

Büromarktbericht 2022

Gewerbliche Immobilienentwicklung
am Wachstumsstandort Jena



Jena auf einen Blick

Hightech-Standort und Wissenschaftsstadt

Fakten zum Standort

Einwohnerzahl (31.12.2021)	110.502
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (31.12.2021)	59.480
Stadtfläche in ha (davon Industrie- und Gewerbefläche in ha)	11.477 (455)
Bruttoinlandsprodukt in Mio. Euro (2020)	4.998
Grundsteuer A in %	300
Grundsteuer B in %	495
Gewerbesteuer in %	450

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



» 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
Laborflächen, Light Industrial und Produktionsflächen	20
Fazit und Ausblick	22
Glossar und Dank	23
Impressum	23



Wachstumsmotor Verarbeitendes Gewerbe

Das verarbeitende Gewerbe ist einer der Wirtschaftsmotoren Jenas. In den 36 Betrieben mit 50 Beschäftigten und mehr sind in 2021 insgesamt 400.000 Arbeitsstunden mehr von den 7.915 dort beschäftigten Personen als 2020 geleistet worden. Der Umsatz in diesen Unternehmen stieg binnen eines Jahres um ca. 500 Mio. Euro auf über 2,5 Mrd. Euro, wobei auch der Auslandsumsatz zunimmt. Die Exportquote wächst ebenfalls um 1,6 Punkte auf 73 Prozent. Die Jenaer Unternehmen sind damit wichtiger Bestandteil globaler Wertschöpfungsketten.

Medizin- und Gesundheitstechnologie wachsen

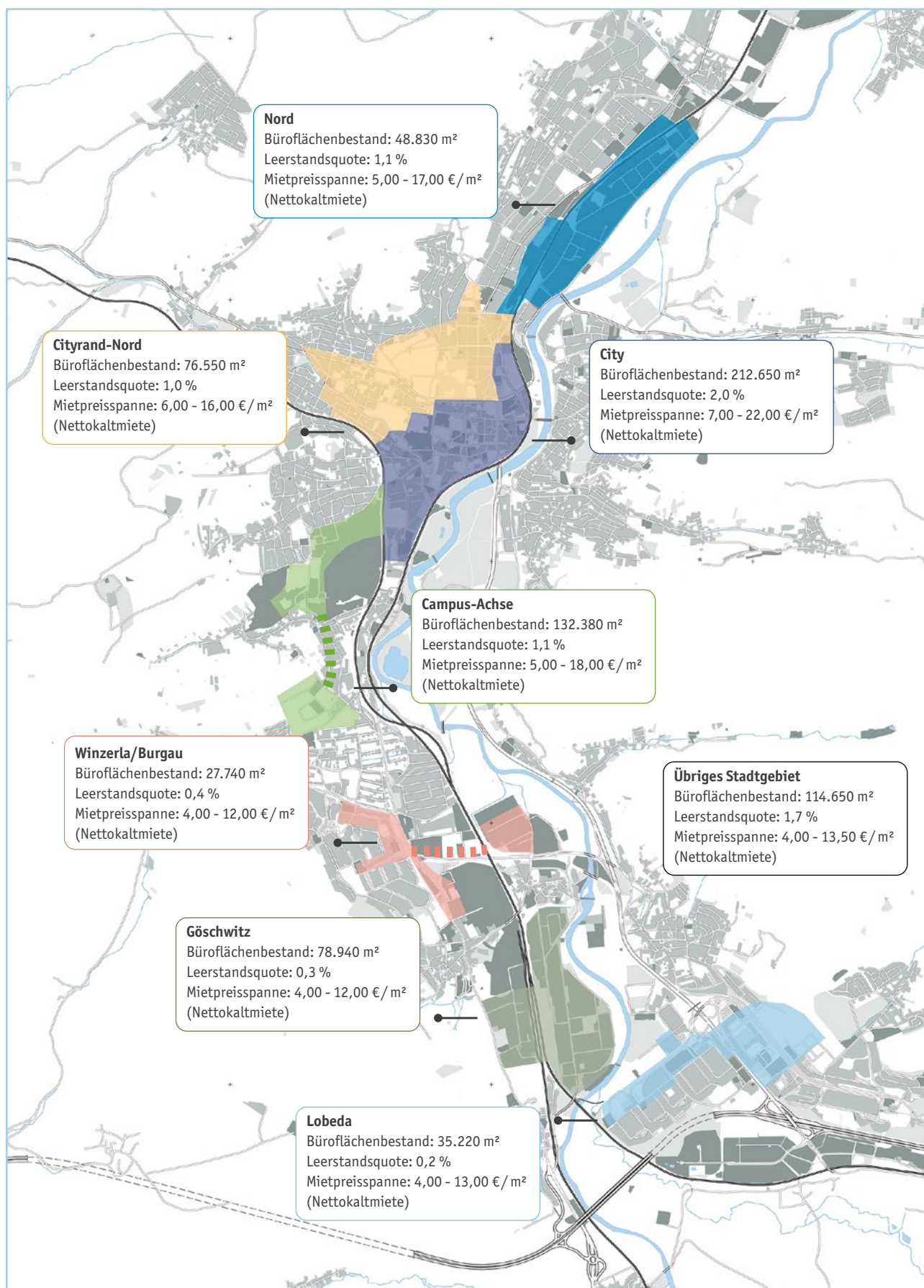
Neben der Coronapandemie führte auch der demographische Wandel und der damit einhergehende steigende Bedarf an medizinischen Produkten dazu, dass Jenaer Unternehmen in Medizin- und Gesundheitstechnologie stark wachsen. Vor Ort werden u.a. innovative Lösungen für Diagnostik und Therapie entwickelt; 34 Unternehmen und Institute sind in dieser Branche tätig. Mit einem Umsatz von über einer Milliarde Euro ist klar: die Jenaer Unternehmen im Bereich Medizintechnik und Gesundheitstechnologie sind wachstumsstarke Expert:innen.

Jenaer Produkte und Dienstleistungen für Kund:innen weltweit

Digitale Lösungen und Services werden von Jenaer Unternehmen für Kund:innen weltweit entwickelt und vermarktet. Die Unternehmen der digitalen Wirtschaft wachsen daher auch 2021 weiter und investieren in neue lokale Bauvorhaben. Dieses Vertrauen in den Standort wird in der Erweiterung des IT-Paradieses, in dem Neubau des Intershop-Gebäudes sowie durch den geplanten dotSource Campus – der voraussichtlich 2026 fertiggestellt wird – deutlich. In den letzten fünf Jahren wuchs die Beschäftigungszahl in der Informations- und Kommunikationsbranche jährlich um ca. 7,4 Prozent auf aktuell rund 3.000 Beschäftigte.

» Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, destatis, Bundesagentur für Arbeit, Stadt Jena

Büroflächenmarkt Jena



Abstract

Der Büroflächenmarkt des C-Standortes Jena bietet für Projektentwickler:innen und Investor:innen ein attraktives Investitionsumfeld. Von international tätigen Großkonzernen über Hidden Champions im mittelständischen Bereich bis zu innovativen Start-Ups sowie zahlreichen Wissenschaftseinrichtungen findet sich ein wachstumsstarker Mix an Branchen und Unternehmen. Jährlich werden bedarfsgerechte Flächen u.a. durch die Gewerbetreibenden selbst, durch Projektentwickler:innen oder durch Objekteigentümer:innen bereitgestellt. Seit 2015 sind (belastbar) mehr als 125.000 m² Bürofläche umgesetzt worden. Im Jahr 2021 beläuft sich der Gesamtbüroflächenbestand auf 726.960 m², wovon lediglich 1,3 Prozent leerstehend sind. Die im diesjährigen Bericht angegebenen Standort- und Marktkennziffern sind als Durchschnittswerte des Berichtsjahres 2021 anzusehen. Wachstumsfaktoren für den Standort sind prosperierende Start-Ups, expandierende

Bestandsunternehmen sowie die Hochschulen und außer-universitären Forschungsinstitute. Zu den wichtigsten Branchen, die Büroflächen nachfragen, zählen die digitale Wirtschaft und die wissensintensiven Dienstleistungen. Herausfordernd bleibt die geringe Flächenverfügbarkeit, welche auf eine starke Nachfrage nach Büro- und Laborflächen sowie Flächen für Light Industrial trifft. Unmittelbare Auswirkungen der Coronapandemie sind für das Berichtsjahr 2021 nicht nachweisbar.

Die Erhebungsgrundlage zu den jeweiligen Berichten ist der Leitfaden zur Büromarktberichterstattung der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif). Der Büromarktbericht Jena 2022 wurde gemeinsam von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH, dem Fachdienst Stadtentwicklung & Stadtplanung des Dezernates Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Jena sowie dem Arbeitskreis „Büromarkt Jena“ erarbeitet.

Büromarktentwicklung in Jena 2015 - 2021



Büroflächenbestand

726.960 m² Büroflächenbestand

Im Berichtsjahr 2021 steigt der Büroflächenbestand durch Neubau und Umnutzung um 14.610 m² auf 726.960 m². Er setzt sich aus der im Berichtszeitraum 2021 belegten und binnen drei Monaten bezugsfähigen Bürofläche zusammen. Errechnet wird dieser auf Basis der Daten zu den Eigentümer:innenmeldungen, den Baufertigstellungen sowie den Umnutzungen. Wesentlich sind der Anstieg der belegten Büroflächen (um rund 19.000 m², + 2 Prozent) und der Rückgang des Leerstandes (um 4.790 m² bzw. Rückgang um 0,7 Prozent). Ursachen des Zuwachses sind die Fertigstellung – insbesondere für Eigennutzer:innen – sowie Vermarktung fertiggestellter Immobilien, insbesondere in den Büro-marktzonen *City*, *Campus-Achse* sowie den südlichen Gewerbegebieten.

Datenpflege seit 2015

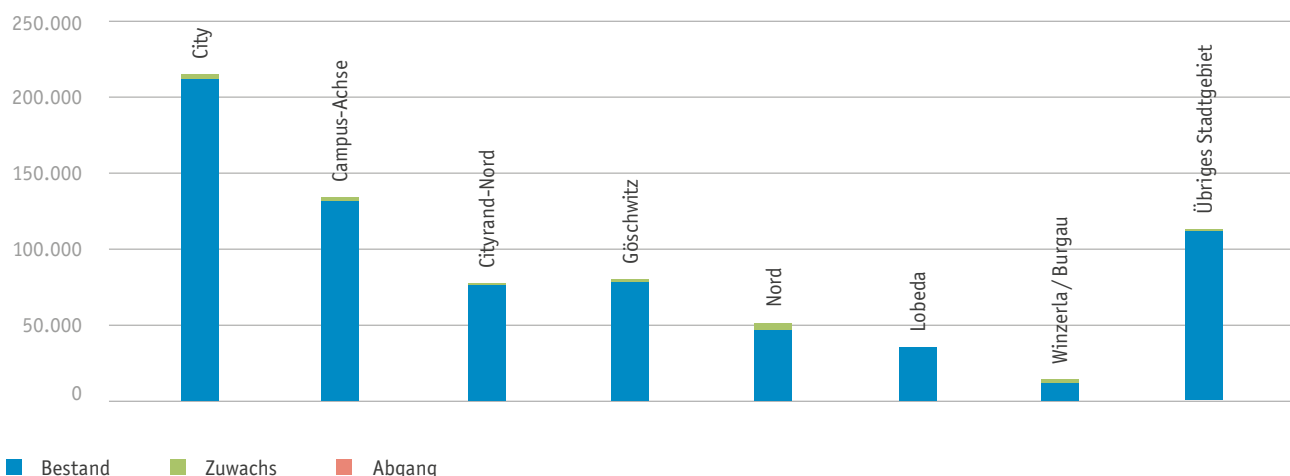
Die Angaben im Bericht basieren auf dem Leitfaden zur Büromarktberichterstattung der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (kurz: gif). Basis der Untersuchung ist die stetige Datenpflege des flächen-deckenden Objektkatasters, welches durch partielle Nachkartierung sowie durch Neu- und Nachmeldungen von Eigentümer:innen, Verwalter:innen sowie dem städtischen Bauamt fortlaufend aktualisiert wird. Auch zukünftig werden alle zur Verfügung stehenden Erkenntnisse in diese Datenbank eingepflegt, um eine bestmögliche Repräsentativität zu gewährleisten.

Wissenschaftsstandort Jena wächst

Mit Schwerpunkten unter anderem in Optik & Photonik, Gesundheitstechnologie und den Lebenswissenschaften sind die rund 4.500 Wissenschaftler:innen an der Ernst-Abbe-Hochschule, der Friedrich-Schiller-Universität Jena sowie den 12 außeruniversitären Forschungsinstituten, wichtige Nutzer:innen von Büroflächen. Mit dem im Bau befindlichen Inselcampus sowie Neu- und Umbauprojekten der Forschungsinstitute entstehen im Berichtszeitraum mehr als 10.000 m² Bürofläche.

Flächenzuwächse und -rückgänge 2021 nach Büromarktzonen

Büroflächenbestand (2021)
(MF-G) in m²



» Quelle: JenaWirtschaft, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Mälzerstraße 3 (IT-Paradies)

Hochwertige Büroflächen gefragt

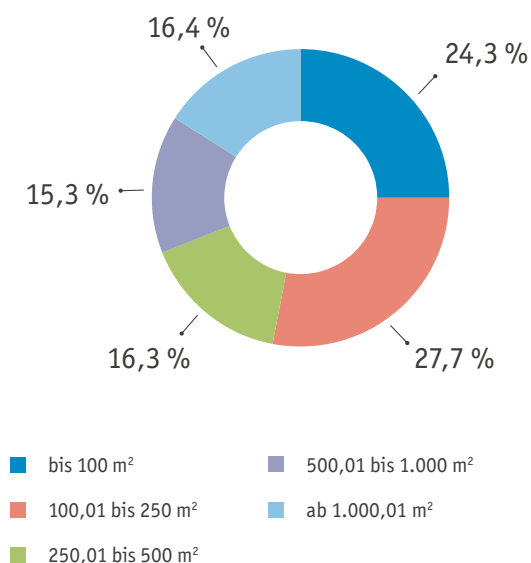
Im Wettbewerb um Fachkräfte und um die Nachfrage nach Produkten sowie Dienstleistungen decken zu können, existiert ein Bedarf nach hochwertigen Büroflächen in zentraler Lage. Insbesondere in der *Campus-Achse* und der *City* werden Flächen nachgefragt und umgesetzt. Großformatige Anmietungen erfolgen ab einem Preis von 12,00 €/m². Ursachen sind die zentrale Lage der Fläche sowie hohe Ausbaustandards, beispielsweise große zusammenhängende Flächen, Klimatisierung und räumliche Nähe zu sozialer Infrastruktur.

Angebot für Mieter:innen weiter begrenzt

Im Jahr 2021 sind 1.007 Objekte mit Büroflächennutzung erfasst und damit fünf mehr als im Vorjahr. Der größte Anteil am Gesamtmarkt besteht in der Größenklasse ab 1.000 m². Insgesamt vereinen die betreffenden Objekte rund 500.000 m² und damit ca. 70 Prozent des Gesamtbestandes auf sich. 84 Prozent aller Gebäude verfügen über eine Fläche von maximal 1.000 m², aber machen nur einen Flächenanteil von ca. 31 Prozent aus.

Im Gesamtdurchschnitt ist das Verhältnis von Eigennutzung zu Fremdnutzung – also Vermietung – mit etwa 49 Prozent zu 51 Prozent ausgeglichen. Allerdings gestaltet sich die Eigennutzungsquote in den einzelnen Büromarktzonen sehr unterschiedlich, da vor allem in den klassischen Gewerbegebieten die Rate der Eigennutzung sehr hoch ist. Die Zahlen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur marginal verändert.

Größenkategorie innerhalb des Büroflächenbestandes 2021 (objektbezogen)



» Quelle: JenaWirtschaft, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Büroflächen nach Größenkategorien im Büroflächenbestand 2021

Größenkategorie	Anzahl an Objekten	Fläche in m ²	Anteil in % *
bis 100 m ²	245	15.850	2,2
100,01 bis 250 m ²	279	44.230	6,1
250,01 bis 500 m ²	164	58.730	8,1
500,01 bis 1.000 m ²	154	108.930	15,0
ab 1.000,01 m ²	165	499.220	68,6
Gesamt	1.007	726.960	100,0

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

» Quelle: JenaWirtschaft, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Leerstandsanalyse: Marktgebiet

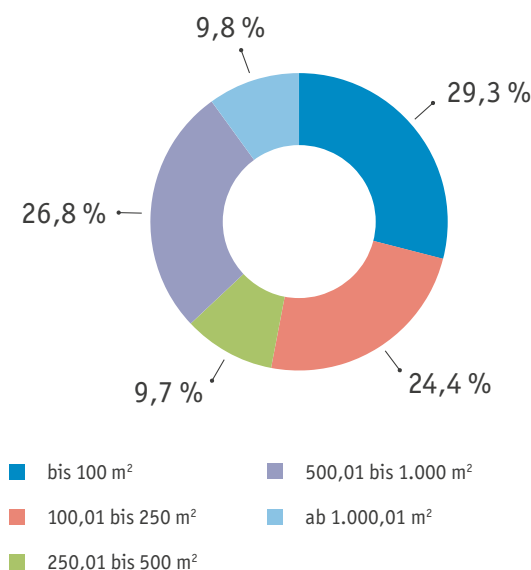
Leerstandsquote sinkt auf 1,3 Prozent

Leerstehende, vermarktbare Büroflächen nehmen in Jena seit Jahren ab. Die Leerstandsquote beläuft sich auf niedrige 1,3 Prozent, d.h. 0,7 Prozentpunkte weniger als in 2020. Damit sinkt die angebotene und binnen drei Monaten bezugsfähige Bürofläche zum 31.12.2021 weiter deutlich. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich ein Rückgang um 4.900 m². Die Pandemie hat die Nachfragenden in 2021 umsichtiger agieren lassen. Das Standortvertrauen und die steigende Nachfrage nach Dienstleistungen und Produkten der Jenaer Unternehmen sorgen jedoch für einen konstant hohen Bedarf an Flächen. Daraus ergeben sich eine sinkende Leerstandsquote, ein stabiles Mietpreisniveau und eine zeitnahe, vollständige Belegung von Neubauprojekten. Der Anstieg des Leerstandes betrifft überwiegend Bestandsobjekte. Der Leerstand am Standort bleibt weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau und beträgt in Summe nur 9.270 m². Die zukünftige Bewegung ist abhängig von der weiteren Entwicklung des Zinsniveaus, der Baukosten und der Flächenverfügbarkeit für Bauprojekte in Jena und auch dem weiteren Pandemieverlauf.

Weniger leerstehende Bürofläche

Zum 31.12.2021 werden am Standort in 41 Objekten Flächen zum Kauf oder zur Miete angeboten, das sind sechs weniger als im Vorjahr. Dieses Angebot beinhaltet überwiegend kleine

Büroflächenleerstände 2021 nach Größenkategorie (objektbezogen)



» Quelle: JenaWirtschaft

Flächen mit maximal 250 m², aber auch vereinzelte großformatige Bestandsflächen. Unternehmen haben 2021 vor allem Flächen in Neubau- und sanierten Objekten angemietet oder gekauft.

Es ergibt sich ein geringerer absoluter Leerstand in kleinen Immobilien, welche sich in überwiegend modernisierten Objekten befinden. Diese werden häufig zeitnah vermittelt oder aber auch einer alternativen Nutzung, wie Wohnen oder Einzelhandel, zugeführt. Einzelne leerstehende, potenzielle Büroflächen werden nicht dem Büroflächenbestand zugeordnet, da diese nicht binnen drei Monaten auf dem Markt angeboten werden können oder die zukünftige Nutzung ungeklärt ist.

Kaum Leerstandsrisiko

Zum zweiten Mal in Folge erwartet keiner der Befragten der AG Büromarkt einen Anstieg des Leerstandes. Diese Angabe und der gesunkene Leerstand in 2021 verdeutlichen die großen Herausforderungen bei der Flächenvermittlung. Die Suche nach großformatigen und modernen Flächen bleibt aufwändig. Neben Büroarealen sind insbesondere auch solche für Labore, Light Industrial und Lagermöglichkeiten sehr begrenzt verfügbar, was auch der Expertenkreis „Büromarkt Jena“ bestätigt.

Fazit: Der aktuelle Leerstand ist für Eigentümer:innen und Vermieter:innen unkritisch. Für Nachfragende hingegen kann sich ein aufwändiger Suchprozess entwickeln. Die Auswirkungen der Pandemie sind marginal und nicht messbar. Mittel- und langfristige Entwicklungen, insbesondere durch die Entwicklungen in 2022 – steigende Bau- und Betriebskosten, Zinswende, etc. – sind noch nicht abschätzbar.

Büroflächenleerstände 2021 nach Größenkategorie (flächenbezogen)

Größenkategorie	Anzahl an Flächen	Fläche in m ²	Anteil in %
bis 100 m ²	12	690	7,4
100,01 bis 250 m ²	10	1.190	12,8
250,01 bis 500 m ²	3	750	8,1
500,01 bis 1.000 m ²	11	3.930	42,4
ab 1.000,01 m ²	4	2.710	29,3
Gesamt	41	9.270	100,0

» Quelle: JenaWirtschaft

Leerstandsanalyse nach Zonen

Leerstand im gesamten Marktgebiet unter 2 Prozent

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Leerstandsquote über das gesamte Marktgebiet um 0,7 Prozentpunkte auf 1,3 Prozent reduziert. Die Veränderungen hängen von der jeweiligen Büromarktzone ab. Mit Ausnahme der Büromarktzone *City* nimmt die Quote in allen Büromarktzentren ab oder stagniert.

Flächenbezogen bestand in 2021 in der Büromarktzone *City* ein Leerstand von 4.150 m², in der *Campus-Achse* von 1.460 m² und im *übrigen Stadtgebiet* von 1.980 m². Insgesamt ist zum 31.12.2021 lediglich in 41 Objekten Leerstand zu verzeichnen. Die durchschnittliche leerstehende Bürofläche im Berichtsjahr beträgt 230 m² (- 70 m²).

Im gesamten Marktgebiet beträgt die Leerstandsquote zwei Prozent oder weniger. Damit hat sich die Unterversorgung des Marktes, also einem Leerstand von weniger als drei Prozent, weiter verschärft. Die Coronapandemie hat bis Ende 2021 nicht dazu geführt, dass Flächen aufgegeben oder verkleinert wurden und somit mehr Angebot zur Verfügung stand. Aktuelle Bautätigkeiten und die geplanten Baumaßnahmen könnten aber das Angebot in einzelnen Teillagen in den kommenden Jahren vergrößern.

Flächen in einzelnen Büromarktzentren besonders knapp

Mit einem nachweisbaren Leerstand von weniger als einem Prozent besteht in den drei Büromarktzentren *Göschwitz*, *Lobeda* sowie *Winzerla/Burgau* faktisch kein ausreichendes Büroflächenangebot. Insbesondere in der stark nachgefragten Zone *Göschwitz* ist kurzfristig nicht von einer deutlichen Ausweitung des Angebotes auszugehen. Aber selbst mit 15 Flächenangeboten zwischen 62 und 820 m² ist die Auswahl für Suchende in der *City* stark limitiert. Dies gilt auch für die *Campus-Achse* mit fünf Flächenoptionen bzw. 1.460 m² leerstehender Bürofläche.

Büroflächenleerstand 2021 nach Büromarktzentren

Büromarktzone	Anzahl an Flächen	Fläche in m ²	Anteil in %	Leerstandsquote in %	Veränderung zu 2020
City	15	4.150	45	1,9	↗
Cityrand-Nord	4	770	8	1,0	→
Nord	3	510	6	1,1	↘
Campus-Achse	5	1.460	16	1,1	↘
Winzerla/Burgau	1	120	1	0,4	↘
Göschwitz	1	200	2	0,3	↘
Lobeda	1	80	1	0,2	→
Übriges Stadtgebiet	11	1.980	21	1,7	↘
Gesamt	41	9.270	100	1,3	↘

Flächenumsatz gesamt

Flächenumsatz nimmt im zweiten Pandemiejahr wieder zu

Der belastbare Flächenumsatz im Jahr 2021 beläuft sich auf 17.800 m², was leicht unter dem langjährigen Mittel für den Büromarkt Jena liegt. Zum Vergleich: der Durchschnitt betrug seit 2015 17.950 m² pro Jahr. Der Umsatz liegt jedoch mit 660 m² über dem Niveau des Vorjahres, aber immer noch 1.500 m² unter dem Niveau des Jahres 2019. Mit durchschnittlich 410 m² je Vertrag ist der durchschnittliche Büroflächenumsatz pro Vertrag auf dem Niveau der Berichtsjahre 2015 bis 2019. Eine große Anzahl von Vermarktungen in wenigen Einzelobjekten bilden die Grundlage des Büroflächenumsatzes im Berichtszeitraum. Die Indexierungsrate liegt mit 58 Prozent (Vorjahr: 48 Prozent) auf einem niedrigeren Niveau.

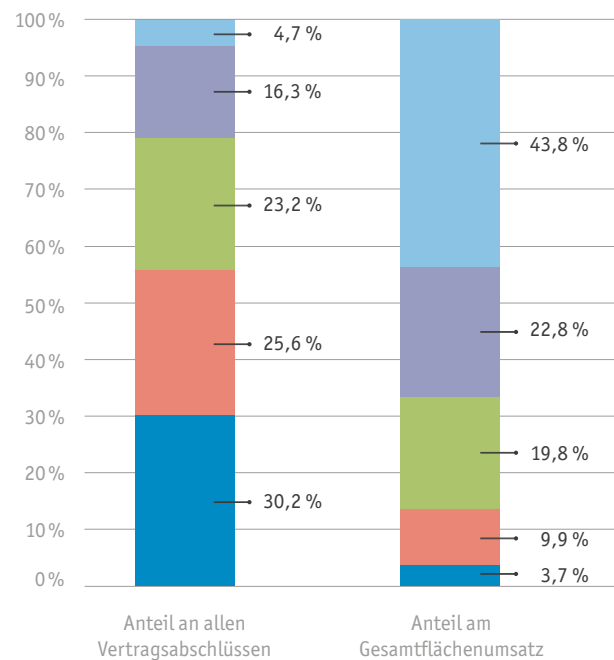
Mehrheit der Verträge mit maximal 250 m²

Die vertragsbezogene Verteilung der Büroflächenumsätze nach Größenkategorien zeigt mit 55,8 Prozent eine Dominanz der großen Flächen bis 250 m² am Flächenumsatz. Dahinter folgt die Größenklasse 250 bis 500 m² mit einem Anteil von 23 Prozent. Lediglich zwei Verträge weisen eine Fläche von mehr als 1.000 m² auf. 16,3 Prozent, das heißt sieben Verträge, beinhalten Flächen zwischen 500 und 1.000 m² groß. Im Vergleich zu den Vorjahren wird das Vermarktungsgeschäft kleinteiliger. Dies wird auch in der Anzahl der erfassten Vertragsfälle deutlich. Mit 43 Verträgen sind 18 Verträge mehr erfasst worden als im Vorjahr.

Nachfragetreiber: Digitalbranche, wissensintensive Dienstleistungen und Hochschulen

Gemessen an Mitarbeiter:innenzuwachs und Umsatzentwicklung ist die Jenaer Digitalwirtschaft klare Gewinnerin der Coronapandemie. Auch im zweiten Pandemiejahr expandiert diese Branche und mietet zusätzlich 2.710 m² Bürofläche an. Die forschungsstarken Unternehmen aus dem Bereich der wissensintensiven Dienstleistungen, wie etwa Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen, können ebenfalls ihre Geschäftsfelder ausbauen und mieten 7.760 m² an. Der Jenaer Büroflächenmarkt wird von den Befragten als dynamisch wahrgenommen. Diese Erkenntnisse und Interpretationen bestätigen die Mitglieder des Arbeitskreises „Büromarkt Jena“.

Büroflächenumsatz nach Größenkategorie 2021



» Quelle: JenaWirtschaft

Flächenumsatz nach Büromarktzonen

Zentrale Lagen und Nähe zur Forschung & Entwicklung beliebt

Der absolute Flächenumsatz von 17.810 m² und der Großteil der 43 Vertragsfälle in 2021 konzentrieren sich auf die *City* und die *Campus-Achse*. Hier sind 15.760 m² und damit 89 Prozent des gesamten Flächenumsatzes realisiert worden. Die Nähe zur Ernst-Abbe-Hochschule, zu außeruniversitären Forschungseinrichtungen am Beutenberg-Campus sowie Flächen für Start-Ups im Technologie- und Innovationspark sind Gründe für die Ansiedlung in der *Campus-Achse*. Die Flächenumsätze in dieser Zone liegen in 2021 zwischen 3.200 und 10.400 m².

Gemessen an den Vertragsfällen ist die *City* der wichtigste Teilmarkt Jenas, auf den in 2021 etwa 38 Prozent aller Vertragsfälle entfallen. Die in beiden Zonen, *City* und *Campus-Achse*, abgeschlossenen Verträge liegen mit durchschnittlich 583 m² deutlich über dem Durchschnitt aller anderen Zonen. Seit 2015 ist hier ein Drittel des gesamten Flächenumsatzes realisiert worden. Insbesondere die digitale Wirtschaft präferiert diese Zonen.

Die überwiegende Eigennutzung erklärt den vergleichsweise geringen Flächenumsatz im Süden des Marktgebietes und der Büromarktzone *Göschwitz*. Seit 2015 sind in diesem Bereich rund 12 Prozent des Flächenumsatzes realisiert worden. Dass der Flächenumsatz im Süden des Marktes nicht größer ausfällt, ist auf das fehlende Angebot und eine Leerstandsquote von 0,3 Prozent zurückzuführen.

Geringes Angebot limitiert Flächenumsatz, nicht die Pandemie

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Umsatz im Berichtsjahr 2021 trotz der anhaltenden Pandemie und des begrenzten Angebotes leicht gestiegen ist. Die prosperierenden Teilmärkte *City*, *Campus-Achse*, *Nord* und *Göschwitz* sind die begehrtesten Teilmärkte in Jena. Trotzdem führt der unklare, weitere Verlauf der Pandemie zu höherer Unsicherheit bei den Gewerbetreibenden.

Büroflächenumsatz in den Büromarktzonen 2021 nach Fläche

Büromarktzone	Büroflächenumsatz in m ²	Durchschnittliche Flächen-größe pro Vertrag in m ²	Anteil am gesamten Flächenumsatz in %	Indexierungsgrad in %
City	5.360	340	30,1	69
Cityrand-Nord	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
Nord	440	110	2,5 %	75
Campus-Achse	10.400	950	58,4	55
Winzerla/ Burgau	70	70	0,4	0
Göschwitz	460	150	2,6	0
Lobeda	90	50	0,5	0
Übriges Stadtgebiet	980	160	5,5	0
Gesamt	17.800	410	100,0	83,0

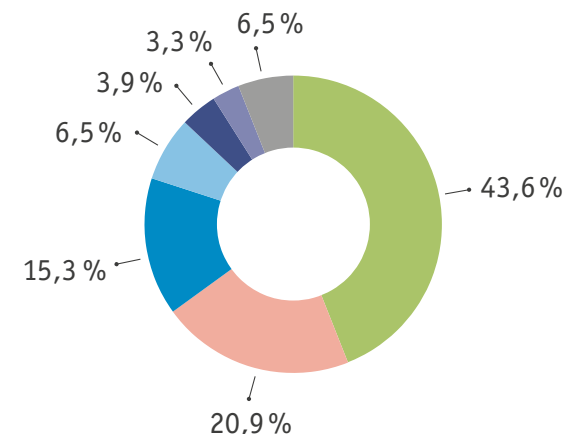
Gewerbegebiet Jena21 (Jena-Optronik, Grintech und Storz Medical)

Flächenumsatz nach Branchen

Wissensintensive Wirtschaft und Wissenschaft

Der öffentliche Sektor, wissensintensive Dienstleistungen sowie insbesondere die Informations- und Kommunikationsbranche sind 2021 die wichtigsten Nachfragenden nach Büroflächen in Jena. Diese Branchen vereinen 14.190 m² und damit 80 Prozent des gesamten Flächenumsatzes und 49 Prozent aller Verträge. Im Gegensatz zum Vorjahr liegt die durchschnittliche Flächengröße bei 410 m² pro Vertrag. In 2020 waren es durchschnittlich 690 m².

Büroflächenumsatz nach Branchen 2021



- Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen
- Erziehung und Unterricht
- Information und Kommunikation
- Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung
- Erbringung von sonstigen Dienstleistungen
- Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen
- Sonstiges

» Quelle: JenaWirtschaft

Breites Nachfragespektrum

Die 43 erfassten Büroflächenumsätze verteilen sich auf neun verschiedene Branchen. Dabei sind Verträge über Flächen von 25 bis über 5.000 m² und in einem Preisspektrum von 6,00 bis 13,50 €/m² geschlossen worden. Die Bandbreite der Marktaktivitäten spiegelt dabei die Unternehmensvielfalt in Jena wider.

Zukünftige Nachfrageentwicklung unterliegt Unsicherheit

Die Pandemie hat neue Arbeitsformen und betriebliche Umstrukturierungen zur Folge. Hybride Arbeitswelten und Anforderungen an Büroräume haben eine direkte Auswirkung auf die nachgefragten Bedarfe. Inwiefern sich dies auf die Nachfrage am Standort auswirkt, ist 2021 noch nicht abschätzbar.

Büroflächen nur ein Teil der gewerblichen Nachfrage

Neben Büroflächen werden zunehmend insbesondere Flächen für Labore, Produktion, Lager und Light Industrial gesucht und – sofern vorhanden – vermarktet. Das geringe Angebot in allen genannten Sortimenten führt zu längeren Suchphasen, insbesondere bei Spezialanforderungen, wie Reinräumen oder Schwingungsfreiheit. Gewerbetreibende müssen dies bei ihrer Flächensuche berücksichtigen und zunehmend Abstriche bei optional gewünschten Lage- und Ausstattungsmerkmalen in Kauf nehmen.



Mälzerstraße 3 (IT Paradies)

Mietpreissituation Gesamt

Große Mietpreisspanne

Büroflächen werden in Jena im Durchschnitt zum Preis des Vorjahres angeboten und vermittelt. Die Spannweite reicht dabei von 4,00 €/m² bis 22,00 €/m². Im direkten Vergleich mit dem Vorjahr hat sich das Spektrum vergrößert: Die Tiefstmiete steigt auf 4,00 €/m² (2020: 3,00 €/m²), die Höchstmiete auf 22,00 €/m² (2020: 17,00 €/m²). Letztere liegt damit auf dem Vorpandemieniveau.

Durchschnittsmiete steigt

Die flächengewichtete Durchschnittsmiete sinkt um 0,30 €/m² auf 10,40 €/m². Die Medianmiete steigt um 1,00 €/m² auf 10,00 €/m², ebenso steigt die Durchschnittsmiete um 1,10 €/m² auf 10,30 €/m². Ursächlich sind die fehlenden Flächenoptionen in Neubauobjekten und die hohe Nachfrage. Dies ist insofern bemerkenswert, da der überwiegende Teil der Mietverträge in Bestandsobjekten realisiert worden ist.

Spitzen- und Höchstmiete auf hohem Niveau

Top-Objekte mit modernen, großformatigen Büroflächen in erstklassiger Lage können Mieten bis zu 22,00 €/m² erzielen. Zum zweiten Mal in Folge fällt die Spitzenmiete. In 2021 sank sie um 2,70 €/m² auf 13,10 €/m² und liegt damit in etwa auf dem Niveau von 2018. Sowohl die wachsenden Jenaer Hightech-Unternehmen als auch prosperierende Start-Ups und sich neuansiedelnde Unternehmen sind entsprechende Nachfragende von Topflächen in Bestlagen.

Bestandsmieten und Untermieten vs. Neuvermietungen

Die große Bandbreite der Mietpreise ergibt sich aus der Art der Vermietung. Während Untermietverträge in Bestandsobjekten zu moderaten Mietpreisen möglich sind, werden neuvermietete Flächen in modernen Neubauobjekten ab 12,50 €/m² vermietet. Insbesondere langjährige Bestandsmieter:innen, welche Standortverlagerungen in Jena vornehmen müssen, sehen sich häufig mit einem gänzlich neuen Mietpreis konfrontiert. Seit 2015 sind beispielsweise die Durchschnittsmiete um 2,30 €/m² und die Medianmiete um 2,00 €/m² gestiegen. Die Spitzenmiete steigt im Vergleich zu 2015 jedoch lediglich um 1,00 €/m².

Mietpreisstruktur im gesamten Marktgebiet

	Nettokaltmiete in €/m ²							Veränderung 2021 zu 2020 in €/m ²
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Tiefstmiete	3,70	1,90	4,00	4,00	0,60	3,00	4,00	+ 1,00
Höchstmiete	13,20	18,00	18,00	18,00	22,00	17,00	22,00	+ 5,00
Durchschnittsmiete (arithmetisches Mittel)	8,00	8,50	8,10	9,20	9,40	9,20	10,30	+ 1,10
Medianmiete	8,00	8,00	8,00	9,00	9,00	9,00	10,00	+ 1,00
Flächengewichtete Durchschnittsmiete	8,90	9,50	9,20	10,00	10,70	10,70	10,40	- 0,30
Spitzenmiete	12,10	12,70	12,30	13,40	17,30	15,80	13,10	- 2,70

Mietpreissituation nach Büromarktzone

Hochpreisige *City* und *Campus-Achse*

Die Büromarktzone *City* und *Campus-Achse* sind die am stärksten nachgefragten Büromarktzone und weisen im Berichtsjahr 2021 die höchsten Durchschnittsmieten auf. Gründe dafür sind die Lage und die Ausstattungsqualitäten der Büroobjekte in diesem Bereich. Neben vielen Neubauten, wie dem IT-Paradies und dem Intershop-Neubau, und hochwertig sanierten Objekten wie der „Alten Gießerei“ oder dem „Bau 59“, finden sich hier Objekte, die multiple und anspruchsvolle Nutzungen zulassen. Derartige Möglichkeiten umfassen etwa kombinierte Nutzungen, beispielsweise Büro- und Laborflächen sowie Ausstattungsmerkmale wie hohe Deckentraglasten, beispielsweise im Bau 88 und Technologie- und Innovationspark Jena. Auch die Jenaer Gewerbegebiete bleiben stark nachgefragt. Hier fehlt es jedoch an entsprechenden Flächenangeboten und demzufolge an Vertragsabschlüssen.

Mietpreis steigt um 2,30 €/m² seit 2015

Im Mittel hat sich der Mietpreis seit 2015 um 2,30 €/m² auf 10,30 €/m² erhöht. Insbesondere in der *Campus-Achse* (+ 3,30 €/m²), im *Cityrand-Nord* (+ 3,00 €/m²) und der *City* (+ 2,60 €/m²) steigen die Preise. In keinem der Teilmärkte sind die Mietpreise im Zeitverlauf gesunken oder stagniert.

Steigende Verbrauchs- und Baukosten

Zunehmende Verbrauchskosten, höhere Kosten für Bautätigkeiten, ein geringes Flächenangebot sowie gesteigerter Flächennachfrage deuten auch weiterhin steigende Mietpreise an. Mit Blick auf den weiteren Pandemieverlauf und die Konjunktorentwicklung ist auch eine zunehmende Dynamisierung der Mietpreisentwicklung denkbar.

Fachkräftegewinnung auch abhängig von Lage und Ausstattung

Hybride Arbeitswelten und Homeoffice-Pflicht haben die Büromieten in Jena nicht gedämpft. Im Gegenteil: Der Bedarf an Büroflächen wächst. Unternehmen versuchen, Mitarbeitende bewusst zurück ins Büro holen, um die *company loyalty* – also das Zugehörigkeitsgefühl zum Arbeitgeber – zu stärken und damit Wachstumspotentiale zu sichern. Im Wettbewerb um Fachkräfte setzen Unternehmen noch stärker auf eine positive *employee experience*, um den Bedürfnissen und Anforderungen ihrer Mitarbeiter:innen Rechnung zu tragen. Wichtig für Büroflächen ist daher eine zentrale und integrierte Lage mit guter Ausstattung, Pausenversorgung und Aufenthaltsqualität entscheiden künftig mit über den Erfolg bei der Mitarbeiter:innengewinnung und -bindung.

Mietpreisstruktur in den Büromarktzone 2021

Büromarktzone	Tiefstmiete 2021 in €/m ²	Veränderung zu 2020 in €/m ²	Höchstmiete 2021 in €/m ²	Veränderung zu 2020 in €/m ²	Durchschnittsmiete 2021 in €/m ²	Veränderung zu 2020 in €/m ²
City	7,00	+ 1,00	22,00	+ 7,00	11,80	+ 0,40
Cityrand-Nord	6,00	- 1,00	16,00	- 3,00	10,40	+ 2,00
Nord	5,00	+ 1,00	17,00	± 0,00	9,20	+ 0,40
Campus-Achse	5,00	- 1,00	18,00	- 3,00	11,30	+ 2,30
Winzerla/Burgau	4,00	+ 1,00	12,00	± 0,00	8,10	± 0,00
Göschwitz	4,00	± 0,00	14,00	± 0,00	9,60	+ 0,50
Lobeda	4,00	- 0,40	13,00	± 0,00	8,70	+ 0,50
Übriges Stadtgebiet	4,00	± 0,00	13,50	+ 1,00	9,70	+ 1,50

Absorption und Renditen

Positive Nettoabsorption auf Rekordhoch

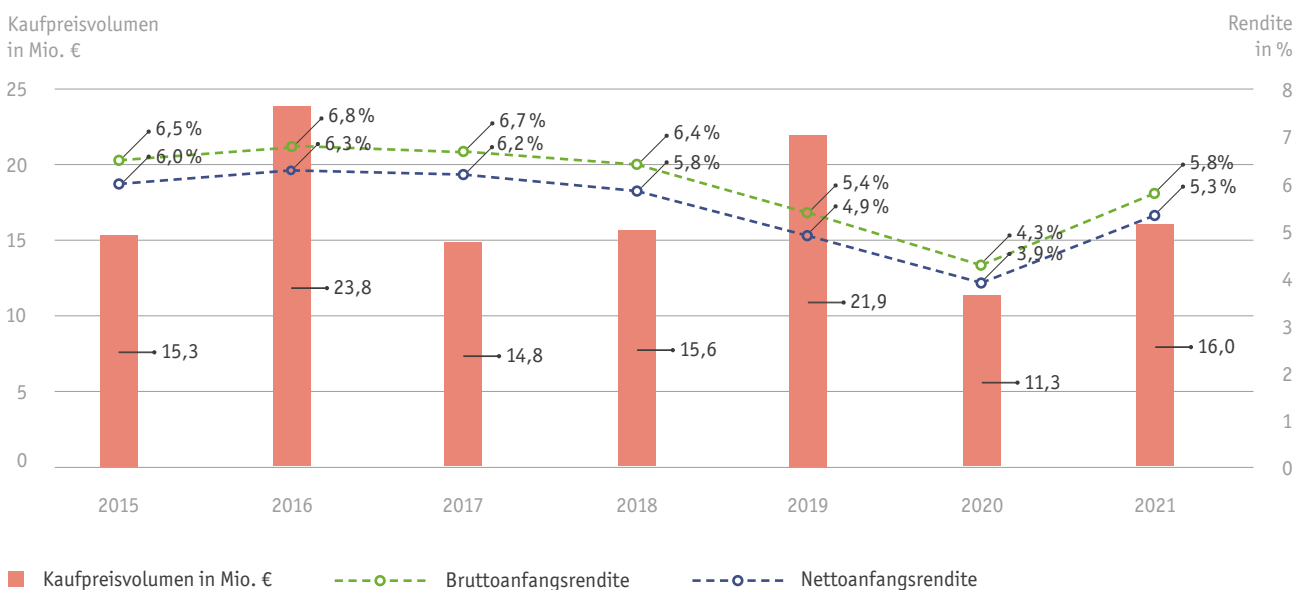
Der Büroflächenmarkt Jena ist durch eine hohe Nachfrage, ein gutes Rendite-Risikoprofil und hohe Büroflächenumsätze gekennzeichnet. Eine Vielzahl von Unternehmen, wie zum Beispiel die GRINTECH GmbH, STORZ MEDICAL Deutschland GmbH oder die BATOP GmbH, wagen nach einer gewissen Zeit der Anmietung den Schritt zum eigenen Firmengebäude. Die seit 2015 festzustellende positive Nettoabsorption zeigt dies deutlich. 2021 ist mit 19.040 m² mehr Fläche absorbiert worden, als in den vorangegangenen drei Jahren zusammen. Jenas Wachstumsmotoren finden insbesondere in den Jenaer Gewerbegebieten JenA4 und Jena21 das passende Umfeld für ihre Investitionsabsichten. Die 1999 aus einem Fraunhofer Spin-off hervorgegangene GRINTECH GmbH investierte in 2021 beispielsweise rund 5 Millionen Euro in ein neues Produktions- und Bürogebäude im Gewerbegebiet Jena21. Zum Redaktionsschluss waren alle verfügbaren kommunalen Gewerbegrundstücke in Jena vermarktet, d.h. reserviert oder verkauft. Die Nachfrage nach modernen, großformatigen Büroflächen bleibt hoch; ebenso das Bau- und Pipelinevolumen. Es ist davon auszugehen, dass die Nettoabsorption mittelfristig weiterhin positiv sein wird.

Renditeniveau steigt

Im Berichtszeitraum 2021 wurden laut Auskunft des Thüringer Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Berichtsgebiet sechs Büro- und Geschäftsgebäude veräußert. Die Summe der Kaufpreise erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr auf rund 16 Millionen Euro, also 4 Millionen Euro mehr im Vergleich zu 2020. Die Anzahl der nachweisbaren Kaufverträge bleibt unverändert. Die Nettoanfangsrendite erhöht sich um 1,4 Prozentpunkte auf 5,3 Prozent. Die Schätzung der Erwerbsnebenkosten, also Kosten der Grundbucheintragung, Notar- und Gutachterkosten sowie Maklergebühren, basiert auf marktüblichen Kennziffern und wurde durch den Arbeitskreis bestätigt.

Der Anstieg der Nettoanfangsrendite belegt das Vertrauen der Marktakteure in den Markt. Trotz der leicht gestiegenen Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung – unter anderem durch den zukünftigen Pandemieverlauf, die konjunkturelle Entwicklung und Erholung, zeigen sich die Qualitäten des Investitionsstandorts Jena in den erzielbaren Mieten im Neubaubereich sowie der sehr niedrigen Leerstandsquote. Der Büroimmobilienmarkt des C-Standortes ist mit seiner geringen Anzahl an relevanten Vertragsfällen jedoch als recht übersichtlich zu charakterisieren. Zukünftig liegt die Herausforderung insbesondere darin, die letzten ungenutzten Brachflächen sowie untergenutzte Flächen zu aktivieren.

Kaufpreisvolumen, Brutto- und Nettoanfangsrendite 2015 bis 2021







Inselpfatz (Campus Inselpfatz der Friedrich-Schiller-Universität Jena)

Fertigstellungen

Fertigstellungsvolumen auf hohem Niveau

Im Berichtszeitraum ist mit 17.210 m² ein um 1.570 m² geringeres Fertigstellungsvolumen zu verzeichnen. Datenbasis sind die Rückmeldungen der schriftlichen Befragung und Meldungen zu Um- und Neubauten des Bauamtes Jena.

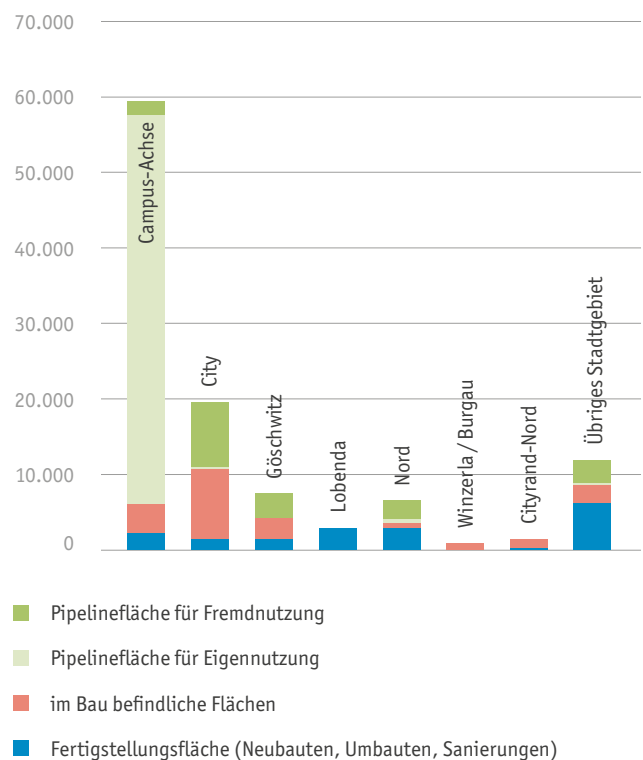
11.360 m² entfallen auf fremdgenutzte Objekte. Der Großteil der neu vermieteten Bürofläche entsteht durch Umnutzung und nicht durch Neubautätigkeit.

Die Bautätigkeit fokussiert sich 2021 auf einzelne Teilräume. Schwerpunkte sind *Nord* (2.980 m²), *Lobeda* (2.900 m²) und *City* (1.500 m²). Rund ein Drittel der fertiggestellten Bürofläche ist im *übrigen Stadtgebiet* entstanden (6.240 m²).

Insgesamt ist das Fertigstellungsvolumen in 2021 als moderat zu klassifizieren. Aktuelle und perspektivische Bauprojekte führen in den nächsten Jahren zu einem höheren Fertigstellungsvolumen, besonders in den stark nachgefragten Büromarktzonen *City* und *Campus-Achse*. Grund dafür sind vor allem einzelne Neubauprojekte, beispielsweise der neue ZEISS Hightech-Campus und der Neubau der Friedrich-Schiller-Universität Jena am Inselpfatz.

Bautätigkeit nach Büromarktzonen 2021

Bürofläche (MF-G) in m²



» Quelle: JenaWirtschaft

Flächen im Bau und in der Pipeline

21.130 m² Bürofläche im Bau

Im Berichtsjahr 2021 wurden sich in der Stadt Jena 19 Objekte (+ 8 Objekte in 2020) mit einer Gesamtfläche von 21.130 m² im Neubau, Umbau oder in der Sanierung (+ 1.480 m² in 2020). Grundlage der Ausweisung ist die Meldung des Bauamtes der Stadt Jena in Verbindung mit der jährlich durchgeführten Kartierung, zur Ermittlung des Baufortschritts und Aktualisierung des Büroflächenbestandskatalogs. Dieser Wert liegt deutlich über dem Durchschnitt der letzten sechs Jahre, welcher 15.780 m² im Bau befindlicher Bürofläche pro Jahr beträgt.

Kombinierte Flächennutzung

Mixed-Use-Projekte überwiegen wie bereits in den vergangenen Jahren (15.280 m²), gegenüber Projekten mit reiner Büronutzung. Insbesondere in den Bereichen Life Sciences, Präzisionstechnik und Optik & Photonik werden Büroflächen häufig mit Labor- oder Produktionsflächen kombiniert. Rund zwei Drittel aller Projekte werden durch Eigennutzer:innen realisiert. Wichtigstes und größtes Projekt ist dabei die Neubebauung des Campus Inselplatz durch die Friedrich-Schiller-Universität Jena.

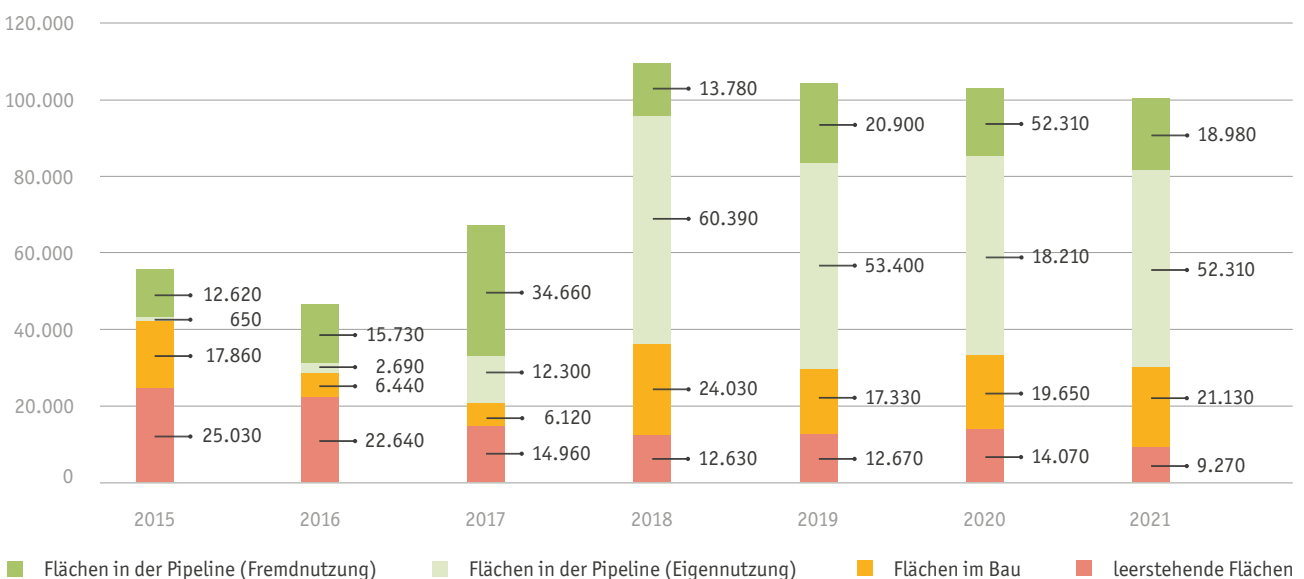
Pipelinevolumen von 71.290 m²

Wie in den vergangenen Jahren verbleibt das perspektivische Büroflächenangebot, also die sogenannte Pipelinefläche, auf einem hohen Niveau von 71.290 m². Das sind 750 m² mehr als im Vorjahr. Dies ist zum einen auf den Baubeginn, aber auch die Umplanung einzelner Projekte zurückzuführen. In insgesamt 16 Projekten wird Bürofläche durch Umbau bzw. Neubau oder Sanierung entwickelt. Allerdings entstehen rund 74 Prozent der Flächen für die Eigennutzung und werden dem Vermietungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Die verbleibende Pipelinefläche verteilt sich auf insgesamt 11 Projekte; ein Großteil der Fläche wird dabei bereits vor Baubeginn vermietet.

Abzuwarten bleibt, welchen Einfluss die steigenden Baukosten und Bauzinsen auf Projekte haben. Ob es möglicherweise zu Verzögerungen kommt oder diese gänzlich aufgegeben werden. Auch zukünftig ist von einem knappen Büroflächenangebot und einer steigenden Nutzungskonkurrenz – beispielsweise zwischen Labor und Light Industrial – auszugehen. Interessierte müssen daher zunehmend mehr Zeit für die Flächensuche einplanen.

Aktuelles und perspektivisches Büroflächenangebot in Jena

Büroflächenangebot (MF-G) in m²



» Quelle: JenaWirtschaft, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Laborflächen, Light Industrial und Produktionsflächen

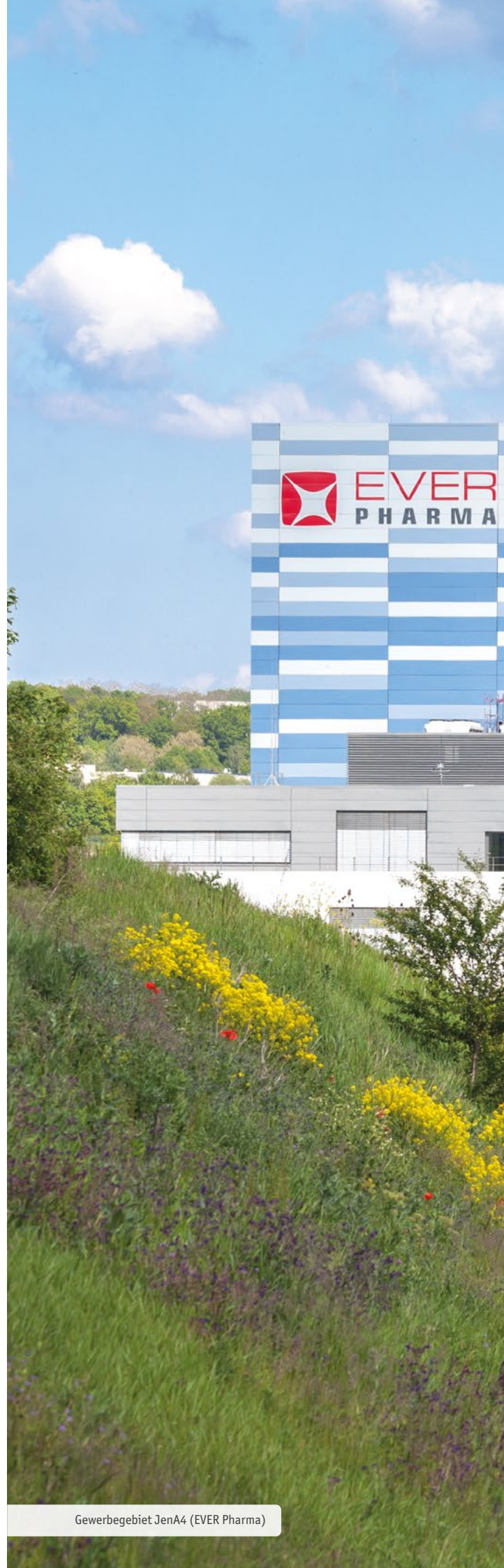
Am Hightech-Standort Jena wird erstklassig geforscht und für globale Märkte produziert. Labor- und Büroflächen bleiben trotz Coronapandemie stark nachgefragt. Schwerpunktbereichen sind Gesundheitstechnologie und Medizintechnik, Optik und Photonik sowie Umwelttechnologie.

Gesundheitstechnologie aus Jena umfasst die Sparten Medizintechnik, Analytik und Pharma sowie Biotechnologie. International agierende Unternehmen und ihre Tochterfirmen wie die ZEISS AG – mit den Sparten Medizintechnik, Augenhilfkunde sowie Mikroskopie – Analytik Jena GmbH, Wacker Biotech GmbH, Abbott Rapid Diagnostics Jena GmbH oder EVER Pharma Jena GmbH sind weltweit führend auf ihrem Gebiet. Das Universitätsklinikum Jena und die acht Forschungsinstitute am Standort treiben als wichtige Partner Forschungsaktivitäten voran.

In Jena gehen Wirtschaft und Wissenschaft neue Wege im Bereich der Umwelttechnologien. Das deutschlandweit einzigartige Zentrum für Energie- und Umweltchemie (CEEC) erforscht nachhaltige Energiespeicher für die Zukunft.

Die Nachfragenden nach Laborflächen vor Ort setzen überwiegend auf Eigennutzung, was sich auf die spezifischen Anforderungen an die baulichen Gegebenheiten auswirkt. Unter anderem müssen Deckenhöhen für Abluftanlagen angepasst werden, die Traglast für Spezialmaschinen stimmen oder bestimmte Edelgase verfügbar sein. Auch Auflagen für Brandschutz, Umweltschutz und Elektrosicherheit müssen beachtet werden. Neue Laborflächen entstehen beispielsweise in der Göschwitzer Straße 22 durch die Stadtwerke Jena sowie im revitalisierten Ernst-Ruska-Ring durch die Christophan GmbH. Die Mietpreise variieren je nach Branche und Ausbaustandard. Diese Flächen beginnen bei Bestandsobjekten bei 8,00 €/m². Voll ausgestattete Labore mit detaillierten Ansprüchen zur technischen Ausstattung werden nicht unter 25,00 €/m² nettokalt vermietet.

Die laufenden Investitionen in den Standort zeigen die Potenziale. So werden aktuell unter anderem 100 Millionen Euro von der EVER Pharma GmbH, 21 Millionen Euro des „Lab2fab“ des Technologie- und Innovationspark sowie 15 Millionen Euro in das Büro- und Laborgebäude in der Göschwitzer Straße 22 investiert. Demographischer Wandel und wachsende Märkte für Produkte und Dienstleistungen aus Jena lassen auch weiterhin eine hohe Nachfrage nach Flächen erwarten. Zentrale Erfolgsfaktoren für das zukünftige Wachstum sind eine ausreichende Flächen- und Fachkräfteverfügbarkeit, wobei beide Faktoren Hand in Hand gehen.





Fazit und Ausblick

Unsicherheit bleibt in 2022

Die wirtschaftliche Situation der immobilienmarktrelevanten Akteure zeigt sich heterogen, was sich auch in den Ergebnissen der diesjährigen Befragung widerspiegelt. Verwalter:innen und Eigentümer:innen profitieren vom geringen Leerstand, der hohen Nachfrage und einem hohen Mietspiegel. Problematisch für Immobilienmakler:innen und Projektentwickler:innen bleibt die geringe Verfügbarkeit von Gewerbe- und Büroflächen.

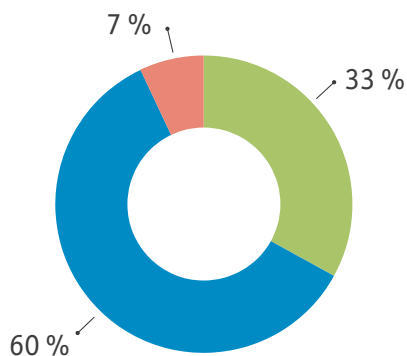
Auch für Gewerbetreibende wird diese Knappheit zunehmend zur Herausforderung. Flächen, die den Anforderungen gerecht werden, sind in Jena rar und preisintensiv. Flächensuchen sind langwieriger und aufwendiger geworden. Die Grundstimmung im Jenaer Büroflächenmarkt ist auch in 2021 positiv. Das Vertrauen in die Nachfrage, aber auch in das Angebot ist hoch. Jenaer Gewerbetreibende stellen mitunter hohe Ansprüche an ihre Büroflächen und deren Standortfaktoren, was nicht zuletzt auf den Wettbewerb um hochqualifizierte Nachwuchskräfte zurückzuführen ist.

Zukünftig: Licht und Schatten

Der Blick in die Zukunft zeigt sich differenziert. Neben einer überwiegend positiven Beurteilung der zukünftigen Marktentwicklung, gehen erstmals sieben Prozent der Befragten von schlechteren Bedingungen im Kalenderjahr 2022 aus. Einerseits wird in den nächsten Jahren eine Reihe von neuen Bauprojekten realisiert und die Jenaer Wirtschaft bleibt auf Wachstumskurs, andererseits nehmen die unternehmerischen Risiken zu. Neben der globalen Wirtschaftslage, Lieferkettenproblemen und der zunehmenden Konkurrenz um Fachkräfte ist auch die Flächenverfügbarkeit für Erweiterungen, Verlagerungen oder Neuansiedlungen problematisch.

Nichtsdestotrotz bietet der Hightech-Standort Jena auch zukünftig sehr gute Voraussetzungen für Immobilienakteure, wie Mietpreisniveau, Bau- und Ausstattungsqualitäten der Objekte. Die Bereitstellung bedarfsgerechter Flächen bei einem angemessenen Mietpreisniveau ist ein Beleg dafür.

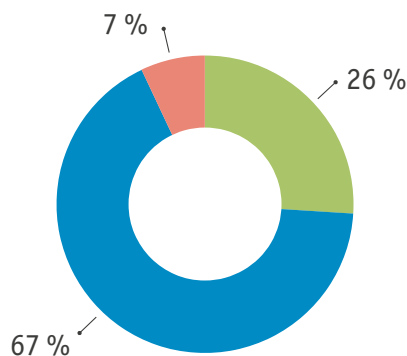
Bewertung der Geschäftslage im Jahr 2021



■ Gut ■ Befriedigend ■ Schlecht

» Quelle: JenaWirtschaft

Prognose für das Geschäftsjahr 2022



■ Günstiger als 2021 ■ Gleichbleibend ■ Ungünstiger als 2021

» Quelle: JenaWirtschaft

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 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.

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.

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 Weiternutzung) zur Verfügung stehen.

Light Industrial Immobilien: Light Industrial Immobilien sind durch eine zentrumsnahe bzw. verkehrsgünstige Lage und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten gekennzeichnet. Die Immobilien verfügen neben Büroflächen über Lager- oder Produktionsflächen mit hoher Raumhöhe und Traglast.

Mixed-Use Immobilien: Mixed-Use-Immobilien ermöglichen unterschiedliche Nutzungsformen in einer Immobilie, bspw. Einzelhandel, Wohnraum, Büros, Freizeitangebote und Dienstleistungen.

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.

Unser Dank geht an die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif), den Arbeitskreis „Büromarktbericht Jena“ und das Dezernat Stadtentwicklung & 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 Akteur:innen 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[†], www.designerei-werbeagentur.de
 Redaktionsschluss: September 2022
 Fotonachweis: Tina Peißker
 Titelbild: Beutenberg Campus, HKI Biotech Center



JenaWirtschaft

Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH

Leutragraben 2-4

07743 Jena

Tel.: +49 3641 87300-30

E-Mail: jenawirtschaft@jena.de

Web: www.jenawirtschaft.de/bueromarkt

