



## **Büromarktbericht 2020**

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 (2017)	4.531
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
Universitätscampus Inselplatz	20
Fazit und Ausblick	22
Glossar und Dank	23
Impressum	23



### **Wachstumsmotoren mit hoher Bruttowertschöpfung**

Jena ist der High-Tech-Standort in Thüringen. Das höchste BIP je Erwerbstätigen in Thüringen wird mit 65.004 € in Jena erwirtschaftet (2017). Die Jenaer Kompetenzfelder (Optik & Photonik, Gesundheitstechnologie, Präzisionstechnik, Umwelttechnologie und digitale Wirtschaft) sind die Wirtschaftsmotoren des Standortes und zeichnen sich durch eine hohe Bruttowertschöpfung aus (+ 44,6% binnen 10 Jahren auf 4.085 Mio. € in 2017). Die innovativen Produkte und Dienstleistungen finden ihre Abnehmenden weltweit (Exportquote: 67,9%). Jena ist damit ein wirtschaftlicher Leuchtturm Mitteldeutschlands. Insgesamt stieg die Anzahl der Erwerbstätigen binnen 10 Jahren um 17,7% und hat sich auf 69.700 Personen erhöht. 77% aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten in Jena im Dienstleistungsbereich.

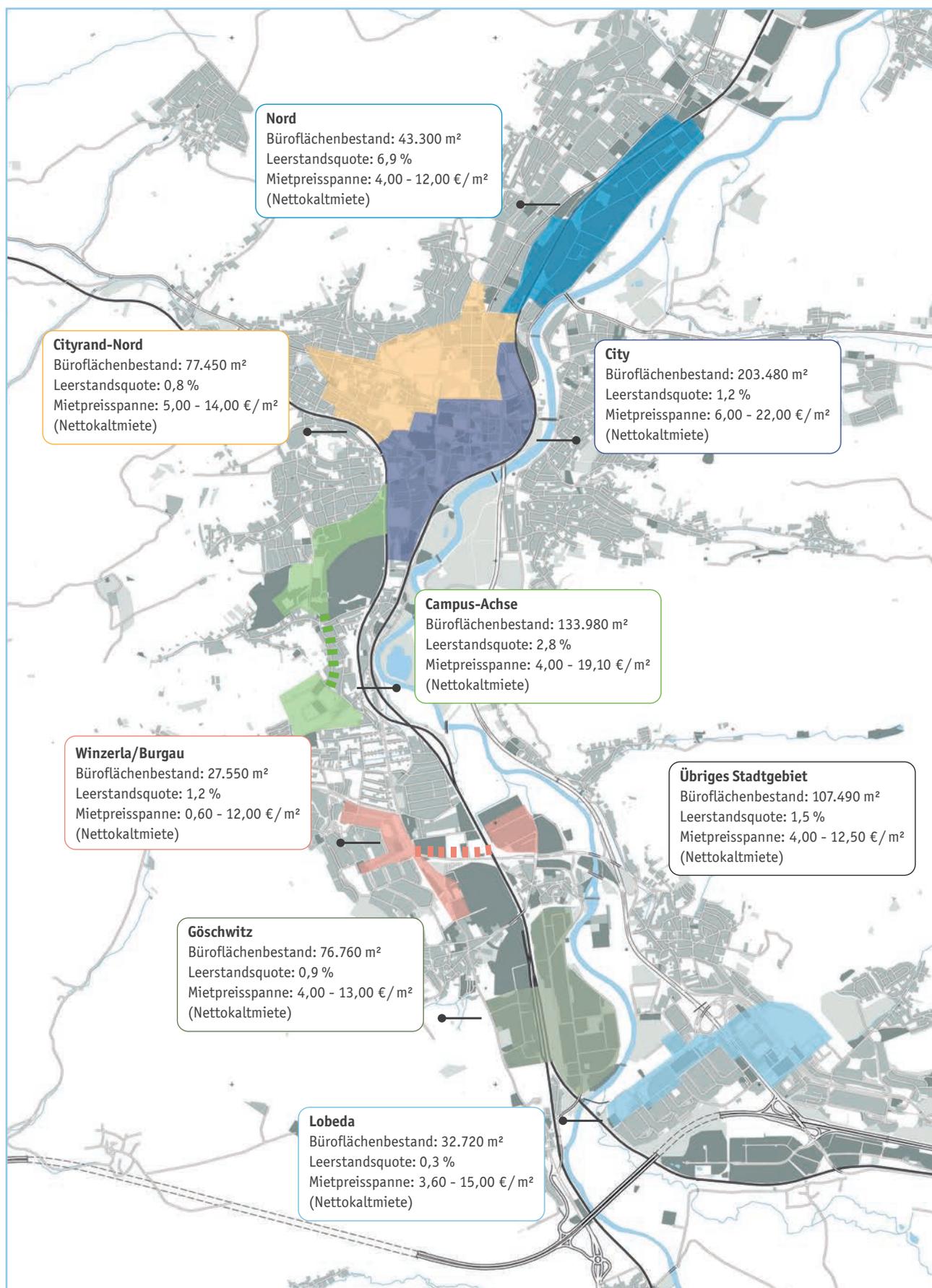
### **Schwarmstadt für Auszubildende, Studierende und Fachkräfte**

3.641 Auszubildende besuchten im Schuljahr 2019/20 eine der fünf berufsbildenden Schulen in Jena. Jenaer Unternehmen können auf einen Pool gut ausgebildeter Personen zugreifen. 33,1% aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten besitzen hier einen Hochschulabschluss und weitere 55,7% einen anerkannten Berufsschulabschluss, 3.091 einen Meister-, Techniker oder gleichwertigen Fachschulabschluss (Stand: September 2019). 26.448 Personen pendeln zum Arbeiten nach Jena ein. 22.354 Studierende (WS 2019/2020) gehören einer der beiden Hochschulen – Ernst-Abbe-Hochschule und Friedrich-Schiller-Universität Jena – an. Dort und an weiteren außeruniversitären Einrichtungen forschen und lehren außerdem rund 4.500 Wissenschaftler:innen.

### **Standort der digitalen Wirtschaft**

In Jena arbeiten rund 3.500 Personen in rund 100 Unternehmen der digitalen Wirtschaft. Die Bandbreite reicht dabei von E-Commerce-Technologien über Digital Marketing bis zur Digitalisierung von Geschäfts- und Produktionsprozessen. Das Wachstum von jährlich bis zu 15% ist u.a. auf die enge Vernetzung mit den beiden Hochschulen bzw. den zwölf außeruniversitären Forschungsinstituten zurückzuführen.

# Büroflächenmarkt Jena



## Editorial

Der Büroflächenmarkt des C-Standes Jena hat sich in den zurückliegenden fünf Jahren äußerst dynamisch entwickelt. Projektentwickelnde und Verwaltende stellen für anspruchsvolle Unternehmen vom Start-Up bis zum internationalen Leitunternehmen sowie zahlreiche Wissenschaftseinrichtungen bedarfsgerechte Flächen bereit. Seit 2015 ist der Büroflächenbestand dadurch um 43.670 m<sup>2</sup> auf 706.490 m<sup>2</sup> angewachsen. Die Folgen der hohen Nachfrage sind ein steigendes Mietpreinsniveau und robuste Renditen, während sich die Leerstände auf niedrigem Niveau bewegen.

Die im diesjährigen Bericht angegebenen Standort- und Marktkennziffern sind als Durchschnittswerte des Berichtsjahres 2019 anzusehen. Während die hohe Nachfrage und das sinkende Angebot den Markt bis zum dritten Quartal charakterisierten, berichten die Teilnehmenden des Arbeitskreises „Büromarkt Jena“ von einer Eintrübung der Marktsituation ab dem Herbst 2019. Ursachen hierfür sind ein

zurückhaltendes Agieren der Akteure, ab Februar 2020 auch die Folgen der globalen Corona-Pandemie. Mittel- und langfristige Auswirkungen der Pandemie auf den Wirtschaftsstandort sowie Büroflächenmarkt Jena können im vorliegenden Büromarktbericht noch nicht berücksichtigt werden und werden Gegenstand des Berichtes 2021 sein.

Die Grundlage der Erhebung zu den jeweiligen Berichten ist der Leitfaden zur Büromarktberichterstattung der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif). Der Büromarktbericht Jena 2020 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 - 2019



» Quelle: JenaWirtschaft, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

# Büroflächenbestand

## 706.490 m<sup>2</sup> Büroflächenbestand

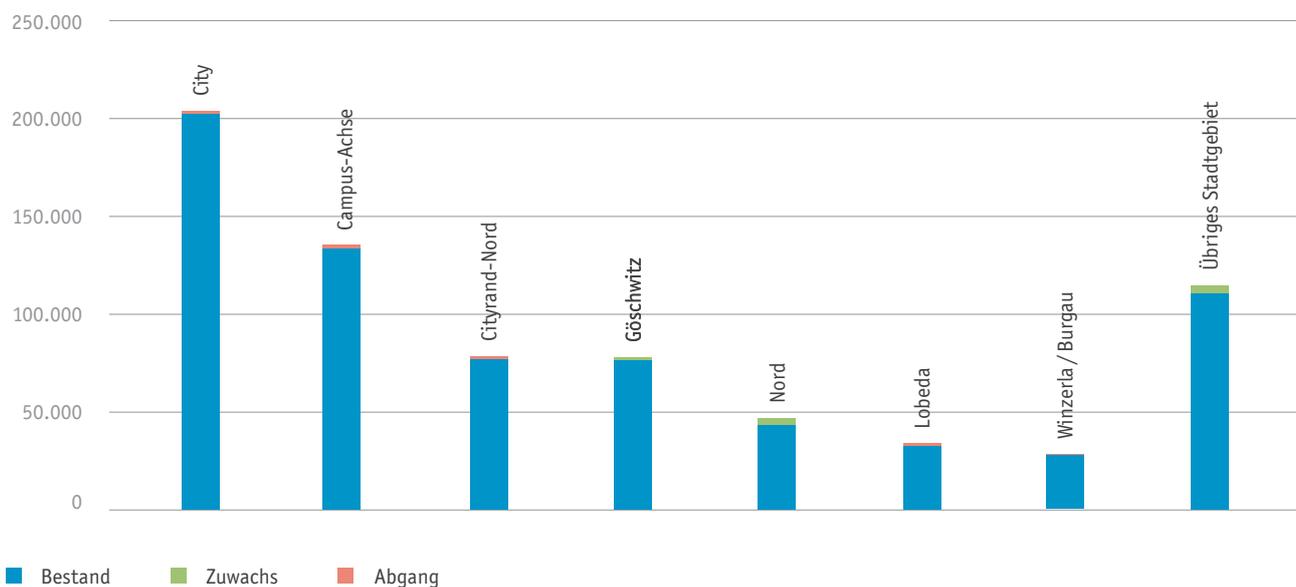
Im Berichtsjahr 2019 erhöht sich der Büroflächenbestand um 3.020 m<sup>2</sup> auf 706.490 m<sup>2</sup>. Er setzt sich aus der im Berichtszeitraum 2019 belegten und binnen drei Monaten bezugsfähigen Bürofläche zusammen. Errechnet wird dieser auf Basis der Daten zu den Eigentümermeldungen, den Baufertigstellungen sowie den Umnutzungen. Wesentlich sind der Anstieg der belegten Büroflächen (um ca. 2.980 m<sup>2</sup>) und die Stagnation des Leerstandes. Das Berichtsjahr entwickelte sich dabei zweigeteilt. Bis zum Ende des dritten Quartals setzte sich die positive Entwicklung (hohe Nachfrage und Flächenumsätze) aus den Vorjahren fort, während ab dem vierten Quartal ein bis ins Jahr 2020 anhaltender Nachfragerückgang zu verzeichnen ist.

## 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 flächendeckenden Objektkatasters, welches durch partielle Nachkartierung sowie durch Neu- und Nachmeldungen von Eigentümern, Verwaltenden 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.

### Flächenzuwächse und -rückgänge 2019 nach Büromarktzonen

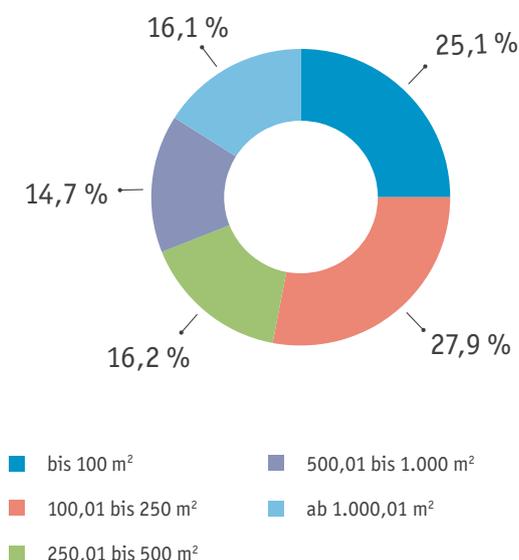
Büroflächenbestand (2019)  
(MF-G) in m<sup>2</sup>



## Viertes Quartal begrenzt Wachstum

Die Bestandsveränderungen im Berichtsjahr 2019 sind überschaubar. Maßgeblich sind diese zurückzuführen auf Standortverlagerungen größerer Büroflächennutzenden, die Vorbereitung bzw. den Abschluss von Baumaßnahmen und die Umnutzung von Bürofläche zu anderen Nutzungsformen. Die Rückgänge der Büroflächenbestände u.a. im *Cityrand-Nord* und der *Campus-Achse* ergibt sich aus dem Freizug von Flächen für bevorstehende Baumaßnahmen und sind daher nur temporär. Der stärkste Büroflächenbestandszuwachs kann im *übrigen Stadtgebiet* und hier insbesondere in den Gewerbegebieten durch Eigennutzende verzeichnet werden (+ 3.370 m<sup>2</sup>). Auch die Büromarktzone *Nord* wächst um 3.220 m<sup>2</sup> Bürofläche. In der *Campus-Achse* und der Büromarktzone *Göschwitz* wird perspektivisch mit Bestandsveränderungen im fünfstelligen Bereich zu rechnen sein. Die Nutzungskonkurrenz der Flächenarten und die Bautätigkeiten beeinflussen den zukünftigen Jenaer Büroflächenmarkt weiterhin entscheidend. Der Nachfragerückgang im vierten Quartal 2019 sowie die Effekte während und nach der Corona-Pandemie werden die Daten und Entwicklungen 2020 maßgeblich prägen. Die konkreten Auswirkungen auf den Büroflächenmarkt Jena sind gegenwärtig noch nicht zu beziffern. Die Branchenstruktur und eine Unternehmensbefragung im April/Mai 2020 am Standort deuten jedoch auf eine Robustheit der Büroflächenrelevanten Branchen hin.

### Größenkategorie innerhalb des Büroflächenbestandes 2019 (objektbezogen)



» Quelle: JenaWirtschaft, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

## Fremd- und Eigennutzung ausgeglichen

Im Jahr 2019 sind 998 Objekte mit Büroflächennutzung erfasst und damit zwölf mehr als im Vorjahr. Der größte flächenbezogene Anteil am Gesamtmarkt besteht in der Größenklasse ab 1.000 m<sup>2</sup>. Insgesamt vereinen die betreffenden Objekte rund 486.000 m<sup>2</sup> und damit ca. 70% des Gesamtbestandes auf sich. 84% aller Gebäude verfügen über eine Fläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup>, aber machen nur einen Flächenanteil von knapp 30% aus.

Im Gesamtdurchschnitt ist das Verhältnis von Eigennutzung zu Fremdnutzung (Vermietung) mit etwa 49% zu 51% ausgeglichen. Allerdings gestaltet sich die Eigennutzerquote in den einzelnen Büromarktzone 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.

### Büroflächen nach Größenkategorien im Büroflächenbestand 2019

Größenkategorie	Anzahl an Objekten	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in % *
bis 100 m <sup>2</sup>	250	16.220	2,3
100,01 bis 250 m <sup>2</sup>	278	44.030	6,2
250,01 bis 500 m <sup>2</sup>	162	57.880	8,2
500,01 bis 1.000 m <sup>2</sup>	147	102.760	14,6
ab 1.000,01 m <sup>2</sup>	161	485.600	68,7
<b>Gesamt</b>	<b>998</b>	<b>706.490</b>	<b>100,0</b>

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

» Quelle: JenaWirtschaft, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

## Leerstandsanalyse: Marktgebiet

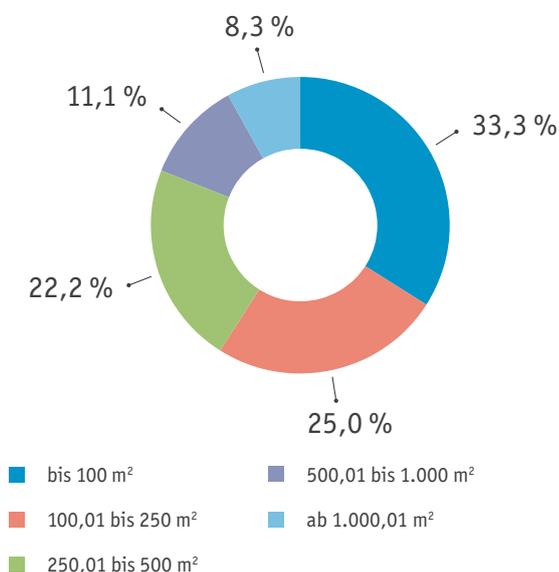
### Leerstandsquote auf niedrigem Niveau

Mit einer Leerstandsquote von 1,8% liegt der Leerstand deutlich unterhalb der notwendigen Angebotsreserve von drei Prozent. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich damit keine nennenswerte Veränderung (+ 40 m<sup>2</sup>). Im Verlauf des Berichtsjahres ist der Leerstand jedoch (nach einem anfänglichen Abbau) im dritten Quartal erstmals seit 2015 angestiegen. Der Anstieg betrifft dabei überwiegend Bestandsobjekte, aber auch vereinzelt Flächen in Neubauprojekten. Grund ist eine leicht zurückgehende Nachfrage der Mietinteressierten und das leicht gestiegene Angebot einzelner großformatiger Flächen. In Summe befindet sich der Leerstand am Standort weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Zum Ende des Berichtsjahres stehen am Standort Jena nun eine größere Auswahl an Flächen in unterschiedlichen Größen und Ausstattungsqualitäten zur Verfügung.

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

Zum 31.12.2019 werden am Standort in nur 36 Objekten Flächen zum Kauf oder zur Miete angeboten. Der Gesamt leerstand beträgt damit in Summe lediglich 12.670 m<sup>2</sup>. Dieses Angebot beinhaltet im wesentlichen Flächen von maximal 250 m<sup>2</sup>. Unternehmen finden zum Ende des Berichtsjahres 2019 ein größeres Angebot an Flächen in Jena vor als noch zu Beginn oder Mitte des Jahres.

#### Büroflächenleerstände 2019 nach Größenkategorie (objektbezogen)



» Quelle: JenaWirtschaft

Es ergibt sich ein geringerer absoluter Leerstand in kleinen Objekten, welche sich in überwiegend modernisierten Objekten befinden und häufig zeitnah vermittelt oder aber auch einer alternativen Nutzung (Wohnen oder Einzelhandel) zugeführt werden. Die hohen Ansprüche der Mietinteressierten für Büroflächen spiegeln sich auch in einem zunehmenden Angebot neuwertiger bzw. modernisierter Flächen wider. Nur vereinzelt werden Flächen in einem sanierungsbedürftigen Zustand angeboten. Trotzdem melden Vermietende, dass die Vermittlungszeit im zweiten Halbjahr 2019 zugenommen hat. Davon betroffen sind insbesondere größere Flächen im oberen Preissegment. Rund 20% der Befragten gehen von einem weiteren Anstieg des Leerstandes aus; dies verdeutlicht die zunehmenden Herausforderungen bei der Flächenvermittlung. Insgesamt bleiben die Leerstände aber in allen Flächenkategorien niedrig und Nachfragende aller Unternehmensgrößen melden Flächenbedarfe an.

Trotz des Nachfragerückganges hält der Trend der vergangenen Jahre an, Bestandsobjekte um- oder nachzunutzen. Grund dafür ist die begrenzte Verfügbarkeit von vermarktbareren Freiflächen. Das perspektivische Büroflächenangebot durch Neubauprojekte nimmt ebenfalls zu. Nachfragende für diese Flächen sind Jenas wachsende Hightech-Branchen und expandierende Start-Ups. Für Objekte in Randlagen besteht das marginale Risiko eines längerfristigen Leerstandes. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Leerstand für Eigentümer und Verwaltende in Bezug auf den Umfang als unkritisch zu bewerten ist. 80% der befragten Akteure gehen von einem weiter niedrigen bzw. sogar rückläufigen Leerstand in Jena aus.

#### Büroflächenleerstände 2019 nach Größenkategorie (flächenbezogen)

Größenkategorie	Anzahl an Flächen	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
bis 100 m <sup>2</sup>	12	830	6,5
100,01 bis 250 m <sup>2</sup>	9	1.170	9,2
250,01 bis 500 m <sup>2</sup>	8	2.630	20,8
500,01 bis 1.000 m <sup>2</sup>	4	2.710	21,4
ab 1.000,01 m <sup>2</sup>	3	5.330	42,1
<b>Gesamt</b>	<b>36</b>	<b>12.670</b>	<b>100,0</b>

» Quelle: JenaWirtschaft

## Leerstandsanalyse nach Zonen

### Leerstandsquoten zwischen 0,3 % und 6,9 %

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Leerstandsquote über das gesamte Marktgebiet nicht verändert und verharrt bei niedrigen 1,8%. Für die einzelnen Büromarktzonen ist jedoch eine Reihe von Veränderungen nachweisbar. Nur in den Büromarktzonen *Campus-Achse* und *Nord* hat sich der Leerstand erhöht. In allen anderen Zonen und dem übrigen Marktgebiet verringerte er sich.

Der Leerstand konzentrierte sich absolut (flächenbezogen) auf die Büromarktzonen *Campus-Achse* (3.810 m<sup>2</sup>), *Nord* (2.980 m<sup>2</sup>) und *City* (2.410 m<sup>2</sup>). Wesentliche Ursachen für die gestiegenen Leerstände in der *Campus-Achse* und *Nord* sind der Freizug einzelner großformatiger Büroflächen sowie die Bautätigkeit in einzelnen Bestandsobjekten. In der *City* stehen hingegen eine größere Anzahl mittelgroßer Flächen mit einer Durchschnittsgröße von 220 m<sup>2</sup> frei.

Mit Ausnahme der Büromarktzone *Nord* betrug der Leerstand im gesamten Marktgebiet drei Prozent oder weniger. Insbesondere in der *City*, *Cityrand-Nord*, *Winzerla/Burgau*, *Göschwitz*, *Lobeda* und dem *übrigen Stadtgebiet* muss bei einer Leerstandsquote von weniger als zwei Prozent von einer Unterversorgung der Teilräume ausgegangen werden. Durch die aktuelle Bautätigkeit und die geplanten Baumaßnahmen sowie das zurückhaltende Agieren der Büronutzenden nimmt das Angebot an modernen Büroflächen seit dem vierten Quartal 2019 zu. Auch in 2020 ist mit einem weiter steigenden Angebot durch das aktuell hohe Pipelinevolumen auszugehen.

### Angebotsausweitung für Mietinteressenten

Der Anstieg der Leerstände in den einzelnen Teilräumen deuten auf einen – zumindest temporären – Nachfragerückgang hin. Gleichzeitig zeigen der Büroflächenumsatz auf Vorjahresniveau und die Mietpreisentwicklung im Berichtsjahr 2019 das Nachfragepotential des Standortes. Das steigende Angebot seit dem vierten Quartal 2019 bietet eine größere Auswahl an Büroflächen für Miet- und Kaufinteressierte.

Die mittelfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Entwicklung des Leerstandes lassen sich zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses noch nicht abschätzen. Aufgrund der Wirtschaftsstruktur Jenas ist jedoch von einer anhaltend hohen Nachfrage auszugehen. Daher muss weiterhin verstärkt auf eine ausreichende Flexibilitätsreserve in nachfragestarken Zonen geachtet werden.

### Büroflächenleerstand 2019 nach Büromarktzonen

Büromarktzone	Anzahl an Flächen	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %	Leerstandsquote in %	Veränderung zu 2018
City	11	2.410	19	1,2	↘
Cityrand-Nord	4	650	5	0,8	↘
Nord	4	2.980	24	6,9	↗
Campus-Achse	4	3.810	30	2,8	↗
Winzerla/Burgau	2	340	3	1,2	→
Göschwitz	2	690	5	0,9	↘
Lobeda	1	80	1	0,3	↘
Übriges Stadtgebiet	8	1.710	13	1,5	↘
<b>Gesamt</b>	<b>36</b>	<b>12.670</b>	<b>100</b>	<b>1,8</b>	<b>→</b>

## Flächenumsatz gesamt

### Flächenumsatz auf Niveau des Vorjahres

Der belastbare Flächenumsatz im Jahr 2019 beläuft sich auf 19.360 m<sup>2</sup>, was 2,8% des Büroflächenbestandes entspricht. Damit liegt der Umsatz leicht (+ 1.220 m<sup>2</sup>) über dem Niveau des Vorjahres sowie über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre (18.100 m<sup>2</sup> pro Berichtsjahr). Mit durchschnittlich 400 m<sup>2</sup> fällt der durchschnittliche Büroflächenumsatz pro Vertrag jedoch um 80 m<sup>2</sup> geringer aus als im Vorjahr. Der für das Berichtsjahr 2019 ausgewiesene Büroflächenumsatz beruht auf den Ergebnissen der schriftlichen Befragung von 130 Marktakteuren von Januar bis März 2020. Ziel der kommenden Jahre bleibt es, repräsentative Marktdaten bereitzustellen, in dem die Datenerhebung kontinuierlich fortgesetzt und die Rücklaufquote der standardisierten Befragung auf hohem Niveau gehalten bzw. weiter erhöht wird.

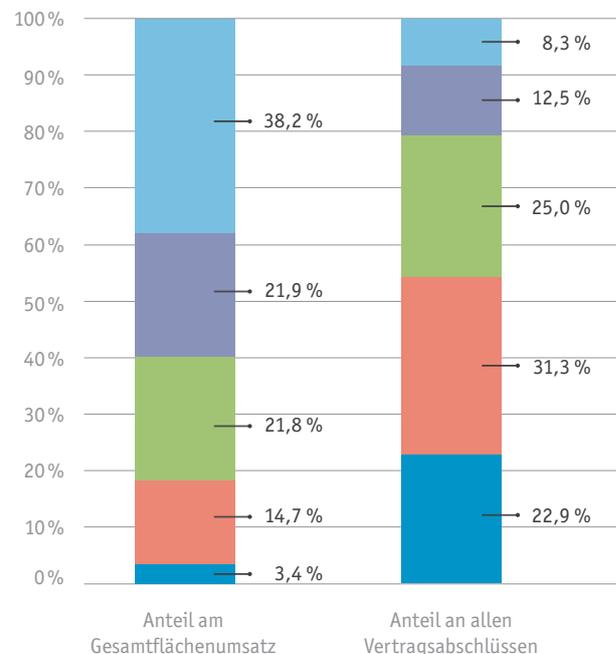
### Unterschiede zwischen ersten und zweiten Halbjahr

Eine hohe Nachfrage kennzeichnet den hiesigen Markt im ersten Halbjahr 2019, ab dem zweiten Halbjahr sank die Nachfrage. Daher ist ein Großteil der erfassten Umsätze auf das erste Halbjahr 2019 zu datieren, dies wird unter anderem mit Blick auf den zunächst rückläufigen Leerstand deutlich. Das begrenzte Angebot limitiert dabei den Umsatz. Die Verteilung der Büroflächenumsätze nach Größenkategorien (flächenbasiert) zeigt eine Dominanz der großen Flächen über 1.000 m<sup>2</sup> mit 38% am Flächenumsatz. Dahinter folgt die Größenklasse 500 - 1.000 m<sup>2</sup> mit einem Anteil von 22%. Die Analyse der Büroflächennachfrage, gemessen an der Zahl der Abschlüsse in der jeweiligen Größenkategorie, zeigt ein fast entgegengesetztes Bild. 54% aller Abschlüsse wurden in der Größenklasse bis 250 m<sup>2</sup> getätigt. Trotz des weiterhin hohen Anteils an großformatigen Büroflächen am Gesamtflächenumsatz werden nach Einschätzung des Arbeitskreises „Büromarkt Jena“ und Rückmeldungen der schriftlichen Befragung ab dem zweiten Berichtshalbjahr verstärkt kleinformatige Flächen (< 500 m<sup>2</sup>) nachgefragt.

### Jenaer High-Tech-Branchen auf Wachstumskurs

Der Jenaer Büroflächenmarkt wird von den Befragten als dynamisch wahrgenommen; diese Erkenntnisse und Interpretationen werden von den Mitgliedern des Arbeitskreises „Büromarkt Jena“ bestätigt. Der Einfluss der seit dem vierten Quartal aufgetretenen endogenen und exogenen Faktoren auf den Büroflächenmarkt ist in ihrer Gesamtheit zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht absehbar.

#### Büroflächenumsatz nach Größenkategorie 2019



» Quelle: JenaWirtschaft

# Flächenumsatz nach Büromarktzonen

## Umsatzkonzentration in 2019

Der Flächenumsatz von 19.360 m<sup>2</sup> und 48 Vertragsfällen konzentriert sich – gemessen an Vertragsfällen und der umgesetzten Gesamtfläche – auf drei Zonen. Insgesamt sind hier 16.510 m<sup>2</sup> und damit 85% der Gesamtsumme umgesetzt worden. In den Zonen *Nord*, *Winzerla/Burgau* und *Lobeda* ist hingegen deutlich weniger Fläche vermarktet worden, was aber auf fehlende bedarfsgerechte Flächenangebote zurückgeführt werden kann.

## City mit mehr als 50% Flächenumsatz

Gemessen an den Flächenumsätzen konzentriert sich der Büroflächenumsatz insbesondere auf die Büromarktzone *City*. Mit rund 56% des Gesamtflächenumsatzes ist hier mehr Fläche umgesetzt worden als in allen anderen Zonen. Neben drei Verträgen mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> sind hier auch kleinere Flächen (< 500 m<sup>2</sup>) umgesetzt worden; die durchschnittliche Vertragsgröße beläuft sich auf 570 m<sup>2</sup>. Von den 18 Vermietungsfällen waren lediglich zwei Drittel indexiert. Die *City* ist weiterhin der präferierte Standort für Unternehmen der anhaltend wachsenden Informations- und Kommunikationsbranche.

## Campus-Achse und Göschwitz

Neben der *City* sind vor allem in den Büromarktzonen *Campus-Achse* und *Göschwitz* die höchsten Büroflächenumsätze nachweisbar. Diese Zonen sind vor allem durch Unternehmen der Jenaer High-Tech-Branchen geprägt, die sich in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich positiv entwickelt haben. Mit 15 Verträgen und 5.620 m<sup>2</sup> sind hier 29% des Gesamtumsatzes identifizierbar.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Umsatz im Berichtsjahr 2019 marginal gestiegen ist und auf dem hohem Niveau der Vorjahre verweilt (2,7% des Büroflächenbestandes). Dass sich das Umsatzwachstum der vergangenen Jahre nicht fortgesetzt hat, ist auf eine rückläufige Nachfrage im zweiten Halbjahr zurückzuführen. Die prosperierenden Teilmärkte *City*, *Campus-Achse* und *Göschwitz* sind mit jeweils mehreren tausend Quadratmetern Büroflächenumsatz die begehrtesten Teilmärkte in Jena.

## Büroflächenumsatz in den Büromarktzonen 2019 nach Fläche

Büromarktzone	Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	Durchschnittliche Flächen- größe pro Vertrag in m <sup>2</sup>	Anteil am gesamten Flächenumsatz in %	Indexierungsgrad in %
City	10.890	600	56,3	72,2
Cityrand-Nord	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Nord	1.470	240	7,6	100
Campus-Achse	3.220	320	16,7	90
Winzerla/ Burgau	40	40	0,2	100
Göschwitz	2.390	480	12,3	100
Lobeda	960	240	5,0	100
Übriges Stadtgebiet	390	130	2,0	100
<b>Gesamt</b>	<b>19.360</b>	<b>410</b>	<b>100,0</b>	<b>87,2</b>

## Flächenumsatz nach Branchen

### Nachfrage 2019 durch drei Branchen getrieben

Wissensintensive Dienstleistungen, Öffentliche Verwaltung-Verteidigung-Sozialversicherung sowie insbesondere die Informations- und Kommunikationsbranche sind 2019 die wichtigsten Nachfragegruppen am High-Tech-Standort Jena. Diese drei Branchen vereinen 16.040 m<sup>2</sup> und damit 82,8% des gesamten Flächenumsatzes. Auch bei den Vertragszahlen sind mit 72,9% mehr als zwei Drittel der 2019 abgeschlossenen Verträge von diesen Branchen umgesetzt worden.

### Digitale Wirtschaft

Wie in den vergangenen Berichtsjahren gehörte die digitale Wirtschaft zu den Branchen, welche die höchsten Anteile der Flächenumsätze auf sich vereinte. 9.420 m<sup>2</sup> entfallen 2019 auf die Branche Information und Kommunikation. Damit verfestigt sich die tragende Rolle der Branche für den Büroflächenstandort Jena. Gleichzeitig ist dieser hohe Umsatz ein Indiz für ein zunehmendes Angebot an bedarfsgerechten Flächen insbesondere in der City. Mit durchschnittlich 670 m<sup>2</sup> pro Vertrag sind relativ große Flächen insbesondere im Stadtzentrum bezogen worden. Die Branche ist durch hohe Flächen- und Lageanforderungen gekennzeichnet, die sich aber in einer ebenfalls höheren Zahlungsbereitschaft niederschlagen.

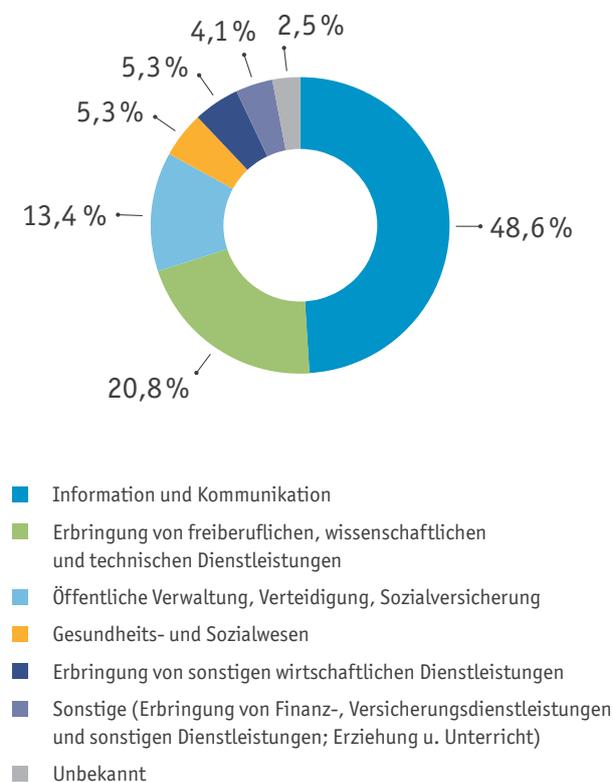
### Wissensintensive Branchen

In Jena arbeiten ca. 4.500 Wissenschaftler:innen an einer der beiden Hochschulen, dem Universitätsklinikum oder einem der zwölf außeruniversitären Forschungseinrichtungen, außerdem leben in Jena mehr als 23.000 Studierende. Diese Faktoren sind eine wesentliche Ursache für das Wachstum der wissensintensiven Branchen am Standort. Innovationsgeist und Unternehmertum führen zu Neugründungen sowie Erweiterungen von Unternehmen, welche wiederum für einen hohen Flächenbedarf sorgen. 2019 sind 4.030 m<sup>2</sup> Büroflächen an Büronutzende vermietet worden. Mit 270 m<sup>2</sup> durchschnittlicher Bürofläche sind diese jedoch im Mittel kleiner als in anderen Branchen. Besonders in den Teilmärkten *Campus-Achse* und *Göschwitz* siedeln sich diese Unternehmen in Jena an.

### Indexierung auf hohem Niveau

Der Indexierungsgrad der Mietverträge liegt mit 85% über dem Wert des Vorjahres. Generell lässt sich konstatieren, dass außer in peripheren Marktgebieten und bei Zwischenvermietungen die Mietverträge in Jena indiziert sind. Die Schwankungen zwischen Branchen und Berichtsjahren sind durchaus groß. Die Ursachen hierfür liegen zum einen in endogenen Prozessen, bspw. dem kleinem Marktgebiet. Dieses wird in besonderem Maße durch Einzelfaktoren beeinflusst, z.B. der Fertigstellung einzelner Gebäude oder Mietvertragsabschlüssen einzelner größerer Unternehmen. Auch exogene Faktoren, wie die Entscheidung von Investierenden, in Jena weitere Entwicklungsprojekte zu projektieren und umzusetzen, kommen zum Tragen.

Büroflächenumsatz nach Branchen 2019



» Quelle: JenaWirtschaft



# Mietpreissituation gesamt

## Großes Mietpreisspektrum

Die Spannbreite der Mieten ist im Vergleich zu den Vorjahren deutlich größer geworden. Büroflächen in Jena werden in einem Spektrum von 0,60 €/m<sup>2</sup> bis 22,00 €/m<sup>2</sup> angeboten. Damit hat sich das Mietpreisniveau auch 2019 weiter erhöht. Gründe dafür sind das geringe Angebot an bedarfsgerechten Büroflächen und die anhaltend hohe Nachfrage. In der zweiten Jahreshälfte führte der Rückgang der Nachfrage jedoch zu einer Stagnation bzw. teilweise einem Rückgang der erzielbaren Mieten. Die Einschätzungen zur Mietpreissituation basieren auf ca. 170 Datensätzen aus der schriftlichen Befragung und der Einschätzung des Arbeitskreises „Büromarkt Jena“. Abgefragt wurden Mietpreisspanne (Min-Max-Wert) und Durchschnittsmiete, welche durch Einschätzung des Arbeitskreises validiert wurden.

## Mietpreisentwicklung nach Corona ungewiss

Die Entwicklungen durch die Corona-Pandemie im ersten Halbjahr 2020 deuten auf einen steigenden Kostendruck auf Seiten der Unternehmen hin, was wiederum eine sinkende Zahlungsbereitschaft über das Jahr hinaus erwarten lässt. Wie stark der Mietrückgang letztlich ausfallen wird, lässt sich gegenwärtig nicht beziffern. Dieser Eindruck lässt sich aus Gesprächen mit Jenaer Unternehmen und der im April und Mai 2020 durchgeführten lokalen Unternehmensbefragung bekräftigen.

## Anstieg bei Spitzen- und Höchstmiete

In Top-Objekten – moderne, großformatige Büroflächen – in sehr guter Lage können Mieten bis zu 22,00 €/m<sup>2</sup> erzielt werden, soweit eine entsprechende Nachfrage besteht. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Spitzenmiete um 3,90 €/m<sup>2</sup> auf 17,30 €/m<sup>2</sup>. Sowohl die wachsenden Jenaer Hightech-Unternehmen als auch prosperierende Start-Ups und sich neuansiedelnde Unternehmen treiben die Nachfrage hoch. Die höchsten Mieten sind 2019 bei Flächengrößen zwischen 30 und 200 m<sup>2</sup> realisiert worden.

Die Durchschnittsmiete und flächengewichtete Durchschnittsmiete stiegen 2019 weiter an. Bei der Medianmiete hat sich keine Veränderung zum Vorjahr ergeben, sie verbleibt bei 9,00 €/m<sup>2</sup>. Der Anstieg um 0,20 €/m<sup>2</sup> bei der Durchschnittsmiete auf 9,40 €/m<sup>2</sup> liegt unter dem Mittelwert der letzten Jahre. Die flächengewichtete Miete steigt um 0,70 €/m<sup>2</sup> auf 10,70 €/m<sup>2</sup> und ist im Vergleich zu den Vorjahren besonders hoch.

## Mietpreisstruktur im gesamten Marktgebiet

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

# Mietpreissituation nach Büromarktzonen

## Hohe Mietpreisspanne

Mit Blick auf Flächenumsatz und Mieten wird deutlich, dass 60% der umgesetzten Fläche im ersten Halbjahr 2019 zu einem Mietzins von 10 €/m<sup>2</sup> oder mehr erfolgten. Ab dem Halbjahr 2019 sanken die Durchschnittsmieten in vier Büromarktzonen und dem *übrigen Stadtgebiet*. In den Büromarktzonen *City*, *Göschwitz* und *Lobeda* stiegen bzw. stagnierten die Mieten. Die in sechs Teilmärkten und dem *übrigen Stadtgebiet* gestiegenen Höchstmieten zeigen die hohe Nachfrage im ersten Halbjahr, ebenso wie die hohen Flächenanforderungen der Unternehmen am Standort Jena. Mit den aktuellen und zukünftigen Bauprojekten sowie den damit einhergehenden, weiteren Aufwertungen einzelner Büromarktzonen ist auch zukünftig von einem hohen Mietpreisniveau auszugehen. Insbesondere die Bebauung des Insel- und Eichplatzes sowie die Investitionsentscheidung der ZEISS AG werden den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Jena weiter stärken. Die wachsenden High-Tech-Unternehmen und deren hohe Flächenanforderungen werden mittelfristig insbesondere in den stark nachgefragten Büromarktzonen (*City*, *Campus-Achse* und *Göschwitz*) zu einem weiter hohen Mietpreisniveau beitragen.

## Höchstmieten steigen in drei Zonen stark an

In drei Büromarktzonen ist die Höchstmiets innerhalb zwölf Monaten um 4,00 bzw. 5,30 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Mit 5,30 €/m<sup>2</sup> stieg sie in der *Campus-Achse* am stärksten an; mit jeweils 4,00 €/m<sup>2</sup> wuchs sie in der *City* und *Lobeda* ebenfalls signifikant. Besonders die Jenaer Hightech-Branchen haben mitunter besondere Ansprüche an die Lage und/oder Ausstattung ihrer Flächen, woraus sich wiederum höhere Mieten ergeben. Aktuelle und zukünftige Bauprojekte sowie die robuste und innovative Wirtschaft lassen ein weiter steigendes Mietpreisniveau erwarten.

## Tiefstmieten sinken

Bis auf zwei Büromarktzonen (*City* und *Cityrand-Nord*) und das *übrige Stadtgebiet* sind die Tiefstmieten in 2019 gefallen. In *Winzerla/Burgau* sank die Tiefstmiets um 3,40 €/m<sup>2</sup> auf 0,60 €/m<sup>2</sup>. Auch in der *Campus-Achse* – mit einem Minus von 3,00 €/m<sup>2</sup> – fallen die Rückgänge spürbar aus.

### Mietpreisstruktur in den Büromarktzonen 2019

Büromarktzone	Tiefstmiets 2019 in €/m <sup>2</sup>	Veränderung zu 2018 in €/m <sup>2</sup>	Höchstmiets 2019 in €/m <sup>2</sup>	Veränderung zu 2018 in €/m <sup>2</sup>	Durchschnittsmiets 2019 in €/m <sup>2</sup>	Veränderung zu 2018 in €/m <sup>2</sup>
City	6,00	± 0,00	22,00	+ 4,00	11,60	+ 1,10
Cityrand-Nord	5,00	± 0,00	14,00	± 0,00	8,60	- 1,10
Nord	4,00	- 0,90	12,00	± 0,00	7,70	- 0,60
Campus-Achse	4,00	- 3,00	19,10	+ 5,30	9,80	- 0,60
Winzerla/Burgau	0,60	- 3,40	12,00	+ 2,00	7,00	- 0,70
Göschwitz	4,00	- 1,20	13,00	- 1,00	9,00	+ 0,40
Lobeda	3,60	- 1,20	15,00	+ 4,00	8,50	± 0,00
Übriges Stadtgebiet	4,00	± 0,00	12,50	+ 0,20	8,00	- 0,80

# Absorption und Renditen

## Nettoabsorption weiterhin positiv

Die seit 2015 festzustellende positive Nettoabsorption zeigt die hohe Nachfrage am Standort. In 2019 wurden 2.980 m<sup>2</sup> absorbiert, was auf den anhaltenden Abbau von Leerstand zurückzuführen ist. Daneben wurde auch viel Bürofläche zur Eigennutzung fertiggestellt. Die Nettoabsorption fällt nicht höher aus, weil einige Büroflächenbestandsobjekte in die Pipeline gingen, sich darüber hinaus die Nachfrage im zweiten Halbjahr verringerte und die Bautätigkeit weiter anhielt. Die Nachfrage nach modernen, großformatigen Büroflächen bleibt hoch; ebenso das Bau- und Pipelinevolumen. Daher ist davon auszugehen, dass die Nettoabsorption mittelfristig weiterhin positiv sein wird; das Absorptionsvolumen wird außerdem in den nächsten Jahren steigen.

### Nettoabsorption im Zeitverlauf

Jahr	Fläche in m <sup>2</sup>
2019	+2.980
2018	+4.280
2017	+8.480
2016	+57.540

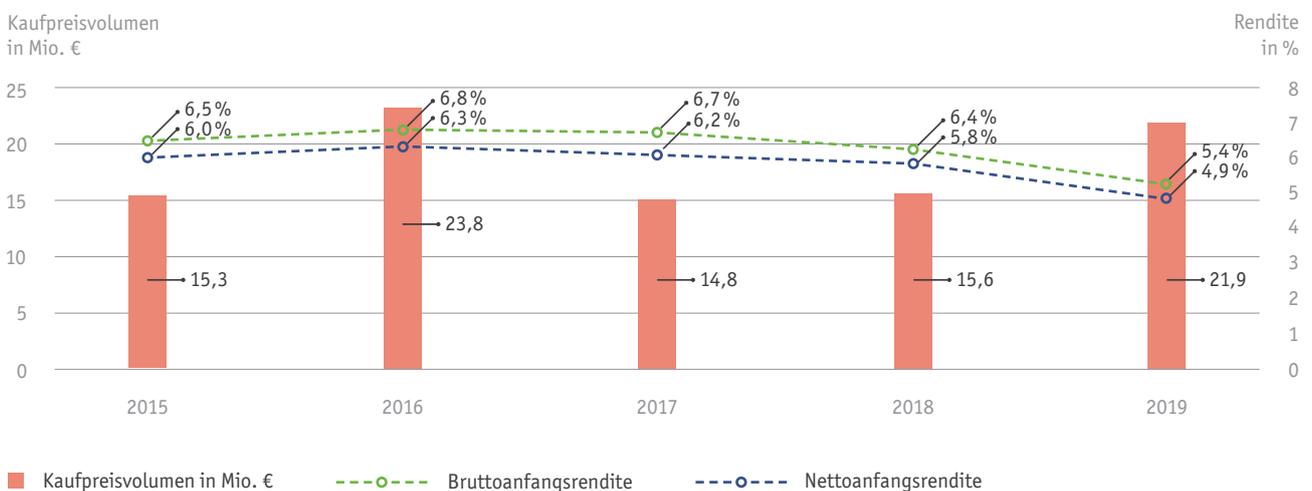
» Quelle: JenaWirtschaft, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

## Gute Rendite bei geringem Risiko

Im Berichtszeitraum 2019 wurden laut Auskunft des Thüringer Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Stadtgebiet vier Büro- und Geschäftsgebäude veräußert. Die Summe der Kaufpreise erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr auf rund 22 Mio. €. Damit wurden lediglich vier Kaufverträge weniger erfasst als im Vorjahr (2018). Die Rendite verringerte sich um 0,9 Prozentpunkte auf 4,9%. Die Schätzung der Erwerbsnebenkosten (Kosten der Grundbucheintragung, Notar- und Gutachterkosten, Maklergebühren) basiert auf Grundlage marktüblicher Kennziffern und wurde durch den Arbeitskreis als marktüblich bestätigt.

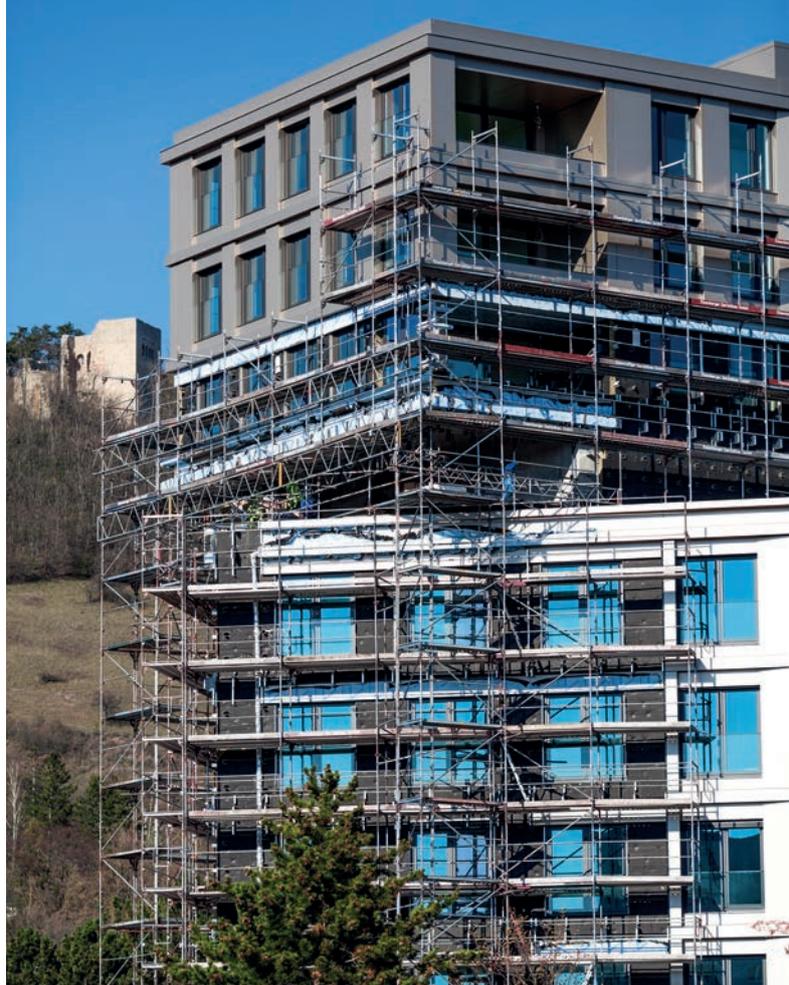
Der Rückgang der Nettoanfangsrendite kann im Wesentlichen auf gestiegene Kaufpreise und Betriebskosten zurückgeführt werden. Die Qualitäten des Investmentstandortes Jena zeigen sich in den erzielbaren Mieten im Neubaubereich sowie den sehr niedrigen Leerstandsquoten. Der Büroimmobilienmarkt des C-Standortes Jena ist mit seiner geringen Anzahl an relevanten Vertragsfällen jedoch als recht übersichtlich zu charakterisieren.

## Kaufpreisvolumen, Brutto- und Nettoanfangsrendite 2015 bis 2019



» Quelle: JenaWirtschaft, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena





## Fertigstellungen

### City mit höchstem Fertigstellungsvolumen

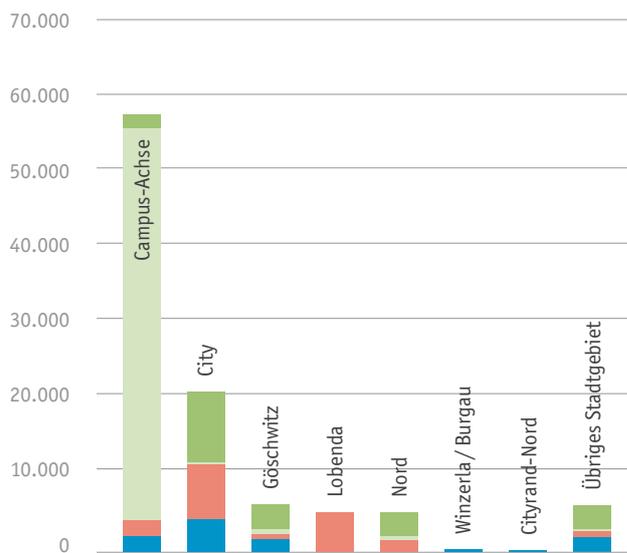
Im Berichtszeitraum ist mit 10.430 m<sup>2</sup> ein geringeres Fertigstellungs- und Zugangsvolumen zu verzeichnen als im Vorjahr. Datenbasis sind die Rückmeldungen der schriftlichen Befragung und Meldungen zu Um- und Neubauten des Bauamtes Jena.

7.910 m<sup>2</sup> entfallen auf eigengenutzte Objekte. In der Büromarktzone *City* entstanden hiervon allein 4.000 m<sup>2</sup> durch den Umbau von Bestandsflächen. Weitere 2.120 m<sup>2</sup> eigengenutzte Fläche gehören zur *Campus-Achse*.

Insgesamt ist das Fertigstellungsvolumen als überschaubar – im Gegensatz zu aktuellen und perspektivischen Bauprojekten – zu klassifizieren. Die bei Büronutzenden stark nachgefragten Büromarktzone *City* und *Campus-Achse* haben 2019 das höchste Fertigstellungsvolumen, welches aber vor allem aus Umbaumaßnahmen und/oder Eigennutzung besteht.

### Bautätigkeit nach Büromarktzone 2019

Bürofläche (MF-G) in m<sup>2</sup>



- Pipelinefläche für Fremdnutzung
- Pipelinefläche für Eigennutzung
- Nach dem 31.03.2019 noch im Bau befindliche Flächen
- Fertigstellungsfläche (Neubauten, Umbauten, Sanierungen)

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

# Flächen im Bau und in der Pipeline

## 17.330 m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau

Zum Erhebungszeitpunkt befinden sich in der Stadt Jena zwölf Objekte mit einer Gesamtfläche von 17.330 m<sup>2</sup> im Neubau, Umbau oder der Sanierung. Im Vergleich zum Vorjahr veränderte sich die Objektzahl nicht; die im Bau befindliche Fläche reduzierte sich allerdings um 6.700 m<sup>2</sup>. Die für Vermietung vorgesehene Fläche entsteht dabei überwiegend in der *City*, *Göschwitz* und *Lobeda*, wobei in der *City* mit 41% Fläche die größte Bauaktivität vorherrscht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf einzelne großformatige Projekte zurückzuführen, für welche bereits mehrheitlich Mietinteressierte existieren.

Mixed-Use-Konzepte überwiegen in Jena gegenüber Projekten mit einer reinen Büronutzung. Besonders häufig finden sich solche gemischten Objekte in der *City*, während in *Göschwitz* mehrheitlich reine Büroobjekte entstehen. Zwei Drittel der aktuell im Bau befindlichen Fläche werden in Objekten realisiert, die zukünftig vermietet werden. Im Mittel entstehen pro Bauprojekt 1.440 m<sup>2</sup> Bürofläche.

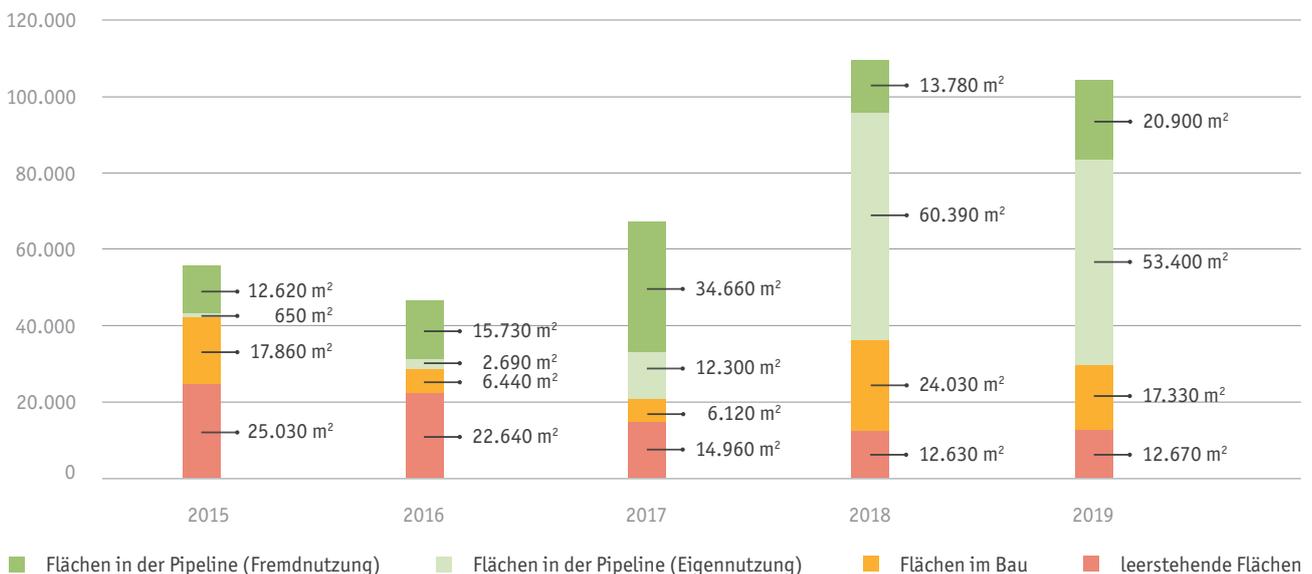
## Pipelinevolumen von 74.300 m<sup>2</sup>

Wie in den vergangenen Jahren verbleibt das perspektivische Büroflächenangebot – die Pipelinefläche – bei hohen 74.300 m<sup>2</sup>. Das sind lediglich 130 m<sup>2</sup> weniger als im Vorjahr. In insgesamt 20 Projekten entsteht Bürofläche durch Umbzw. Neubau oder Sanierung. Damit wird in den kommenden Jahren deutlich mehr Bürofläche entwickelt als in der Vergangenheit. Der Großteil – rund 75% – entsteht jedoch für die Eigennutzung und wird dem Vermietungsmarkt daher nicht zur Verfügung stehen.

Durchschnittlich generiert jedes Projekt ca. 3.740 m<sup>2</sup> Bürofläche. Dadurch entsteht ein größeres Flächenangebot an großformatigen Büroflächen, welche auch das Stadtbild insbesondere in der *City* und *Campus-Achse* prägen. Den aktuellen Anforderungen an Immobilien entsprechend werden 77% der zukünftigen Büroflächen in Mixed-Use-Gebäuden realisiert. Für Mietinteressierte werden zukünftig insbesondere in den Büromarktzonen *City*, *Nord* und *Göschwitz* interessante Angebote entstehen.

## Aktuelles und perspektivisches Büroflächenangebot in Jena

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



» Quelle: JenaWirtschaft, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

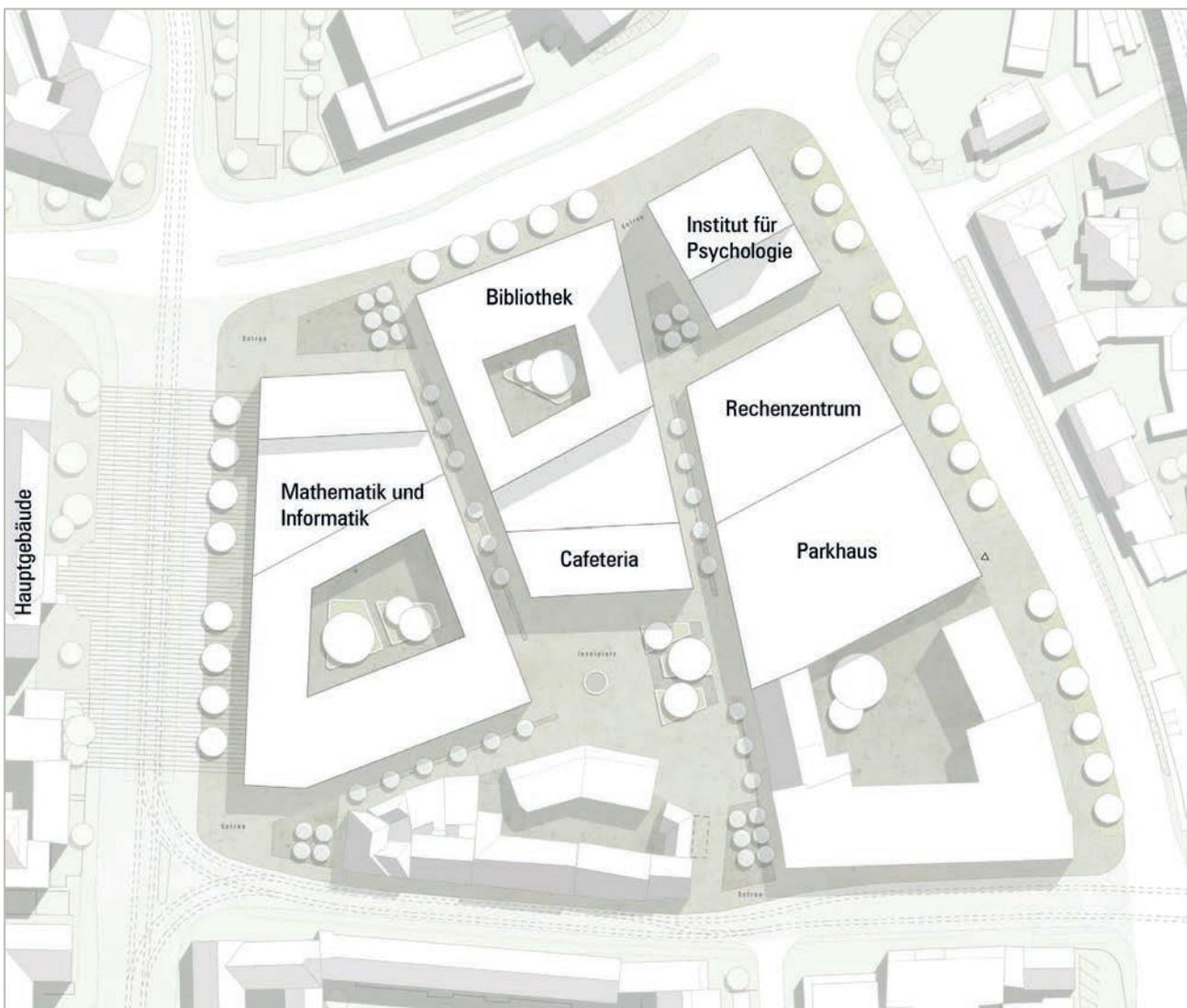
## Stärkung Wissenschaftsstandort Jena – Neubau des Universitätscampus Inselplatz

Als „Stadt der Wissenschaft“ ist Jena mit zwei Hochschulen, 12 außeruniversitären Forschungsinstituten, mehr als 23.000 Studierenden und über 4.500 Forschenden der Forschungshotspot in Mitteldeutschland und genießt international eine hohe Reputation. Zur Stärkung des Wissenschaftsstandortes entsteht seit 2020 auf der gegenwärtigen innerstädtischen Brachfläche der neue Campus Inselplatz der Friedrich-Schiller-Universität Jena.

In den drei größeren Gebäudestrukturen werden zukünftig das Institut für Psychologie, die Fakultät für Mathematik und Informatik, eine Teilbibliothek der Thüringer Universi-

täts- und Landesbibliothek (ThULB) „Naturwissenschaften und Vorklinikum“, eine Cafeteria und das neue Universitätsrechenzentrum beheimatet sein.

Insgesamt entstehen hier in den vier Baukomplexen rund 34.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, davon ca. 8.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 188 Millionen Euro. Damit ist der Inselplatz nach dem Universitätsklinikum Jena das zweitgrößte Hochschulbauvorhaben in Thüringen. Bis 2023 soll das EU-geförderte Gebäude in Betrieb genommen werden. Die weiteren Bauteile werden bis 2024/25 fertiggestellt.





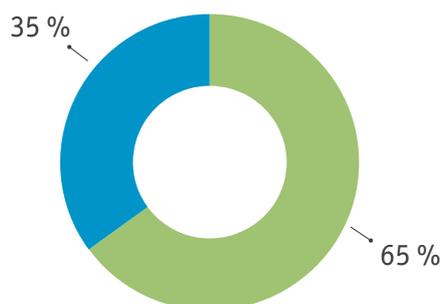


## Fazit und Ausblick

### Immobilienklima 2020 eingetrübt

Rückblickend wird die Geschäftslage im Jahr 2019 von den Befragten als durchweg positiv beurteilt. 100 % der Akteure schätzen ihre Situation – ebenso wie bereits 2018 – als befriedigend oder sogar gut ein. Als größte Herausforderung für den Standort und damit auch mit hoher Relevanz für die Erwartungen an das Geschäftsjahr 2020 sind die Entwicklung des Leerstandes, die allgemeine Konjunkturlage sowie – ab März 2020 neu hinzugekommen – die Auswirkungen der Corona-Pandemie. Aus dieser Unsicherheit heraus resultiert auch die eingetrübte Sichtweise der Immobilienakteure auf das Geschäftsjahr 2020. Anzumerken ist an dieser Stelle, dass die Einschätzung durch die Akteure vor Beginn der Pandemie stattfand. Rückschlüsse auf jüngere Entwicklungen bzw. Einschätzungen sind damit nicht möglich. Generell kann die festgestellte vorherrschend positive Grundstimmung als Ausdruck eines anhaltenden Vertrauens der Marktteilnehmenden in den Jenaer Büroflächenmarkt gewertet werden.

#### Bewertung der Geschäftslage im Jahr 2019



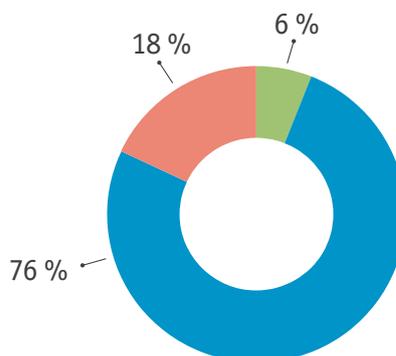
■ Gut ■ Befriedigend ■ Schlecht

» Quelle: JenaWirtschaft

### Robuster Markt 2019 und Lichtblicke für die Zukunft

Hohe Mietpreise, niedrige Leerstandsquoten in allen Büromarktzone sowie ein steigendes Pipelinevolumen sind die wesentlichen Merkmale des Büroflächenmarktes Jena 2019. Insbesondere die steigende perspektivische Bautätigkeit ist – besonders vor dem Hintergrund der zu erwartenden Neuansiedelungen und Erweiterungen von Bestandsunternehmen – ein wichtiger Schritt für den Wachstumsstandort Jena. Die Daten der vergangenen fünf Jahre festigen das Bild eines robusten und zugleich dynamischen Büroflächenmarktes. Trotzdem ist der Standort nicht unabhängig von exogenen Faktoren. Prägend für das Jahr 2020 wird die Corona-Pandemie sein. Dauer und Effektstärke auf die hiesige Wirtschafts- und Immobilienlandschaft, sind aktuell noch nicht absehbar und werden im Büromarktbericht Jena 2021 thematisiert werden. Wesentlich ist aber, dass wichtige Jenaer Büroflächennutzende weiter an ihren Expansionszielen festhalten und bereits heute neue Geschäftsfelder erschließen bzw. Marktpositionen sichern.

#### Prognose für das Geschäftsjahr 2020



■ Günstiger als 2019 ■ Gleichbleibend ■ Ungünstiger als 2019

» Quelle: JenaWirtschaft

## 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<sup>+</sup>, [www.designerei-werbeagentur.de](http://www.designerei-werbeagentur.de)  
Redaktionsschluss: Juli 2020

Fotonachweis: Tina Peißker, S. 20/21 CODE UNIQUE Architekten GmbH



**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)

