diese befanden sich alle in der Büromarkt-

zone *City* oder citynaher Lage. Das Angebotsspektrum reichte von der Bereitstellung der Arbeitsplätze, über Seminar- und Weiterbildungsangebote, bis hin zur Beratung bei der Existenzgründung. Die Angebote der Co-Working-Betreibenden orientierten sich damit an den fünf Grundwerten des Co-Workings (Zusammenarbeit, Offenheit, Gemeinschaft, Zugänglichkeit und Nachhaltigkeit) (Savills 2018). Mit den beiden Hochschulen, dem breit aufgestellten Angebot der Gründerzentren sowie den stark wachsenden Jenaer Hightech-Branchen bietet der Standort Jena exzellente Bedingungen für die Betreibenden. Unter dem Einfluss der Anforderungen an Büroflächen, welche von den Digital Natives, Start-Ups, Sharing Economy und Großunternehmen artikuliert werden, ist hier von einer weiteren positiven Entwicklung auszugehen.





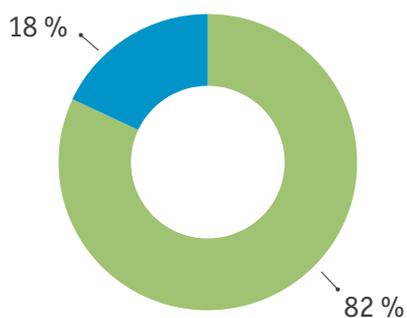


## Fazit und Ausblick

### Positive Gesamtstimmung 2018

Rückblickend wurde die Geschäftslage im Jahr 2018 von den Befragten als durchweg positiv beurteilt. 100% der Befragten schätzten ihre Situation als befriedigend oder sogar gut ein, was eine Verbesserung zum Vorjahr darstellt. Als größte Herausforderung für den Standort und damit von hoher Relevanz für die Erwartungen an das Geschäftsjahr 2019 ist die Entwicklung des Flächenangebotes in Jena. Aus dieser Unsicherheit heraus resultiert auch die etwas eingetrübte Sichtweise der Makler und Maklerinnen auf das Geschäftsjahr 2019. Insbesondere Projektentwickler und Projektentwicklerinnen sowie Verwalter und Verwalterinnen profitieren aber von sinkenden Leerstandsquoten, steigenden Mieten und stabilen Renditen, weshalb ihre Sichtweise für die Zukunft weiterhin gut bzw. sogar noch besser als für das abgelaufene Geschäftsjahr war. Generell kann die festgestellte, vorherrschende positive Grundstimmung als Ausdruck eines anhaltenden Vertrauens der Marktteilnehmer in den Jenaer Büroflächenmarkt gewertet werden.

#### Bewertung der Geschäftslage im Jahr 2018



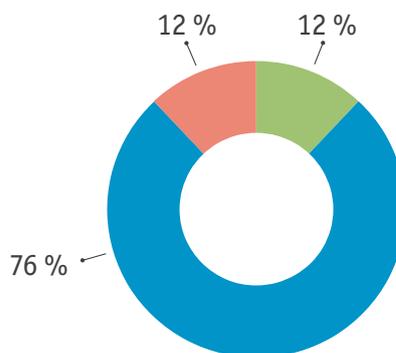
■ Gut ■ Befriedigend ■ Schlecht

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

### Jena mit weiterem Potential

Der diesjährige Büromarktbericht zeigt die Potentiale für Investierende sowie Projektentwickler und Projektentwicklerinnen am Wachstumsstandort Jena. Steigende Mieten, anhaltend niedrige Leerstandsquoten in allen Büromarkt-zonen sowie die hohe Zahlungsbereitschaft der Jenaer High-tech-Branchen, bieten – aller Voraussicht nach – auch im Jahr 2019 ein gesundes Investitionsklima. Zugleich lassen die steigende Bautätigkeit und das stetig zunehmende Pipelinevolumen einen Anstieg des Flächenangebotes erwarten, was angesichts des weiteren Wachstums in Jena einen wichtigen Schritt darstellt. Weitere Projekte (Neubau des Campus der Friedrich-Schiller-Universität am Inselplatz) sowie die aktuellen und zukünftigen Entwicklungsbereiche Eichplatz und ehem. Universitätsklinikum an der Bachstraße in unmittelbarer City-Lage deuten die zukünftigen Optionen in Jena an, machen aber gleichzeitig deutlich, welche Bedeutung aktives politisches Handeln hat, um die Voraussetzungen für das wirtschaftlich notwendige Wachstum am Standort Jena weiter positiv zu gestalten.

#### Prognose für das Geschäftsjahr 2019



■ Günstiger als 2017 ■ Gleichbleibend ■ Ungünstiger als 2018

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

## GLOSSAR

**Büroflächen:** Büroflächen sind alle abgeschlossenen Flächeneinheiten in Gebäuden, auf welchen typische Schreibtischtätigkeiten 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 leerstehenden 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 leerstehenden und dem Büroflächenmarkt zur Verfügung stehenden Büroflächen (zum Stand 31.12.2017). 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.



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 Immobilienmarktteilnehmenden, 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
- Engel & Völkers Jena
- 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
- IT Paradies Jena
- jenawohnen GmbH
- job - Jenaer Objektmanagement- und Betriebsgesellschaft mbH
- Kommunale Immobilien Jena
- Kommunalservice Jena
- Kunze Immobilien
- LBS Immobilien GmbH Jena
- Luther Objekt-Vermittlung
- MGM Immobilien GmbH & Co. KG
- 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

## IMPRESSUM

Herausgeber: Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH  
 Layout & Satz: designerei - Werbeagentur, [www.designerei-werbeagentur.de](http://www.designerei-werbeagentur.de)  
 Redaktionsschluss: Juni 2019  
 Fotonachweis: Tina Peißker, S. 2/3 Sebastian Reuter



**JenaWirtschaft**

Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH

Leutragraben 2-4

07743 Jena

Tel.: +49 3641 87300-30

Fax: +49 3641 87300-59

E-Mail: [jenawirtschaft@jena.de](mailto:jenawirtschaft@jena.de)

Web: [www.jenawirtschaft.de/bueromarkt](http://www.jenawirtschaft.de/bueromarkt)

