

Büromarktbericht 2018

Immobilienentwicklung
am Wachstumsstandort Jena



Jena auf einen Blick

Schwarmstadt für Hightech-Unternehmen und Hochqualifizierte

Fakten zum Standort

Stadtfläche in ha	11.476
Statistische Privathaushalte (31.12.2016)	71.000
Bruttoinlandsprodukt in Mio. Euro (2015)	4.383
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
Büroimmobilienmarkttransparenz in Jena	4
Büroflächenbestand	6
Leerstandsanalyse	8
Flächenumsatz	10
Mietpreissituation	14
Absorption und Renditen	16
Fertigstellungen	18
Im Bau und in der Pipeline befindliche Flächen	19
City-Projekte in Jena	20
Fazit und Ausblick	22
Glossar und Dank	23
Impressum	23



Hot-Spot der Hightech-Industrie

Am Wachstumsstandort Jena arbeiten 55.192 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Stand: 30.06.2017). 14 % von ihnen sind in der Hightech-Industrie (Optik & Photonik, Gesundheitstechnologie, Präzisionstechnik) beschäftigt, weitere 28 % in wissensintensiven Dienstleistungen (vor allem in der digitalen Wirtschaft).

Überregionale Anziehungskraft

Über die gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr sowie durch motorisierten Individualverkehr gelangen täglich rund 25.610 Einpendler nach Jena (Stand 30.06.2017).

Glänzende Wirtschaft

Mit einem Bruttoinlandsprodukt von 64.256 Euro pro Erwerbstätigem (2015), einer Exportquote von 68,3% im verarbeitenden Gewerbe und einer Arbeitslosenquote von 6,1% (2017) ist Jena ein wirtschaftlicher Leuchtturm Mitteldeutschlands.

Thüringens größter Standort der Wissenschaft

Über 22.000 Studierende gehören einer der beiden Hochschulen Jenas an. Fast 4.500 Wissenschaftler forschen und lehren an der Friedrich-Schiller-Universität Jena, der Ernst-Abbe-Hochschule und einer Vielzahl weiterer Institute und Einrichtungen. Mit 31,7% besitzen hier fast doppelt so viele sozialversicherungspflichtig Beschäftigte einen Hochschulabschluss wie im bundesdeutschen Durchschnitt (Stand 30.09.2017).

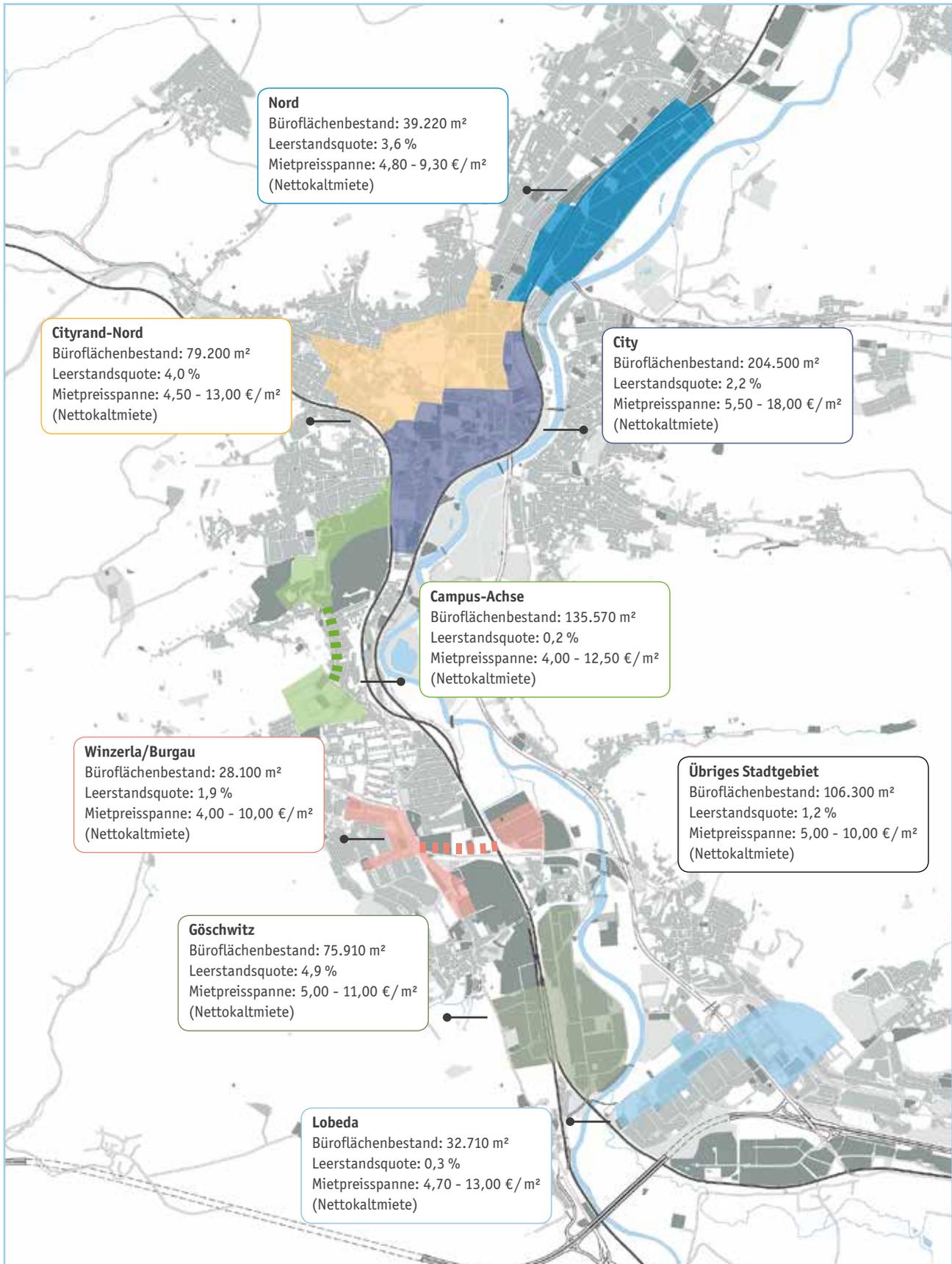
Jung, dynamisch und wachsend

110.223 Einwohner (30.06.2017) leben in Jena; damit ist Jena Thüringens zweitgrößte Stadt und mit einem Anteil von über 35% der unter 30-Jährigen eine überdurchschnittlich junge Großstadt, der bis 2030 weiteres Wachstum prognostiziert ist.

Hightech-Gründungen und Neansiedelungen

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

Dritte Auflage des Büromarktberichtes zur Steigerung der Büroimmobilienmarkttransparenz in Jena



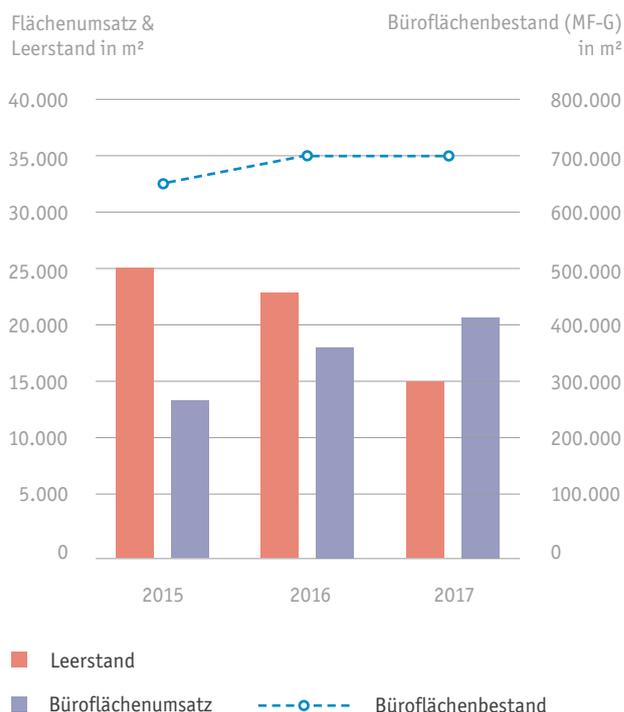
Immobilienmarktliche Kennziffern etwa in Form detaillierter Büromarktberichte finden sich abseits der großen Immobilienmärkte nur für wenige Standorte in Deutschland. Dabei steigern diese Berichte in signifikanter Weise die Transparenz der jeweiligen Märkte und tragen somit aktiv zur Standortentwicklung bei, indem sie einerseits Außenwahrnehmung erzeugen bzw. verbessern und andererseits Standortentscheidungen auf Basis fundierter Datengrundlagen ermöglichen.

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. Indem bundesweit über die Publikationen berichtet und der Bericht in relevante immobilienwirtschaftliche Verzeichnisse aufgenommen wurde, konnte die Wahrnehmung des Standortes national und international verbessert werden, was insbesondere in einem gesteigerten Interesse auf Immobilien- und Standortmessen zu spüren ist. Die jährliche Fortschreibung des Berichtes ist daher konsequent, um nicht nur den Status-Quo abzubilden, sondern um künftig die weitere Dynamik mittels Zeitreihenanalysen sichtbar zu machen.

Wie bereits in den vergangenen Jahren wurde der vorliegende Bericht gemeinsam von der Wirtschaftsförderungs-

gesellschaft Jena mbH, dem Fachdienst Stadtentwicklung & Stadtplanung des Dezernates Stadtentwicklung | Umwelt der Stadt Jena, dem Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie der Friedrich-Schiller-Universität Jena sowie dem Arbeitskreis „Büromarkt Jena“ erarbeitet.

Büromarktentwicklung in Jena 2015 - 2017



» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena



Büroflächenbestand

Fortlaufendes Monitoring des Bestandes

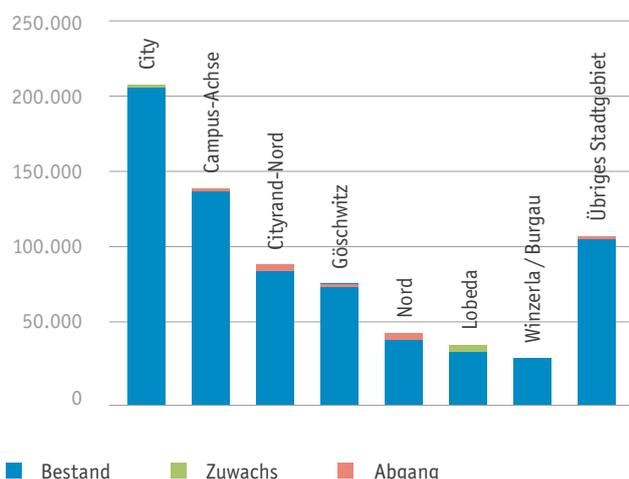
Der für das Berichtsjahr 2017 auszuweisende Büroflächenbestand ist auf Basis der Daten von 2015 und 2016 fortgeschrieben worden, indem ausgewählte Bereiche wieder kartiert wurden und die Datenlage durch Neu- und Nachmeldungen von Eigentümern und Verwaltern verbessert werden konnte. Die sich aus diesem Vorgehen ergebenden Änderungen fielen (im Vergleich zum Vorjahr) nur marginal aus. Der maßgebliche Faktor für die Veränderung des Flächenbestandes sind die Zu- und Abgänge aufgrund von Um- und Neubauten von Büroflächen im Berichtszeitraum 2017, die insbesondere mit der Verlagerung des Universitätsklinikums aus dem Stadtzentrum in die Büromarktzone *Lobeda* in Zusammenhang steht. Weiterhin ist der Büroflächenbestand in einzelnen Teilgebieten durch Baufertigstellung angestiegen bzw. aufgrund von Pipelineprojekten leicht zurückgegangen. Alle Ergebnisse sind in das als Grundlage dienende, flächendeckende Objektkataster eingegangen.

Büroflächenbestand von über 701.000 m²

Der Büroflächenbestand setzt sich aus der im Berichtszeitraum belegten und binnen drei Monaten bezugsfähigen Bürofläche zusammen. Er errechnet sich auf Basis der Daten zu den Eigentümermeldungen, den Baufertigstellungen sowie den Umnutzungen. Im Saldo ergibt sich aufgrund der steigenden belegten und rückläufig leerstehenden Bürofläche ein geringfügiger Büroflächenbestandsanstieg von rund 800 m². Gemäß der Definition der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) beläuft sich der erfasste Büroflächenbestand in Jena auf eine Gesamtfläche von 701.510 m² (Stand: 31.12.2017). Den Standort prägen insbesondere der stetige Anstieg der belegten Büroflächen (seit 2015 um ca. 49.000 m²) und der gleichzeitige Rückgang des Leerstands (seit 2015 um ca. 10.000 m²) im gesamten Stadtgebiet. Dies zeugt von einer anhaltend hohen Nachfrage nach bedarfsgerechten Flächen bei zunehmender Verknappung des Angebotes.

Flächenzuwächse und -rückgänge 2017 nach Büromarktzone

Büroflächenbestand (2017)
(MF-G) in m²



» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena



City und Lobeda weiter auf Wachstumskurs

Die Zuwächse bei den Büroflächenbeständen konzentrieren sich auf einzelne, stark nachgefragte Teilräume, im Gegensatz zum Vorjahr aber 2017 verstärkt auf die Zone *Lobeda* und *City*. Der stärkste Zuwachs ist so in *Lobeda* (+3.910 m²) zu verzeichnen, was auf die Ansiedelung des Universitätsklinikums zurückzuführen ist. Aus dieser Verlagerung ist auch der Rückgang an Bürofläche in der Büromarktzone *Cityrand-Nord* zu erklären, welche in den kommenden Jahren aber mit der Umnutzung des sogenannten Bachstraßenareals wieder ansteigen dürfte und für Entwickler interessante Optionen bieten wird. Die gute Entwicklung in der *City* resultiert aus dem Fertigstellungsvolumen und dem Rückgang des Leerstandes durch Neuvermietungen, denn mit einem Rückgang von mehr als 2.600 m² Leerstand ist hier der höchste absolute Leerstandsrückgang für 2017 zu registrieren. In peripheren Lagen dagegen stagniert der Flächenbestand (*Winzerla/Burgau*) oder geht sogar zurück. Die Flächenrückgänge, bspw. von ca. 1.500 m² in der Büromarktzone *Nord*, sind als temporär zu beurteilen, da hier Flächen aus der Nutzung heraus in die Pipeline verschoben worden sind und die Nachfrage anhaltend hoch bleibt. Resümierend bleibt festzuhalten, dass sich der Büroflächenbestand im gesamten Marktgebiet zwar nur marginal ver-

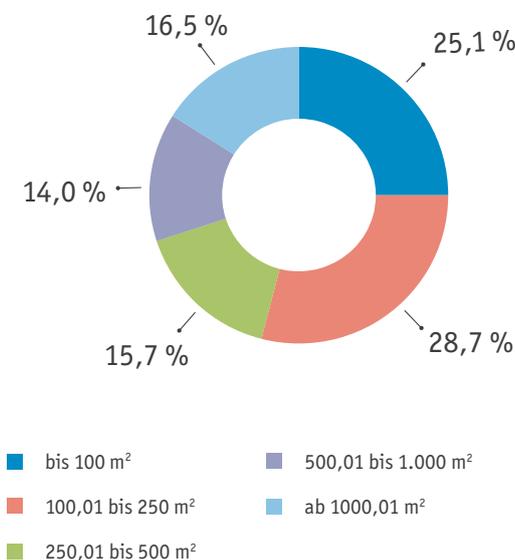
ändert hat, innerhalb der verschiedenen Büromarktzonen jedoch eine hohe Dynamik zwischen belegter und leerstehender Bürofläche zu verzeichnen ist. Dies kann als Ausdruck einer anhaltend hohen endogenen und exogenen Nachfrage nach Büroflächen gewertet werden.

Fremd- und Eigennutzung unverändert nahezu ausgeglichen

Im Jahr 2017 sind 983 Objekte mit Büroflächennutzung erfasst wurden. Der größte Anteil am Gesamtmarkt besteht unter flächenbezogener Sichtweise in der Größenklasse ab 1.000 m². Zusammengenommen vereinen die betreffenden Objekte rund 488.000 m² und damit ca. 70% des Gesamtbestandes auf sich. 83% aller Gebäude verfügen über eine Mietfläche von maximal 1.000 m², machen aber 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 Büromarktzonen sehr unterschiedlich, da vor allem in den klassischen Gewerbegebieten der Anteil der Eigennutzung sehr hoch ist. Die Zahlen haben sich im Vergleich zu den Vorjahren nur marginal verändert.

Größenkategorie innerhalb des Büroflächenbestandes 2017 (objektbezogen)



» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Büroflächen nach Größenkategorien im Büroflächenbestand 2017

Größenkategorie	Anzahl an Objekten	Fläche in m ²	Anteil in % *
bis 100 m ²	247	15.870	2,3
100,01 bis 250 m ²	282	44.560	6,4
250,01 bis 500 m ²	154	55.040	7,8
500,01 bis 1.000 m ²	138	97.910	14,0
ab 1.000,01 m ²	162	488.130	69,6
Gesamt	983	701.510	100,0

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

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Leerstandsanalyse: Marktgebiet

Mehr als 60.000 m² Büroflächenangebot, aber nur 14.960 m² Leerstand

Das Büroflächenangebot hat sich zum 31.12.2017 im Vergleich zum Vorjahr auf 60.050 m² um mehr als 12.550 m² erhöht. Dieser Anstieg täuscht jedoch über die zunehmende Verknappung kurzfristig (< 3 Monate) verfügbarer Bürofläche hinweg, die 2017 nunmehr lediglich 14.960 m² beträgt (- 4.420 m² im Vergleich zum Vorjahr).

Sinkende Leerstandsquote

Im Jahr 2017 beläuft sich die Leerstandsquote für den Jenaer Büroflächenmarkt auf nur 2,1%. Gegenüber 2016 ist die Quote noch einmal deutlich um 1,1 Prozentpunkte gesunken (2016: 3,2%). Seit 2015 hat sich der Leerstand um mehr als 10.000 m² reduziert und befindet sich am Standort heute auf einem sehr niedrigen Niveau. Dies verdeutlicht den Bedarf nach kurzfristig verfügbaren, bedarfsgerechten Büroflächen.

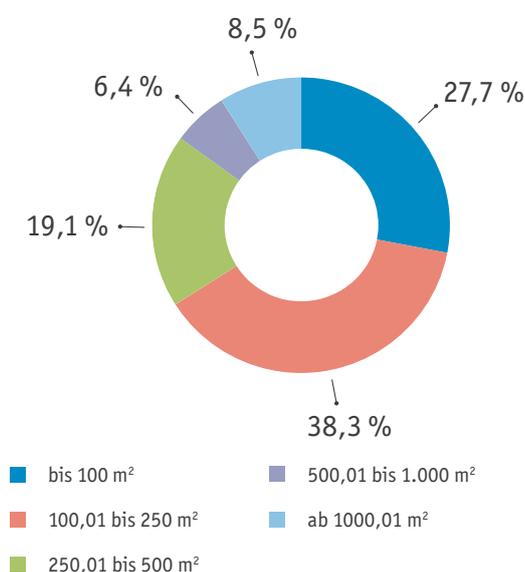
Leerstand überwiegend nur bei Objekten mit Flächen bis 250 m²

Im Berichtsjahr 2017 sind in lediglich 47 Objekten Flächen kurzfristig verfügbar. Zwei Drittel von ihnen (objekt-

bezogen) sind dabei nicht größer als 250 m², sie befinden sich hauptsächlich in der City. Die Flächenkategorie ab 1.000,01 m² vereint knapp 42% des Gesamtleerstandes auf sich, was einem Rückgang von 6 Prozentpunkten im Vergleich mit dem Vorjahr entspricht.

Bezogen auf die Verteilung ergibt sich ein geringerer absoluter Leerstand von kleinen Flächeneinheiten, welche sich überwiegend in modernisierten Objekten befinden und häufig zeitnah vermittelt oder einer alternativen Nutzung (Wohnen oder Einzelhandel) zugeführt werden. Der Leerstand einzelner großer und schwer marktgerechter Flächen (u.a. aufgrund von Lage oder Ausstattung) hat sich in den vergangenen zwei Jahren weiter reduziert. Insgesamt sind die Leerstände in allen Flächenkategorien weiter rückläufig. Der geringe Leerstand spiegelt den Flächenengpass in den 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 eine Umwidmung in Wohnnutzung teilweise absorbiert werden. Der insgesamt vorhandene Leerstand bietet eine solide Basis für einen funktionierenden Büroflächenmarkt. 100% der befragten Akteure gehen für 2018 von einem weiter niedrigen bzw. sogar rückläufigen Leerstand in Jena aus.

Büroflächenleerstände 2017 nach Größenkategorie (objektbezogen)



» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Büroflächenleerstände 2017 nach Größenkategorie

Größenkategorie	Anzahl an Flächen	Fläche in m ²	Anteil in %
bis 100 m ²	13	790	5,3
100,01 bis 250 m ²	18	2.580	17,2
250,01 bis 500 m ²	9	2.950	19,7
500,01 bis 1.000 m ²	3	2.380	15,9
ab 1.000,01 m ²	4	6.260	41,9
Gesamt	47	14.960	100,0

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Leerstandsanalyse nach Büromarktzonen

Leerstandsquoten zwischen 0,2 % und 4,9 %

In sieben der acht Büromarktzonen ist die Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr um bis zu 2,3 Prozentpunkte zurückgegangen, lediglich im *Cityrand-Nord* ist sie um einen Prozentpunkt im Vergleich zum Vorjahr angestiegen.

Der Leerstand konzentriert sich absolut gesehen (flächenbezogen) auf die Büromarktzonen *City* (4.590 m²), *Göschwitz* (3.690 m²) und *Cityrand-Nord* (3.200 m²). Aufgrund des hohen Büroflächenbestands fällt die Leerstandsquote in der *City* aber deutlich geringer aus als in den beiden anderen Zonen.

Cityrand-Nord und *Göschwitz* sind zudem die beiden einzigen Zonen, welche noch eine Leerstandsquote von mehr als 3 Prozent aufweisen. Der Auszug des Universitätsklinikums aus dem Bachstraßenareal kann als Ursache für den Anstieg um einen Prozentpunkt im *Cityrand-Nord* angesehen werden. Der vergleichsweise hohe Leerstand in *Göschwitz* ist auf vereinzelt leerstehende, großformatige Flächen, welche aufgrund ihrer Ausstattung nur schwer vom Markt angenommen werden, zurückzuführen.

In den Büromarktzonen *City*, *Winzerla/Burgau*, *Campus-Achse* und *Lobeda* sowie dem übrigen Stadtgebiet beläuft sich die Leerstandsquote bereits auf maximal 3 Prozent. Insbesondere in *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

integrierten Hightech-Komplexes von Zeiss) auch in den anderen Büromarktzonen zu erwarten sein könnte. Mit 2,2% Leerstand steht 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.

Leerstandsabbau in City-Nähe

Der Leerstandsabbau im Jahr 2017 konzentriert sich vor allem auf die Teilmärkte *City*, *Campus-Achse* und *übriges Stadtgebiet*. Hier sind insgesamt über 5.000 m² Leerstand abgebaut worden. Spitzenreiter ist dabei die *City* mit einem Rückgang von über 2.500 m². Die in dieser Zone und auch in der *Campus-Achse* zu beobachtenden Entwicklungen sind als besonders dynamisch zu beurteilen und bestätigen damit die im letzten Bericht getroffenen Annahmen. Ein leichter Zuwachs beim Leerstand ist lediglich in der Zone *Cityrand-Nord* zu verzeichnen, was durch den Umzug des Universitätsklinikums nach Neulobeda zu erklären ist.

Die in vier Zonen unter 3% liegende Leerstandsquote ist ein Indiz für eine – zumindest partielle – Unterversorgung des Marktes. Ausgehend von der anhaltend positiven Wirtschafts- und damit auch allgemeinen Standortentwicklung ist für die Zukunft von einer anhaltend hohen Nachfrage und weiterhin 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 2017 nach Büromarktzonen

Büromarktzone	Anzahl an Flächen	Fläche in m ²	Anteil in %	Leerstandsquote in %	Veränderung zu 2016
City	13	4.590	30,7	2,2	↘
Cityrand-Nord	7	3.200	21,4	4,0	↗
Nord	7	1.410	9,4	3,6	↘
Campus-Achse	2	220	1,4	0,2	↘
Winzerla/Burgau	3	530	3,6	1,9	↘
Göschwitz	6	3.690	24,7	4,9	↘
Lobeda	1	90	0,6	0,3	→
Übriges Stadtgebiet	8	1.230	8,2	1,2	↘
Gesamt	47	14.960	100,0	2,1	↘

Flächenumsatz gesamt

Weiter steigender Flächenumsatz

Nach einem Anstieg von über 6.000 m² im Berichtsjahr 2016 ist der belastbare Büroflächenumsatz im Jahr 2017 erneut um 2.700 m² auf nunmehr 21.500 m² gestiegen. Datengrundlage sind hier wie in den letzten Jahren Eigentümerangaben und Marktbeobachtungen. Trotz der steigenden Anzahl an Rückmeldungen der Befragungsteilnehmenden liegt die Anzahl der gemeldeten Vertragsabschlüsse mit 46 nur gering über dem Wert des Vorjahres. Dennoch geht der Arbeitskreis „Büromarkt Jena“ nach wie vor von einer „Dunkelziffer“ des Flächenumsatzes aus, der trotz einer Rücklaufquote von knapp 40% deutlich über dem hier angegebenen belastbaren Umsatz liegt. Die Abschätzung insbesondere der kleinteiligen Vermietungen, wie sie bspw. für das Gebiet *Cityrand-Nord* typisch sein dürfte, ist seriöserweise nach wie vor nicht möglich. Daher wird auf die Angabe eines Gesamtschätzwertes verzichtet.

Die fortlaufende Untersuchung des Jenaer Büromarktes hat zu einer größeren Resonanz auf die Büromarktabfrage geführt. Die Zunahme des belastbaren Büroflächenumsatzes ergibt sich für das Berichtsjahr 2017 im Wesentlichen aus der höheren Rücklaufquote der standardisierten Befragung. Ziel bleibt es, künftig umfangreichere und belastbare Marktdaten durch eine kontinuierliche Datenerhebung bereitzustellen und die Rücklaufquote der standardisierten Befragung weiter zu erhöhen.

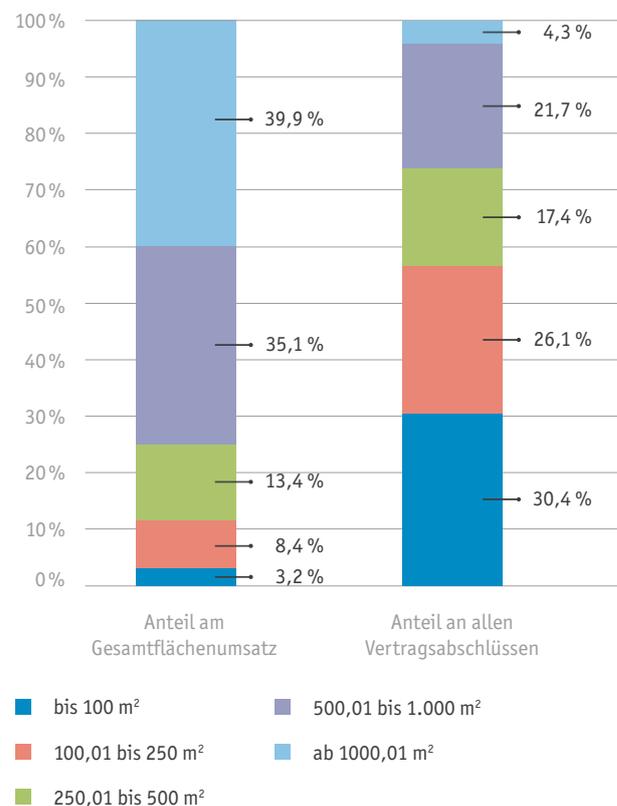
Größte Flächenkategorie dominant

Die Verteilung der Büroflächenumsätze nach Größenkategorien (bezogen auf die Büroflächen) zeigt eine Dominanz der großen Flächen über 1.000 m² mit 40% am Flächenumsatz. Dahinter folgt die Größenklasse 500 - 1.000 m² mit einem Anteil von 35%. 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 m² getätigt. Die durchschnittliche Flächengröße für den Gesamtflächenumsatz beläuft sich auf rund 468 m² pro Vertrag und hat im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht zugenommen. Trotz des weiterhin hohen Anteils an großformatigen Büroflächen am Gesamtflächenumsatz gilt nach Einschätzung des Arbeitskreises „Büromarkt Jena“ und aus Rückmeldungen der schriftlichen Befragung, dass Flächen ab 500 m² verstärkt nachgefragt werden. Diese Flächen sind jedoch am hiesigen Markt nur noch schwer bzw. nicht mehr in adäquater Form (Ausstattung und/oder Lage) verfügbar.

Büromarkt mit extrem hoher Dynamik

Der Jenaer Büroflächenmarkt wird von Marktteilnehmern und Experten als extrem dynamisch wahrgenommen. Freiwerdende Flächen (insbesondere ab 500 m² in der *City* oder *citynaher* Lage und mit gehobener Ausstattung) müssen nicht auf dem Büromarkt angeboten werden, da sie umgehend wieder vermietet bzw. verkauft werden können. Die gegenwärtigen und zukünftigen ökonomischen Entwicklungen infolge von Großansiedelungen und Erweiterungen lassen bereits gegenwärtig die Nachfrage weiter ansteigen, während das Angebot nur bedingt Schritt halten kann. Der Büromarkt Jena lässt sich daher wie im Vorjahr als Verkäufermarkt charakterisieren.

Büroflächenumsatz nach Größenkategorie 2017



» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Flächenumsatz nach Büromarktzonen

Drei umsatzstarke Zonen

Gemessen an Vertragsfällen und umgesetzter Gesamtfläche konzentriert sich der erhobene Flächenumsatz in den Zonen *Campus-Achse* (7.490 m²), *City* (7.120 m²), *Nord* (3.130 m²) und *Göschwitz* (2.280 m²). In Summe entfallen auf diese Büromarktzone 93% des gesamten Flächenumsatzes. Die anhaltend starke und differenzierte Nachfrage nach modernisierten Flächen in den Zonen *City*, *Campus-Achse* und *Göschwitz* spiegelt zugleich die hohe Bedeutung von Hightech-Unternehmen und Wissenschaft als Nachfragegruppe von Büroflächen wider. Die durchschnittliche Flächengröße für den Gesamtflächenumsatz von rund 470 m² pro Vertrag variiert jedoch zwischen den einzelnen Büromarktzonen. Besonders groß ist diese in der *Campus-Achse* mit 940 m². Die Flächengrößen in den übrigen Marktgebieten schwanken stark zwischen 50 m² (*Lobeda*) und 650 m² (*City*).

Die – gemessen am Flächenumsatz – wichtigste Büromarktzone *Campus-Achse* konnte trotz eines Anstiegs des belastbaren Umsatzes um mehr als 2.000 m² im Vergleich zu 2016 nicht den Wert von 2015 erreichen. Ursächlich hierfür sind die Vollvermietung abgeschlossener Bauprojekte und die fehlende Bereitstellung weiterer vermietbarer Flächen. In dieser Zone fehlt im Berichtsjahr 2017 in besonderem Maße ein entsprechendes Angebot an neuwertigen und größeren

Flächen, was mit Blick auf die bevorstehende Großinvestition des Unternehmens Zeiss für die Ansiedelung bzw. Erweiterung weiterer Hightech-Unternehmen dringend benötigt wird.

Der Anstieg des Flächenumsatzes von über 1.800 m² im Vergleich zum Vorjahr in der *City* täuscht hier über das fehlende Angebot hinweg. Dies zeigt sich in einem rückläufigen Leerstand und einer sinkenden Anzahl an gemeldeten Vertragsfällen. Im Berichtsjahr 2017 entfällt auf diese Zone noch immer mehr als ein Drittel des belastbaren Flächenumsatzes, was die Bedeutung für den Gesamtmarkt unterstreicht und die Notwendigkeit kommender Bauprojekte, etwa am Eichplatz oder Inselplatz, belegt. Der hohe Flächenumsatz ist im Jahr 2017 dabei aber eher auf die gestiegene Teilnahmebereitschaft der befragten Akteure zurückzuführen als auf ein tatsächlich gestiegenes Angebot.

In der Büromarktzone *Nord* konnten im Berichtsjahr über 3.100 m² und damit fast 1.000 m² Fläche mehr umgesetzt werden als noch 2016. Auch dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf eine gesteigerte Rücklaufquote zurückzuführen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Umsatz im Berichtsjahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr zwar gestiegen ist, sich jedoch weiterhin nur auf einzelne Teilräume konzentriert. Die hohe Bedeutung der *City* sowie die city-nahen Büromarktzonen für den Büroflächenmarkt hat sich im Vergleich zu den Vorjahren weiter erhärtet.

Büroflächenumsatz in den Büromarktzonen 2017 nach Fläche

Büromarktzone	Büroflächenumsatz in m ²	Durchschnittliche Flächengröße pro Vertrag in m ²	Anteil am gesamten Flächenumsatz in %	Indexierungsgrad in %
City	7.120	650	33,1	82,0
Cityrand-Nord	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Nord	3.130	450	14,5	43,0
Campus-Achse	7.490	940	34,8	100,0
Winzerla/ Burgau	850	110	3,9	87,5
Göschwitz	2.280	380	10,6	16,7
Lobeda	140	50	0,6	100,0
Übriges Stadtgebiet	530	180	2,5	100,0
Gesamt	21.540	470	100,0	73,9

Flächenumsatz nach Branchen

Wichtigste Flächennachfrager bleiben wissensintensive Branchen

Die Wirtschaftsstruktur des Standortes spiegelt sich in der Nachfrage nach Büroflächen wider. Die Bereiche „Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ sowie „Information und Kommunikation“ (in Jena: Digitale Wirtschaft) machen 60 % des Flächenumsatzes aus. Die Nachfragestruktur bezüglich Flächengrößen ist jedoch deutlich disperser als im Vorjahr. Während Umsätze für freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen für überdurchschnittlich große Flächen feststellbar sind, ist für die Erbringung sonstiger Dienstleistungen (26 % aller Vertragsabschlüsse) eine unterdurchschnittliche Flächengröße zu konstatieren.

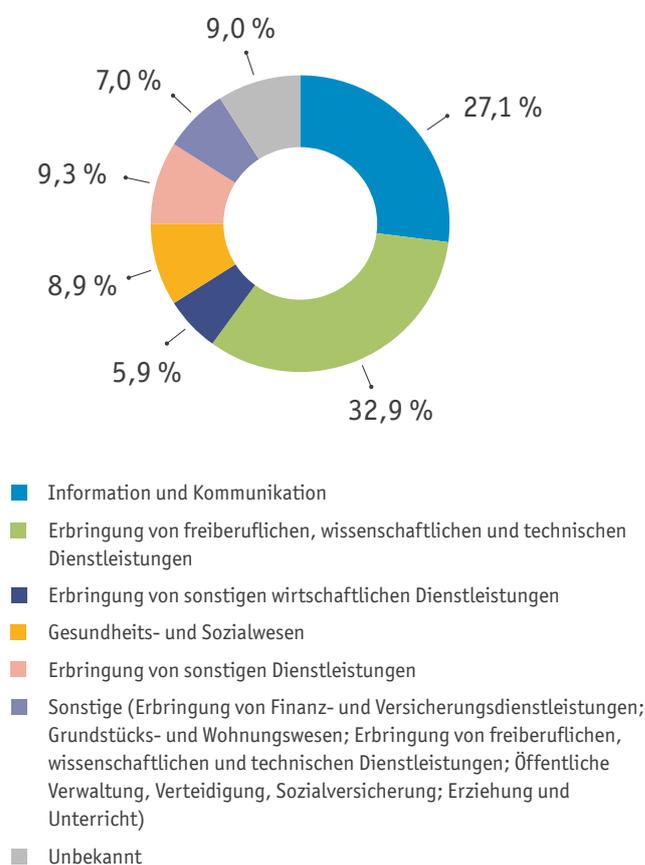
Den höchsten Anteil am gesamten Flächenumsatz hat mit ca. 33 % am Gesamtflächenumsatz der Bereich „Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen“. Dies ist auf die Vollbelegung eines Neubauprojektes in der Büromarktzone *Campus-Achse* zurückzuführen. Die hohe Bedeutung der digitalen Wirtschaft für den Standort zeigt sich in einem Anteil von über 27 % des Gesamtflächenumsatzes bei Nachfragern der Branche „Information und Kommunikation“, welche sich insbesondere für Flächen in der Büromarktzone *City* entscheiden. Auf Basis einer Analyse abgeschlossener Mietverträge 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: 170 m²) und im Südraum des Marktgebietes (Büromarktzone *Göschwitz* und *Winzerla/Burgau*) prägen. Auch das Gesundheits- und Sozialwesen fragt wieder verstärkt Flächen in allen Büromarktzone Jenas nach, die in der Mehrheit der Fälle jedoch kleiner als 200 m² sind. Von geringer Bedeutung für den Gesamtflächenumsatz (jeweils < 2 % des Gesamtflächenumsatzes) sind die Branchen „Grundstücks- und Wohnungswesen“, „Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung“ sowie „Erziehung und Unterricht“.

Außer in peripheren Marktgebieten und bei Zwischenvermietungen sind die Mietverträge in Jena indiziert. Der Indixierungsgrad der Mietverträge liegt mit 74 % marginal über dem Wert des Vorjahres.

Die Schwankungen zwischen Branchen und Berichtsjahren sind durchaus groß. Die Ursachen hierfür liegen zum einen in dem kleinen Marktgebiet, welches in besonderem Maße durch Einzelfaktoren beeinflusst wird (z.B. Fertigstellung einzelner Gebäude, Mietvertragsabschlüsse einzelner

größerer Unternehmen). Zum anderen aber auch in exogenen Faktoren wie der Entscheidung von Investoren, in Jena weitere Entwicklungsprojekte zu starten und umzusetzen. Damit kommt der Erfassung und Auswertung von Nachfrage und Angebot eine wichtige Schlüsselposition im Rahmen einer bedarfsgerechten Standortentwicklung und dem Abschätzen langfristiger Entwicklungen zu. Die Struktur der Erwerbstätigen bis 2025 (PROGNOS AG 2013) weist schon jetzt auf eine nachhaltige und zukunftsfähige Diversifikation der Jenaer Wirtschaft hin.

Büroflächenumsatz nach Büromarktzone und Branchen 2017



» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena



Mietpreissituation gesamt

Mietpreisniveau auf anhaltend hohem Niveau

Der Büroflächenmarkt in Jena weist ein sehr breites Mietpreisspektrum, von 4,00 €/m² in peripheren Lagen bis hin zu 18,00 €/m² für Neubauf Flächen und bedarfsgerechter Ausstattung in Toplage. Die Aussagen zur Mietpreissituation basieren auf ca. 150 Datensätzen mit Angaben zu über 40 Objekten sowie der Einschätzung des Arbeitskreises „Büromarkt Jena“. Abgefragt wurden Mietpreisspanne (Min-Max-Wert) und Durchschnittsmiete, welche durch Einschätzung des Arbeitskreises validiert wurden.

Mieten im Neubaubereich über 10,50 €/m²

Jenas Hightech-Sektoren sind typischerweise Nachfrager moderner, neuwertiger und großformatiger (> 500 m²) Büroflächen. Im Neubaubereich werden Flächen für mindestens 10,50 €/m² vermietet. In der City bei großformatigen, bedarfsgerechten Neubauf Flächen mit gehobener Ausstattung sind noch einmal deutlich höhere Mieten realistisch. Für das gesamte Marktgebiet haben sich im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum die Mieten stabilisiert bzw. vereinzelt leicht nachgegeben. Die Tiefstmiete steigt um 2,10 €/m² auf 4,00 €/m², während die Höchstmiete bei 18,00 €/m² verharrt. Der flächengewichtete Durchschnitt liegt für die Nettokaltmiete mit 9,20 €/m² ca. 0,30 €/m² leicht unter dem Wert von 2016, ebenso wie die Spitzenmiete, welche um 0,30 €/m² auf 12,40 €/m² leicht nachgibt. Die hohen Spannen bei den Mietpreisen werden insbesondere mit Blick auf die Median- und Durchschnittsmiete deutlich.

Während die Durchschnittsmiete leicht um 0,20 €/m² auf 8,10 €/m² nachgibt, sinkt die Medianmiete auf 8,00 €/m² und damit auf das Niveau von 2015 ab. Das stagnierende Mietpreisniveau ist Symptom eines fehlenden bedarfsgerechten Angebotes, das sich in einer moderaten Durchschnittsmiete und hochpreisigen Mietzinsen für bedarfsgerechte Neubauten niederschlägt.

Stetig steigende Nachfrage der Hightech-Sektoren in Jena

Beim Vergleich der Mietpreisstrukturen nach Branchen, zeigt sich, dass die durchschnittliche Zahlungsbereitschaft der Branche „Information und Kommunikation“ über der anderer liegt und diese besonders die City sowie city-nahe Lagen präferiert. Besonders preissensibel zeigt sich die Branche „Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen“, welche vor allem in peripheren Büromarktzonen zu finden ist. Jenas Hightech-Sektoren prägen damit auch die Mietpreissituation in den einzelnen Büromarktzonen durch ihr Nachfrageverhalten und ihre Zahlungsbereitschaft in besonderer Weise.

Jena ist 2017 durch ein stabiles Mietpreisniveau geprägt. Dieses wird in den nächsten Jahren aufgrund zunehmender Neubautätigkeiten weiter ansteigen. 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 ²			Veränderung 2017 zu 2016 in €/m ²
	2015	2016	2017	
Tiefstmiete	3,70	1,90	4,00	+2,10
Höchstmiete	13,20	18,00	18,00	±0,00
Durchschnittsmiete (arithmetisches Mittel)	8,00	8,50	8,10	-0,40
Medianmiete	8,00	8,00	8,00	±0,00
Flächengewichtete Durchschnittsmiete	8,90	9,50	9,20	-0,30
Spitzenmiete	12,10	12,70	12,30	-0,40

Mietpreissituation nach Büromarktzonen

Hohes Mietpreisniveau in fast allen Büromarktzonen

Der Büromarkt in Jena ist durch ein stabiles und zugleich hohes Mietpreisniveau gekennzeichnet. Die Durchschnittsmieten sind seit 2015 als konstant hoch zu bewerten, schwanken jedoch um bis zu 3,00 €/m². Mit 6,90 €/m² findet sich in *Winzerla/Burgau* die geringste und mit 9,90 €/m² in der *City* die höchste Durchschnittsmiete, was im regionalen Vergleich einem hohen Mietpreisniveau entspricht. Bei der Interpretation ist zu beachten, dass bei diesen Kennziffern keine Unterscheidung zwischen Neubau- und Bestandsobjekten getroffen wird.

Das fehlende Angebot an neuwertigen und bedarfsgerechten Büroflächen hat im Vergleich zum Vorjahr zu einem leichten Rückgang bei den Mietpreisen in einzelnen Zonen geführt, da überwiegend Flächen in Bestandsobjekten realisiert werden konnten. Während in den Büromarktzonen *Cityrand-Nord* und *Winzerla/Burgau* die Durchschnittsmieten leicht um 0,30 €/m² zulegen konnten, gaben sie in den anderen Zonen nach. Die Rückgänge lagen dabei zwischen 0,20 €/m² in *Lobeda* und bis zu 1,00 €/m² in peripheren Randlagen des Marktgebietes.

City Spitzenreiter, *Lobeda* Aufsteiger des Jahres

Die Mieten im innerstädtischen Zentrum (*City*) bleiben, trotz (noch) fehlender neuer Büroflächen, deutlich über dem marktüblichen Niveau. Dazu zählt mit 9,90 €/m² die höchste Durchschnittsmiete wie auch die mit 18,00 €/m² herausragende Höchstmiete im Stadtgebiet. Neben den anstehenden Neubauprojekten und der damit zu erwartenden Bereitstellung bedarfsgerechter Neubaufächen werden insbesondere die stetig wachsende Nachfrage der IT-Branche nach Flächen in dieser Zone zu kontinuierlich steigenden Mieten beitragen, was sich aller Voraussicht nach auch in einem deutlichem Anstieg in der Vermietungsleistung in den kommenden Jahren widerspiegeln wird.

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* fortgesetzt. Die Höchstmiete steigt zum zweiten Mal in Folge um 2,00 €/m² auf nun mehr 13,00 €/m² und befindet sich damit in etwa auf Höhe city-naher Zonen. Eine Verstetigung des Trends ist mit Fertigstellung der gerade im Bau befindlichen Neubauprojekte zu erwarten.

Mietpreisstruktur in den Büromarktzonen

Büromarktzone	Tiefstmiete 2017 in €/m ²	Veränderung zu 2016 in €/m ²	Höchstmiete 2017 in €/m ²	Veränderung zu 2016 in €/m ²	Durchschnittsmiete 2017 in €/m ²	Veränderung zu 2016 in €/m ²
City	5,50	-0,50	18,00	±0,00	9,90	-0,50
Cityrand-Nord	4,50	-0,50	13,00	+1,00	8,50	+0,30
Nord	4,80	+0,70	9,30	-1,50	7,30	-0,30
Campus-Achse	4,00	-2,00	12,50	-2,50	8,30	-0,60
Winzerla/Burgau	4,00	+2,10	10,00	-1,00	6,90	-0,30
Göschwitz	5,00	+0,70	11,00	-2,50	7,70	-0,70
Lobeda	4,70	-0,30	13,00	+2,00	7,50	-0,20
Übriges Stadtgebiet	5,00	-1,00	10,00	-1,00	7,30	-1,00

Absorption und Renditen

Rosige Zeiten für Eigentümer und Verwalter – Absorption von 8.480 m²

Die starke Nachfrage, insbesondere von IT- und Hightech-Unternehmen, haben auch 2017 zu einer positiven Nettoabsorption von 8.480 m² Fläche geführt. Die Ursachen dafür liegen im Abbau des Leerstandes sowie der Fertigstellung für Eigennutzung vorgesehener Büroflächen. Der positive Saldo und die damit höhere Inanspruchnahme von belegter zu leerstehender Bürofläche zwischen 2016 und 2017 ist ein weiteres Indiz für die hohe Nachfrage und Robustheit des Jenaer Büromarktes.

Dem Wachstumstrend folgend werden zukünftig die hohe Pipelinefläche, die starke Nachfrage der Jenaer Hightech-Sektoren und die Investitionsbereitschaft kommunaler und institutioneller Akteure zu einer nachhaltigen und anhaltend positiven Nettoabsorptionen führen. Die bevorstehenden großformatigen Projekte lassen weiterhin auf Nettoabsorptionen von mehreren tausend Quadratmetern pro Jahr in der nächsten Dekade schließen.

Nettoabsorption 2016 und 2017

Jahr	Fläche in m ²
2017	+8.480
2016	+57.540

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Gutes Jahr für Investoren – Rendite verbleibt auf hohem Niveau

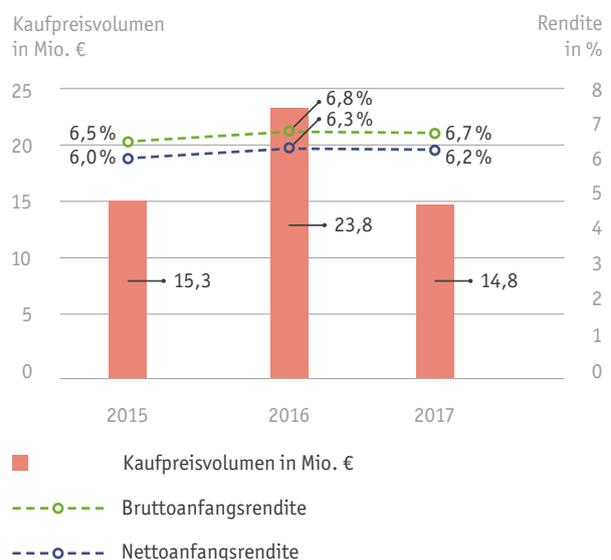
Im Berichtszeitraum 2017 wurden laut Thüringer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Stadtgebiet Jena neun Büro- und Geschäftsgebäude veräußert. Damit wurden drei Kauffälle mehr abgeschlossen als im Vorjahr (2016). Allerdings ist das Kaufpreisvolumen auf 14,8 Mio. € zurückgegangen. In die Renditenberechnung gingen lediglich fünf der neun Kauffälle ein, da bei vier Datensätzen Angaben zu den Jahresroherträgen fehlten. Die Schätzung der Erwerbsnebenkosten (Kosten der Grundbucheintragung, Notar- und Gutachterkosten, Maklergebühren) basiert auf Grundlage marktüblicher Kennziffern und wurde durch den Arbeitskreis „Büromarkt Jena“ als marktüblich bestätigt.

Die Nettoanfangsrendite ist im Vergleich zum Vorjahr minimal um 0,1 Prozentpunkte auf 6,1% gesunken. Damit liegt sie weiterhin auf dem Niveau anderer Standorte:

- Braunschweig 2017: 8,4% Nettoanfangsrendite (Altmeppen regioker 2018)
- Bochum 2017: 5,1% in zentraler/guter Lage und 6,6% in dezentraler Lage (RIWIS und Erhebungen Georg Consulting 2018)

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 2017



» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena





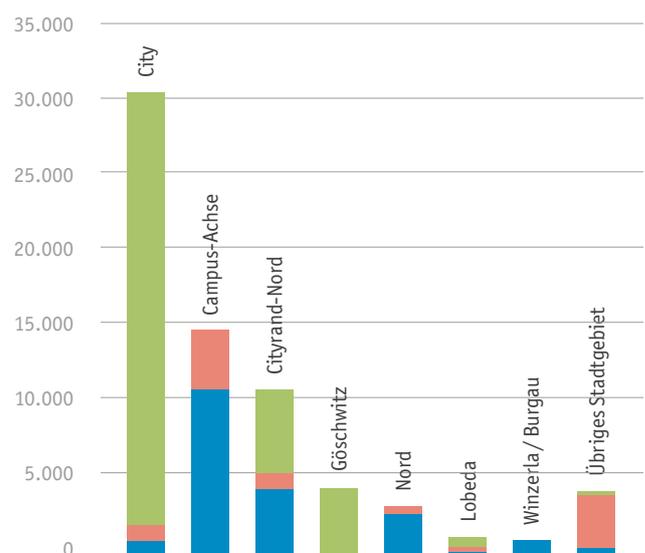
Fertigstellungen

Hohes Fertigstellungsvolumen

Im Berichtszeitraum ist mit 21.430 m² ein hohes Fertigstellungs- und Zugangsvolumen zu verzeichnen. Datenbasis sind die Rückmeldungen der schriftlichen Befragung und Meldungen zu Um- und Neubauten des Bauamtes Jena. Lediglich 9 % der fertiggestellten Fläche entfällt auf Neubauten; 19.610 m² entfallen hingegen auf Umbauten. Die abgeschlossenen baugenehmigungspflichtigen Neu- und Umbaumaßnahmen konzentrieren sich dabei auf die *Campus-Achse* (drei Objekte mit insgesamt 11.470 m²), *Göschwitz* (vier Objekte mit 4.100 m²) und *Cityrand-Nord* (ein Objekt mit 2.520 m²). Insgesamt wurde der Neubau, Umbau oder die Sanierung von 18 Objekten abgeschlossen. Von den 29.640 m² entfallen 14.160 m² und damit 66 % auf fremdgenutzte Objekte. Rund 79 % der Fläche befindet sich in ausschließlich für Bürotätigkeiten genutzten Objekten. Zukünftig ist hier eine Trendwende absehbar, die gegenwärtigen Pipelineflächen sind überwiegend Neubauf Flächen, so dass das Fertigstellungsvolumen in der kommenden Dekade in überwiegendem Maße von Neubauten und weniger von Umbauten sowie Sanierungen geprägt sein wird.

Bautätigkeit nach Büromarktzonen 2017

Bürofläche (MF-G) in m²



- Pipelinefläche
- Nach dem 31.03.2018 noch im Bau befindliche Flächen
- Fertigstellungsfläche (Neubauten, Umbauten, Sanierungen)

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Im Bau und in der Pipeline befindliche Flächen

Anhaltend hohe Bautätigkeit

Zum Erhebungszeitpunkt befinden sich in der Stadt Jena 11 Objekte mit einer Gesamtfläche von 6.120 m² im Neubau, Umbau oder der Sanierung, was einem leichten Rückgang von 320 m² im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die für Vermietung vorgesehene Fläche entsteht dabei überwiegend in der *City* oder city-nahen Bereichen, lediglich drei der Projekte befinden sich in der *Campus-Achse* und *Göschwitz*.

Die Pipeline dagegen verzeichnet von 18.420 m² auf 46.960 m² einen deutlichen Zuwachs. Der Nachfrage folgend werden neue Büroflächen vor allem in den stark nachgefragten Zonen des Marktgebietes projektiert, so hat sich die Anzahl der Objekte mit zehn Objekten im Vergleich zu 2016 mehr als verdoppelt. Großformatige Flächen sind in den Büromarktzonen *Campus-Achse*, *City* und *Göschwitz* und erstmals auch in *Lobeda* in der Pipeline zu finden. Insbesondere bei den Objekten in der Pipeline steht die genaue Bürofläche noch nicht fest, jedoch ist gegenwärtig bei allen Projekten von einer hohen Realisierungswahrscheinlichkeit auszugehen.

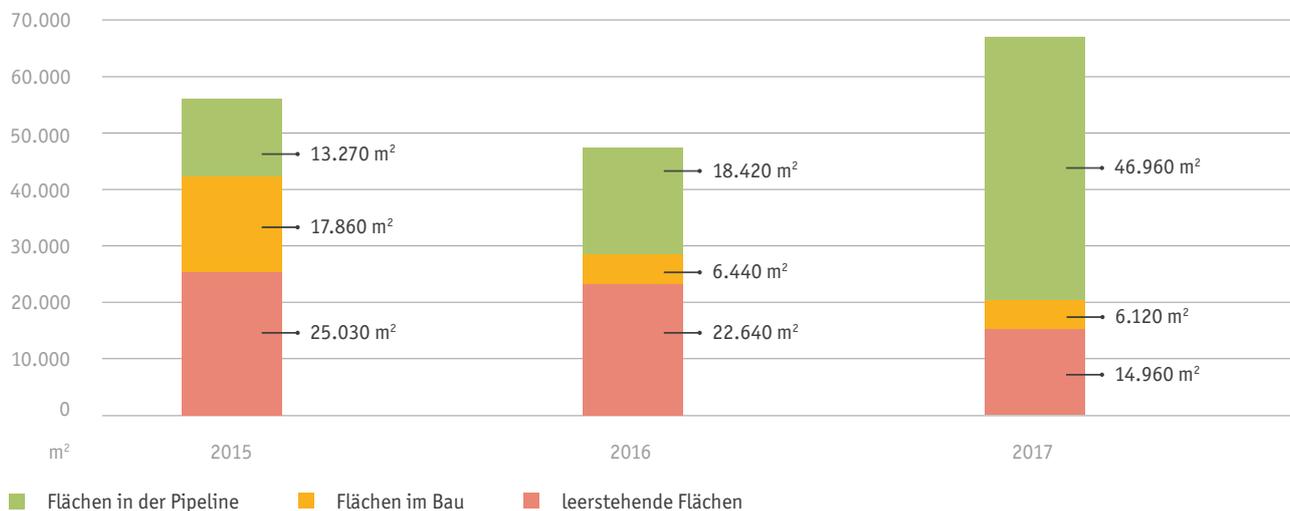
Stark im Wachstum – Verdopplung der Pipelinefläche auf 46.960 m²

Jenas Stärken und Chancen liegen in der zukünftigen Entwicklung des Büromarktes. Die bereits heute benennbaren Projekte zeugen von dem Entwicklungspotential am Standort. Die Verdopplung der Pipelinefläche auf ca. 47.000 m² (davon ca. 8.000 m² Bürofläche im Rahmen des Neubaus des Universitätscampus auf dem Inselplatz) belegt darüber hinaus das Vertrauen der Investoren in Jena und ist Ausdruck der Erwartungen an einen wachsenden, gesunden Büroflächenmarkt.

Die bevorstehenden großformatigen Veränderungen auf dem Büroflächenmarkt werden dabei nicht nur das dringend benötigte Flächenangebot für Jenas Hightech-Sektoren verbessern, sie werden auch das Stadtbild prägen. Mit einer durchschnittlichen Bürofläche pro Objekt von 2.040 m² werden diese zukünftigen Objekte eine mehr als doppelte so große Bürofläche pro Objekt aufweisen als der bisherige Durchschnitt des Büroflächenbestands. Mit ca. 61% der Pipelinefläche wird dabei in der Büromarktzone *City* mehr als die Hälfte der Neubaufäche entstehen, Perspektivisch kann hier von einem Büroflächenbestand von mehr als 225.000 m² ausgegangen werden. Dem Trend folgend entstehen die zukünftigen Büroflächen insbesondere in Mixed-Use-Gebäuden (47 % aller Flächen), welche zudem überwiegend der Vermietung zugeführt werden (74 % Fremdnutzung).

Aktuelles und perspektivisches Büroflächenangebot in Jena

Büroflächenangebot (MF-G) in m²

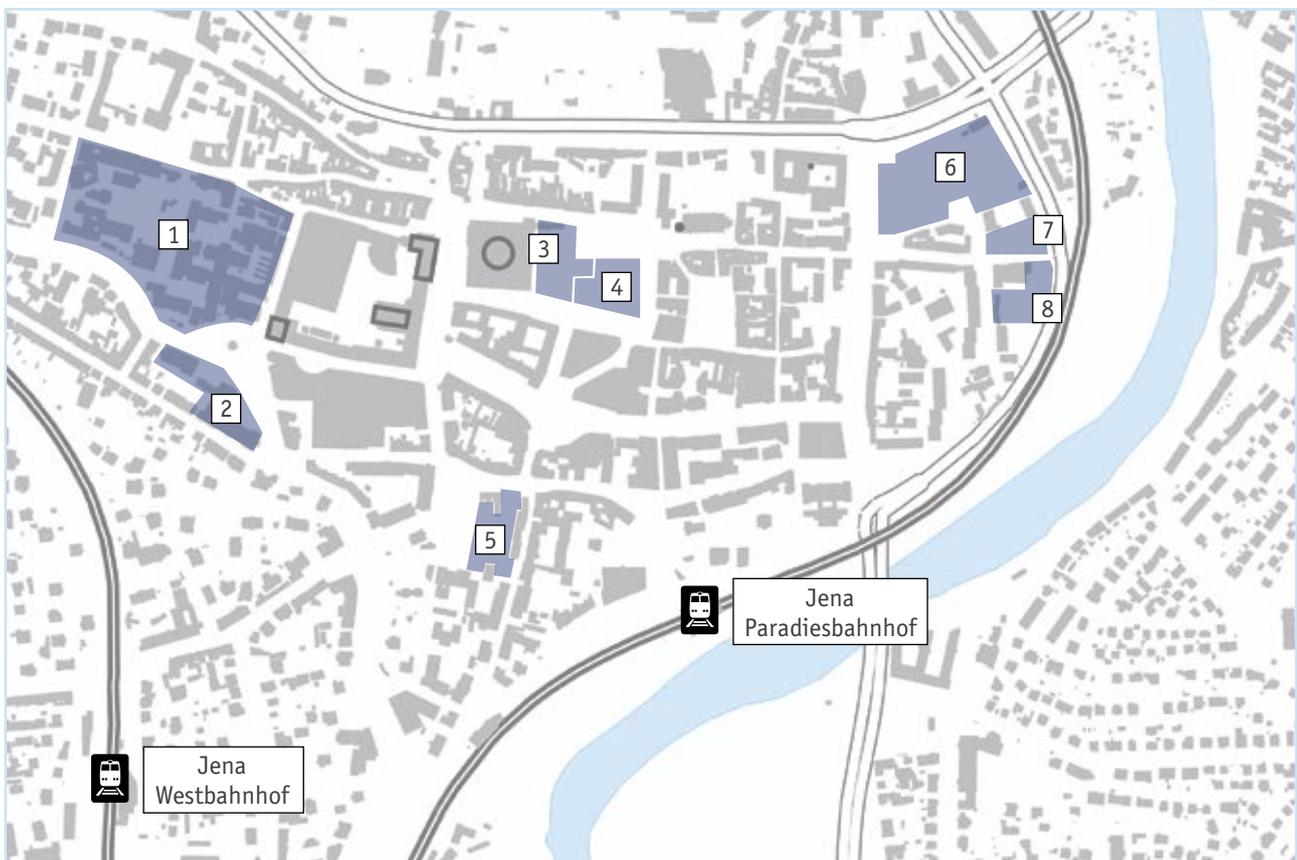


» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

City-Projekte in Jena

Auswahl von Bauprojekten in der Innenstadt

Objekt	Projektbeschreibung	Nutzungsart	Typ
1 Bachstraßenareal	Neuordnung und Entwicklung des ehemaligen Klinikareals „Bachstraße“ ca. 3 ha Gesamtfläche	n.b.	Neubau/Umbau/ Nutzungsänderung
2 Kongresszentrum	Kapazität bis zu 1.000 Personen Investitionssumme: ca. 20 Mio. Euro Fertigstellung: bis 2022	Kongress- und Tagungszentrum	Umbau/ Nutzungsänderung
3 Eichplatzareal Baufeld A	(Neu-)Entwicklung der Jenaer Innenstadt maximal drei Hochpunkte Bruttogeschossfläche: 30.000 m ²	Einzelhandel, Büro, Wohnen	Neubau
4 Eichplatzareal Baufeld B	(Neu-)Entwicklung der Jenaer Innenstadt Bruttogeschossfläche: ca. 10.000 m ²	Einzelhandel, Büro, Wohnen	Neubau
5 Bibliothek und Bürgerservice	Neubau Bürgerhaus für 400.000 Besucher pro Jahr Investitionssumme: ca. 26 Mio. Euro Fertigstellung: bis 2023	Büro	Neubau
6 Universitätscampus	Neubau Uni-Campus der Friedrich-Schiller-Universität Jena Investitionssumme: ca. 110 Mio. Euro Fertigstellung: 2023/2024	Büro, Parken	Neubau
7 Steinweg	Neubau eines Bürokomplexes für Intershop Investitionssumme: ca. 30 Mio. Euro Bruttogeschossfläche: 12.200 m ²	Büro	Neubau
8 Steinweg	Neubau eines Mixed-Use Gebäudes (inkl. Hochpunkt mit bis zu 15 Etagen) Bruttogeschossfläche: ca. 22.070 m ² Fertigstellung: 1. Bauabschnitt bis Ende 2019	Mixed-Use (u.a. Wohnen, Büro und Hotel)	Neubau



Perspektive 2023: City und city-nahe Projekte

Große Pipeline mit großem Potential für den Standort

Mit den Brachflächen Inselplatz, Steinweg, Engelplatz und Eichplatz werden in den kommenden Jahren die letzten unbebauten Flächen im Stadtzentrum einer neuen Nutzung zugeführt. So baut das Land Thüringen ab 2020 auf dem Inselplatz einen modernen Wissenschaftscampus für die Friedrich-Schiller-Universität Jena und im Bereich Steinweg entstehen zwei Gebäude (davon ein Hochhaus), welche für Wohn-, Büro- und Hotelnutzung konzipiert sind.

Besonders großformatig ist die Entwicklung des 12.250 m² großen Eichplatzes am Fuße des Jentowers. Dieser besonders exponiert gelegene Bereich befand sich seit 2015 in einem dreiphasigen Planungs- und Beteiligungsprozess. Im Jahr 2016 wurde schließlich der von Albert Speer + Partner GmbH erarbeitete städtebauliche Rahmenplan beschlossen, welcher bis zu drei Hochpunkte in fünf polygonalen Baufeldern vorsieht. Im Mai 2018 endete die europaweite Ausschreibungsfrist für das erste Baufeld, deren Ergebnis im Laufe des Jahres 2018 zu erwarten ist.

Die eingangs beschriebene Verlagerung des Universitätsklinikums in die südliche Büromarktzone Lobeda hat zu neuem Entwicklungspotential westlich des Ernst-Abbe-Platz geführt. Das im April 2017 zum Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt“ erklärte Gebiet soll in den kommenden Jahren entwickelt werden. In diesem Gebiet befindet sich auch das sogenannte Bachstraßenareal, welches in der Vergangenheit durch das Universitätsklinikum genutzt wurde, nun aber zu einem Quartier mit Wohnen, Büro und Gewerbe entwickelt werden soll.





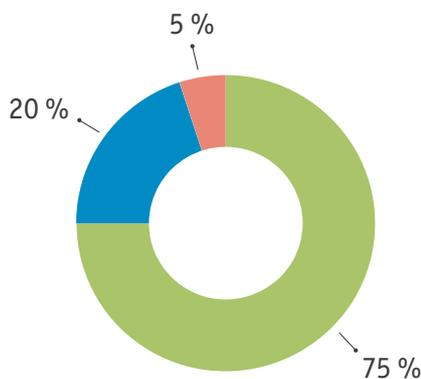
Fazit und Ausblick

Anhaltend positive Gesamtstimmung Wachstum als Antriebskraft

Die Grundstimmung auf dem Büroflächenmarkt in Jena ist anhaltend positiv. 95% der befragten Marktteilnehmer schätzten ihre Geschäftslage als befriedigend oder gut ein, lediglich ein Befragter ist mit der Geschäftslage 2017 unzufrieden. Auch zukünftig sind die Erwartungen positiv, so erwarten 95% gleichbleibende bzw. sogar bessere Geschäftsbedingungen für das Kalenderjahr 2018. Das fehlende Büroflächenangebot ist eine Ursache für die vereinzelt verhaltene Sichtweise auf die Geschäftslage in 2017. Die generell positive Sichtweise auf den gegenwärtigen Stand und für die Zukunft sind dabei Ausdruck eines gesunden Büromarktes. Aktuelle Bauprojekte und Büroobjekte in der Pipeline sind darüber hinaus im Stande, das Büroflächenangebot zu erhöhen.

Der diesjährige Bericht unterstreicht die Bedeutung Jenas als Hightech- und Wissenschaftsstandort. Das Wachstum der Hightech-Sektoren prägt die Entwicklungen auf dem Büroflächenmarkt, der durch eine sehr geringe Leerstandsquote sowie eine hohe Nachfrage nach modernen, bedarfsgerechten Büroflächen und hohen Flächenumsätzen gekennzeichnet ist. Mit den in der Pipeline befindlichen Neu- und Umbauprojekten wird auch in Zukunft eine auf Wachstum ausgerichtete Standortpolitik betrieben, wozu auch die Schaffung ausreichender Flächenreserven zählt. Mit dieser Politik werden wichtige Weichen gestellt um Investoren reizvolle Projekte anzubieten und Unternehmen bedarfsgerechte Flächen für Neuansiedelungen und Erweiterungen zur Verfügung zu stellen. 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* stehen stellvertretend für zahlreiche andere aktuelle und noch zu erwartende Entwicklungen und lassen das Potential Jenas für die Zukunft erkennen.

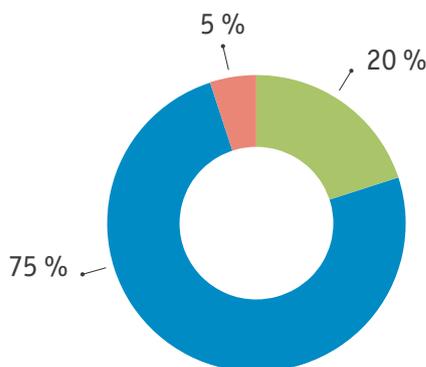
Bewertung der Geschäftslage im Jahr 2017



■ Gut ■ Befriedigend ■ Schlecht

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Prognose für das Geschäftsjahr 2018



■ Günstiger als 2017 ■ Gleichbleibend ■ Ungünstiger als 2017

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

GLOSSAR

Büroflächen: Büroflächen sind alle abgeschlossenen Flächeneinheiten in Gebäuden, auf welchen typische Schreibtischaktivitäten durchgeführt werden könnten und die auf dem Büroflächenmarkt angeboten werden können. In die Berechnung der Büroflächen werden Nebenflächen wie Verkehrs- und Funktionsflächen, ebenso Nutzflächen z.B. Konferenz-, Archiv- und Sozialräume mit einberechnet. Alle Angaben zu Büroflächen (u.a. Büroflächenbestand und -umsatz) beziehen sich auf die Flächendefinition der gif-Richtlinie MF-G „Mietfläche für gewerblichen Raum“.

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

Pipeline: Die Pipeline bezeichnet das perspektivische Büroflächenangebot; es handelt sich dabei um Flächen mit deren Errichtung noch nicht begonnen wurde.

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



**FRIEDRICH-SCHILLER-
UNIVERSITÄT
JENA**

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

- Christophplan 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
- Pharmapark Jena GmbH
- Postbank Immobilien Jena und Weimar
- REAL I.S. AG
- RE/MAX Immobilienzentrum
- Savills Immobilien Beratungs-GmbH
- SCHOTT JENAer Glas GmbH
- Sparkasse Jena-Saale-Holzland
- Technologie- und Innovationspark Jena GmbH
- Universitätsklinikum Jena
- WealthCap Real Estate Management GmbH

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

IMPRESSUM

Herausgeber: Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH
Layout & Satz: designerei - Werbeagentur, www.designerei-werbeagentur.de
Redaktionsschluss: Juli 2018
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

Web: www.jenawirtschaft.de/bueromarkt

