

Büromarktbericht 2023

Gewerbliche Immobilienentwicklung
am Wachstumsstandort Jena



Jena auf einen Blick

Hightech-Standort und Wissenschaftsstadt

Fakten zum Standort

Einwohner:innen (31.12.2022)	111.191
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (31.12.2022)	60.902
Stadtfläche in ha (davon Industrie- und Gewerbefläche in ha)	11.477 (455)
Bruttoinlandsprodukt in Mio. Euro (2021)	5.348
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
Exkurs: Tagen in Jena	20
Fazit und Ausblick	22
Glossar und Dank	23
Impressum	23

Technologiezentrum in Deutschlands Mitte

Rund 20 Thüringer Weltmarkt- und Technologieführer sind in Jena zu Hause. Jena ist ein nationaler und internationaler Hotspot in Optik und Photonik sowie Medizintechnik und Life Sciences. Allen gemein sind die überdurchschnittlich hohen Aufwendungen für Forschung und Entwicklung, was sich in Jena auch in einer außergewöhnlich hohen Zahl an Patentregistrierungen (262 Patente p.a. pro 100.000 Einwohner:innen) widerspiegelt.

1,5 Prozent mehr Beschäftigte pro Jahr seit 2018

Trotz Covid19-Pandemie und geopolitischen Unsicherheiten ist die Jenaer Wirtschaft weiter auf Wachstumskurs. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg seit 2018 von 56.542 auf 60.902 Personen. 35,8 Prozent von ihnen besitzen einen Hochschulabschluss; weitere 53 Prozent einen anerkannten Berufsabschluss.

Außenhandel legt weiter zu

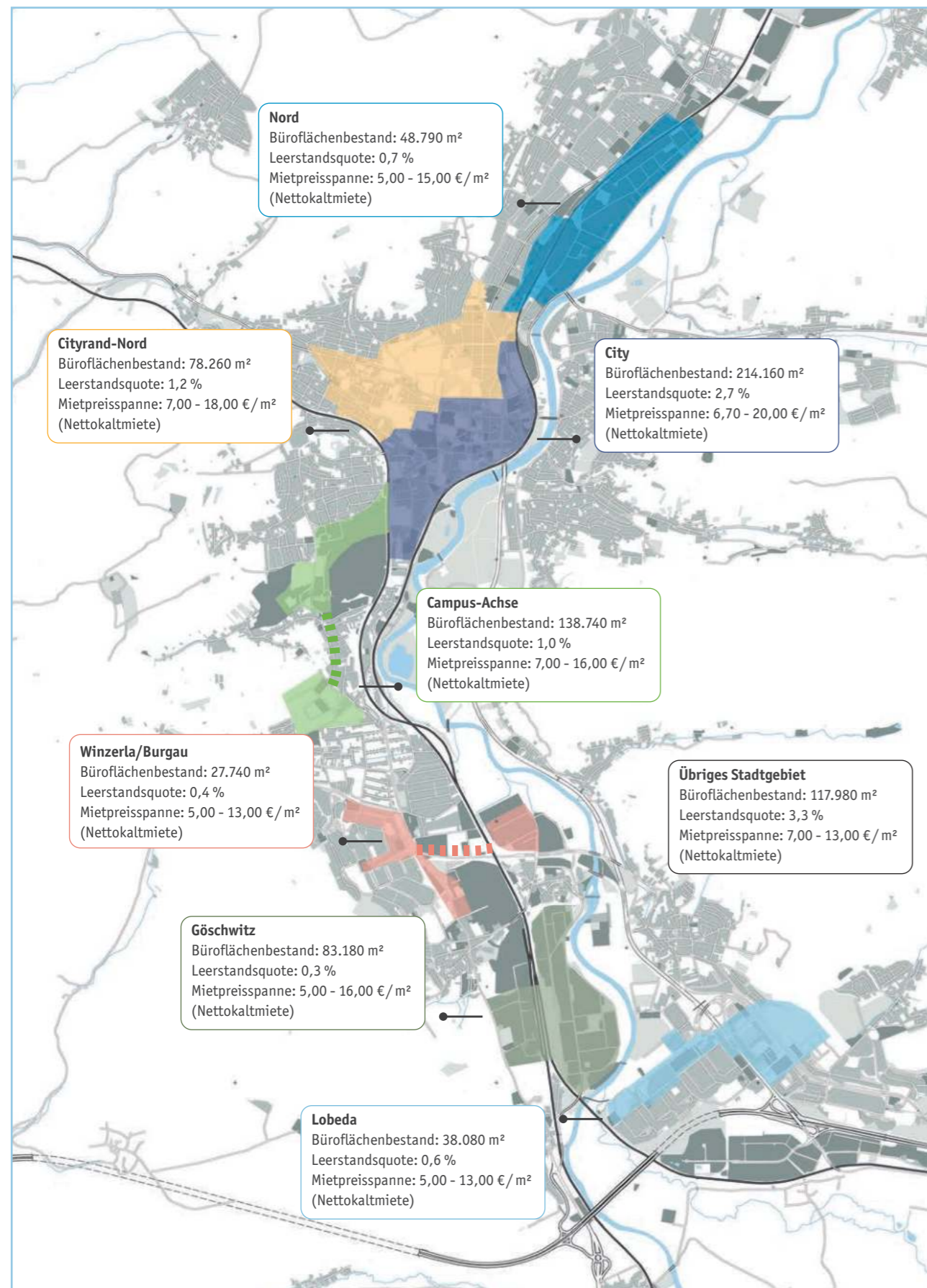
Die Exportquote von Unternehmen im verarbeitenden Gewerbe mit 50 Beschäftigten und mehr stieg im Jahr 2022 auf 73,4 Prozent. Binnen 5 Jahren entspricht das einem Zuwachs von 5,1 Prozentpunkten bis 2022. Seit 2017 wuchs der Auslandsumsatz ebenfalls um 36,8 Prozent auf rund 767 Millionen Euro.

Beste Chancen im "Paradies"

Jena bietet vielfältige Arbeits- und Karriere-möglichkeiten von Handwerk bis Hightech. Der Zukunftsatlas 2022 des Wirtschaftsforschungsinstituts Prognos beispielsweise bestätigt Jena sehr gute Entwicklungschancen. Die Studie listet die Stadt auf Rang 24 von bundesweit 400 Kreisen und kreisfreien Städten – so hoch wie keine andere Stadt in Mitteldeutschland. Die Alterskohorte von 18 bis 40 bildet in Jena die größte Bevölkerungsgruppe. Jena ist mit einem Durchschnittsalter von 42,9 Jahren (2021) die jüngste Stadt Thüringens.

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





» Quelle: JenaWirtschaft

Abstract

Der Büroflächenmarkt des C-Standortes Jena bietet für Projektentwickler:innen und Investor:innen ein attraktives Investitionsumfeld. Von international tätigen Großkonzernen über Hidden Champions im Mittelstand bis hin zu innovativen Start-Ups sowie zahlreichen Wissenschaftseinrichtungen findet sich ein wachstumsstarker Mix an Branchen und Unternehmen. Jährlich werden bedarfsgerechte Flächen durch die Gewerbetreibenden selbst, durch Projektentwickler:innen oder durch Objekteigentümer:innen bereitgestellt. Im Jahr 2022 belief sich der Gesamtbüroflächenbestand auf rund 746.930 m². Nur 1,7 Prozent standen leer.

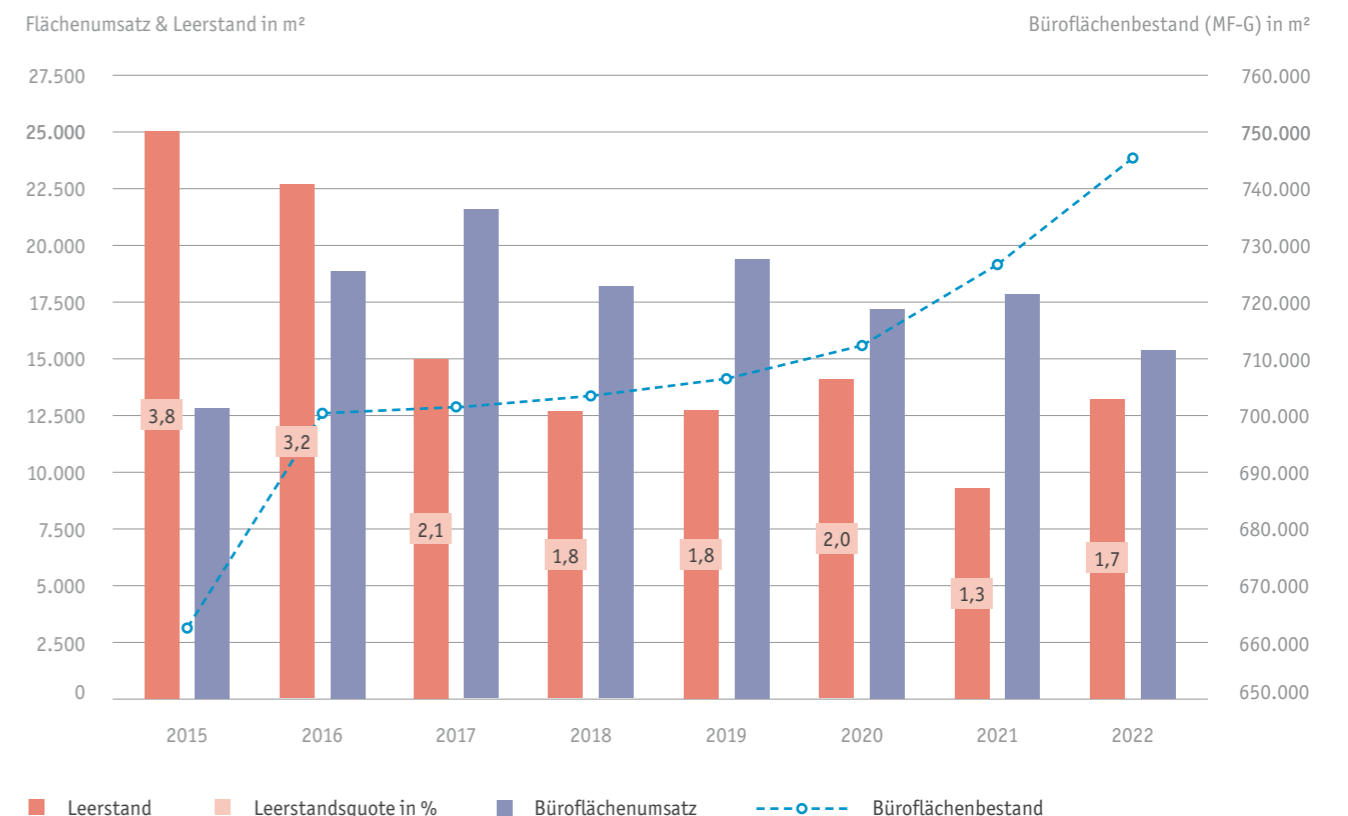
Die Jenaer Wirtschaft zeigt sich trotz multipler wirtschaftlicher Krisen und Herausforderungen robust und wachsend. Die Anforderungen an Qualität und Mikrolage von Büroimmobilien steigen nachweisbar an. Im Wettbewerb um Fachkräfte werden moderne, bedarfsgerechte Arbeitsplätze in integrierten Lagen benötigt. Die Nachfrage nach eben diesen Büroflächen übersteigt weiterhin das vorhandene Angebot und lässt die Mietpreise auf hohem Niveau verharren.

Mit Beginn der Arbeiten an der Bodenplatte des neuen Campus „ZEISS Hightech-Standort Jena“, ist es notwendig, die Büromarktzone *Campus-Achse* neu abzugrenzen. Wo vormals Industrieflächen vorherrschten, entsteht nun zwischen der Carl-Zeiss-Promenade und der Bahnlinie Erfurt-Gera – der sogenannten „Mitte-Deutschland-Verbindung“ – in den nächsten Jahren ein neuer Gebäudekomplex. Dort werden alle Entwicklungseinheiten sowie Produktions- und Verwaltungsabteilungen des ZEISS Konzerns angesiedelt. Die *Campus-Achse* umfasst zukünftig eben jene Areale und wird ca. 500 m nach Süden erweitert.

Erhebungsmethodik

Die Erhebungsgrundlage zum Büromarktbericht bildet der Leitfaden zur Büromarktberichterstattung der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (kurz: gif). Der Büromarktbericht Jena 2023 wurde gemeinsam von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH, dem Fachdienst Stadtentwicklung des Dezernates Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Jena sowie dem Arbeitskreis „Büromarkt Jena“ erarbeitet (www.jenawirtschaft.de/buromarkt).

Büromarktentwicklung in Jena 2015 - 2022



» Quelle: JenaWirtschaft, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Büroflächenbestand

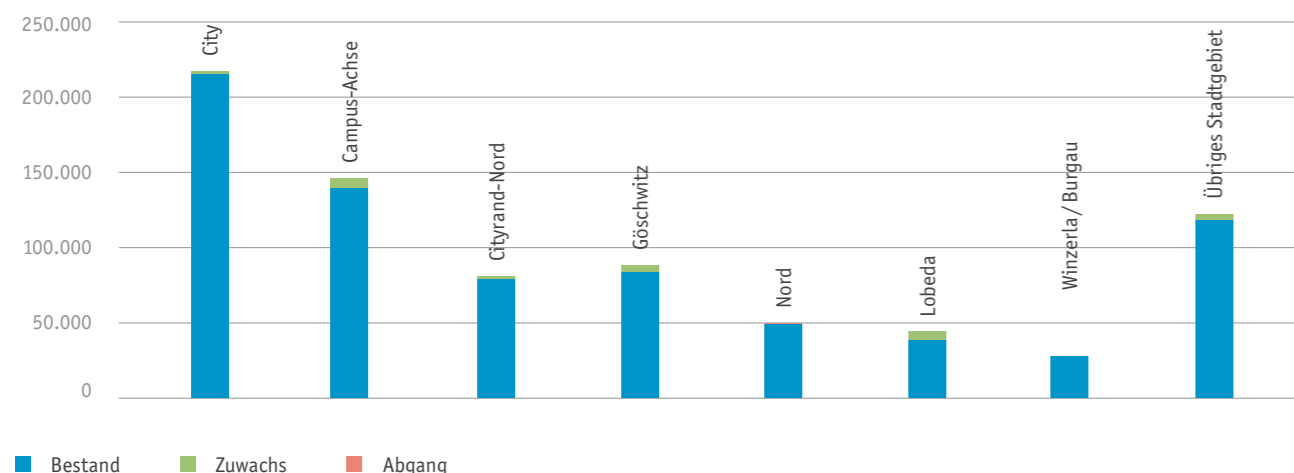
746.930 m² Büroflächenbestand – Anstieg in 2022

Im Berichtsjahr 2022 steigt der Büroflächenbestand durch Neubau und Umnutzung um rund 20.000 m² auf 746.930 m². Er setzt sich zusammen aus der im Berichtszeitraum 2022 belegten und binnen drei Monaten bezugsfähigen Bürofläche. Errechnet wird der Bestand aus den Daten zu Eigentümer:innenmeldungen, Baufertigstellungen sowie Umnutzungen.

In 2022 erhöhte sich die belegte Bürofläche um rund 16.220 m². Gleichzeitig wuchs der Leerstand um 3.760 m² beziehungsweise um 0,4 Prozentpunkte auf 1,7 Prozent. Vor allem Eigennutzer:innen haben im letzten Jahr Flächen fertiggestellt. Gleichzeitig führt die Unsicherheit über die zukünftige konjunkturelle Entwicklung bei vielen Unternehmen zu langsameren Entscheidungsprozessen. Dies gilt insbesondere bei großflächigen Anmietungen – daher nimmt die Leerstandsquote zu. Im Fokus der Nutzenden stehen nach wie vor moderne und qualitativ hochwertige Büroflächen.

Flächenzuwächse und -rückgänge 2022 nach Büromarktzone

Büroflächenbestand (2022) (MF-G) in m²



» Quelle: JenaWirtschaft, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

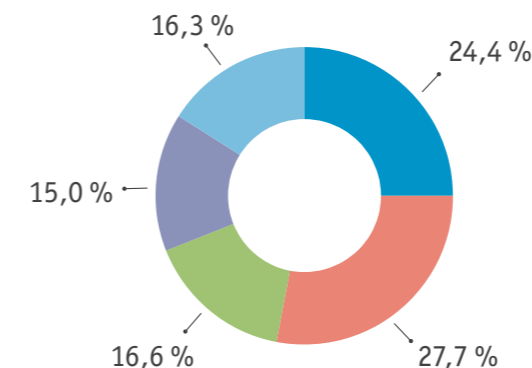
Wissenschaftsstandort Jena wächst – positive Zukunftsaussichten

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort steigt binnen eines Jahres auf 60.902 Personen. Das sind 1.420 Personen mehr als im Vorjahr. Die Umsätze im verarbeitenden Gewerbe legen um 304 Mio. Euro zu; im gleichen Zeitraum steigt die Exportquote um 0,3 Prozentpunkte auf 72,1 Prozent. Schwerpunkt und Treiber dieser wirtschaftlichen Prosperität sind neben dem verarbeitenden Gewerbe, die Branchen Optik & Photonik, Gesundheitstechnologie und digitale Wirtschaft.

Auch perspektivisch geht die Mehrheit der Jenaer Gewerbetreibenden von einer weitgehenden Resilienz gegenüber Inflation, steigenden Energiepreisen und Lieferkettenschwierigkeiten aus. Dies spiegelt sich für den Büroflächenmarkt beispielsweise in einem weiterhin hohen Pipelinevolumen und einem hohen Mietpreisniveau wider.



Größenkategorie innerhalb des Büroflächenbestandes 2022 (objektbezogen)



- bis 100 m²
- 100,01 bis 250 m²
- 250,01 bis 500 m²
- 500,01 bis 1.000 m²
- ab 1.000,01 m²

» Quelle: JenaWirtschaft, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Büroflächen nach Größenkategorien im Büroflächenbestand 2022

Größenkategorie	Anzahl an Objekten	Fläche in m ²	Anteil in % *
bis 100 m ²	254	15.800	2,2
100,01 bis 250 m ²	288	45.600	6,1
250,01 bis 500 m ²	172	61.920	8,3
500,01 bis 1.000 m ²	156	110.200	14,7
ab 1.000,01 m ²	170	513.410	68,7
Gesamt	1.040	746.930	100,0

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

» Quelle: JenaWirtschaft, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Hybrides Arbeiten als neuer Standard

Gemischte Arbeitsmodelle, bei denen entweder im Büro oder von außerhalb gearbeitet wird, haben sich mittlerweile etabliert. Insbesondere in der Digitalwirtschaft sind sie zum Standard geworden. Vermieter:innen und Verwalter:innen müssen die Anforderungen an (Mikro-) Standorte und Immobilien kennen und gegebenenfalls ihre Geschäftsmodelle anpassen. Büroflächen bleiben wichtig, denn sie ermöglichen persönlichen Austausch und die Interaktion mit Kolleg:innen und Kund:innen.

Mehr Objekte und mehr Angebot

Im Jahr 2022 sind 1.040 Objekte mit Büroflächennutzung erfasst, lediglich 48 von ihnen weisen einen Leerstand auf. Den größten Anteil am Büroflächenbestand haben Objekte ab 1.000 m². Insgesamt vereint diese Größenklasse rund 500.000 m² und damit ca. 69 Prozent des Gesamtbestandes auf sich. 84 Prozent aller Gebäude verfügen über eine Fläche von maximal 1.000 m². Ihr Anteil am Gesamtmarkt beträgt ca. 31 Prozent.

Mietfläche in Jena nimmt zu

Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich das Verhältnis von Eigennutzung zu Fremdnutzung angeglichen. 52,7 Prozent der Objekte sind fremdgenutzt, also vermietet. Die Eigennutzungsquote unterscheidet sich in den einzelnen Büromarktzone, da vor allem in den klassischen Gewerbegebieten der Anteil an Eigennutzung sehr hoch ist. Das sich aktuell zahlreiche großformatige Bauprojekte wie Inselplatz und ZEISS-Campus im Bau befinden, ist davon auszugehen, dass der Eigennutzungsanteil in den nächsten Jahren wieder ansteigt.

Leerstandsanalyse: Marktgebiet

Leerstandsquote steigt auf 1,7 Prozent Präferenzen ändern sich

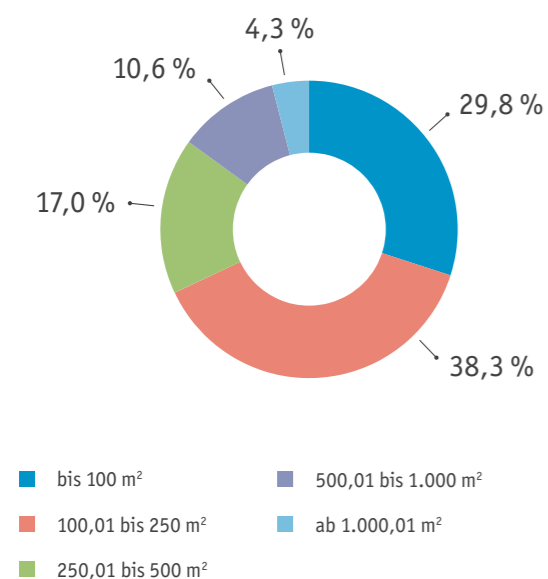
Leerstehende, vermarktbarere Bürofläche nimmt in 2022 zu. Die Leerstandsquote beläuft sich auf 1,7 Prozent, d.h. 0,4 Prozentpunkte mehr als in 2021. Damit steigt die angebotene und binnen drei Monaten bezugsfähige Bürofläche zum 31.12.2022 auf 13.030 m² an. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich ein Anstieg um 3.760 m² leerstehende Fläche.

Der Leerstand am Standort bleibt in Summe auf einem niedrigen Niveau und liegt mit einer Quote von 1,7 Prozent weiterhin unterhalb der notwendigen Angebotsreserve von 3 Prozent. Wie sich der Büroflächenmarkt zukünftig entwickelt, hängt ab von der Zinsentwicklung, den Baukosten und der Flächenverfügbarkeit für Bauprojekte in Jena sowie den globalen konjunkturellen Aussichten.

Angebot nimmt zu

Zum 31.12.2022 werden am Standort in 48 Objekten – und damit in sieben mehr als im Vorjahr – Flächen zum Kauf oder zur Miete angeboten. Die Angebote beziehen sich vorrangig auf kleine Flächen mit maximal 250 m². Im Laufe des Berichtsjahres sind auch vermehrt Flächen mit mehr als 1.000 m² in zentraler Lage auf dem Markt angeboten worden.

Büroflächenleerstände 2022 nach Größenkategorie (objektbezogen)



» Quelle: JenaWirtschaft

Unternehmen präferieren weiterhin Flächen in neu gebauten beziehungsweise sanierten Objekten. Bestandsgebäude müssen zukunftssicher ausgestattet werden, d.h. im Hinblick auf Lage, Ausstattung und Nebenkosten müssen Flächen weiter attraktiv bleiben. Dazu gehören auch bestimmte Energieeffizienzstandards.

Leerstand zukünftig ungewiss

Wie lange sich das Angebot weiter erhöht und wo die Spitze des Leerstands liegen wird, hängt von den Eigenschaften des Objektes und der weiteren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ab. Die Nachfrage nach Büroflächen einzelner Branchen variiert mit den Optionen zum mobilen Arbeiten.

Fazit – Komplexe Leerstandssituation

Der aktuelle Leerstand bietet für Nachfragende ein breiteres Angebot als im Vorjahr; wenngleich die Suche weiterhin Zeit braucht. Die leerstehenden Büroflächen entsprechen häufig nicht den gestiegenen Anforderungen hinsichtlich Lage, Ausstattung, Raumaufteilung und/oder Energieeffizienz. Mit weniger als 3 Prozent Leerstand, einem stabilen bzw. leicht steigenden Mietpreinsniveau und anhaltend hoher Bautätigkeit bleibt der Büromarkt Jena jedoch weiterhin vital.

Büroflächenleerstände 2022 nach Größenkategorie (flächenbezogen)

Größenkategorie	Anzahl an Flächen	Fläche in m ²	Anteil in %
bis 100 m ²	14	860	6,6
100,01 bis 250 m ²	18	2.760	21,2
250,01 bis 500 m ²	8	2.680	20,5
500,01 bis 1.000 m ²	5	3.430	26,4
ab 1.000,01 m ²	3	3.300	25,3
Gesamt	48	13.030	100,0

» Quelle: JenaWirtschaft



Leerstand im Büro (Symbolbild)

Leerstand zwischen 0,6 und 3,3 Prozent

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Leerstandsquote über das gesamte Marktgebiet um 0,4 Prozentpunkte auf 1,7 Prozent erhöht. Die konkreten Veränderungen hängen von der jeweiligen Büromarktzone ab. Je peripherer die Lage, desto größer ist das Risiko eines längerfristigen Leerstands.

Absolut betrachtet besteht in der *City* das größte Angebot an Bürofläche. Der Leerstand steigt binnen eines Jahres um 1.630 m², denn hier ist großformatiger Schattenleerstand abgebaut worden. Dennoch ist das Leerstandsrisiko in dieser Zone im Allgemeinen eher gering.

Das *Übrige Stadtgebiet* verzeichnet 3.930 m² Leerstand. Betroffen sind überwiegend Bestandsobjekte in nicht integrierten Lagen mit einfacher Ausstattung, die nicht die Anforderungen von Gewerbetreibenden erfüllen. Vor allem

für viele große Unternehmen sind Neubaufächen in integrierten Lagen fast alternativlos. Denn nur diese können attraktiv für Fachkräfte gestaltet werden, und nur dort kann die Nachhaltigkeitszertifizierung der Immobilien gewährleistet werden.

In der *Campus-Achse* standen in vier Objekten insgesamt 1.430 m² zum 31.12.2022 leer. Im Jahresdurchschnitt sind es im Berichtsjahr 360 m². Aufgrund der in Jena ansässigen Hightech-Industrie, der Hochschulen und außeruniversitären Forschungsinstitute ist das Leerstandsrisiko jedoch gering und die Vermarktungsdauer in der Regel kurz.

Mit Ausnahme der Büromarktzone *City* und *Übriges Stadtgebiet* beträgt der Leerstand in allen anderen Zonen unter 2 Prozent, in vier Zonen sogar unter 1 Prozent. Obwohl das Angebot zunimmt, besteht weiterhin tendenziell eine Unterversorgung des Marktes, da ein Gesamt leerstand von weniger als 3 Prozent vorliegt.

Büroflächenleerstand 2022 nach Büromarktzone

Büromarktzone	Anzahl an Flächen	Fläche in m ²	Anteil in %	Leerstandsquote in %	Veränderung zu 2021
City	17	5.790	44	2,7	↗
Cityrand-Nord	6	970	7	1,2	↗
Nord	2	330	3	0,7	↘
Campus-Achse	4	1.430	11	1,0	↘
Winzerla/Burgau	1	110	1	0,4	→
Göschwitz	2	230	2	0,3	↗
Lobeda	2	240	2	0,6	↗
Übriges Stadtgebiet	14	3.930	30	3,3	↗
Gesamt	48	13.030	100	1,7	↗

» Quelle: JenaWirtschaft

Flächenumsatz gesamt

Multiple Krisen belasten den Büroflächenumsatz

Im Berichtsjahr 2022 sind in Jena insgesamt 15.170 m² Bürofläche vermarktet worden. Das entspricht einem Rückgang um 17 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Erstmals seit 2016 sind weniger als 16.000 m² Bürofläche am hiesigen Markt umgesetzt worden. Dafür sind zwei Faktoren ausschlaggebend: Zum einen fehlen in 2022 großformatige Vertragsabschlüsse mit mehr als 1.000 m² Fläche. Gleichzeitig sinken die erfassten Vertragsfälle von 43 auf 33. Die Gründe für dieses zurückhaltende Anmietungsverhalten der Unternehmer:innen liegen in den aktuellen multiplen Krisen: Pandemiefolgen, Inflation, Ukrainekrieg, Energieversorgung sowie fehlende Fachkräfte. Sie trüben die konjunkturellen Aussichten ein und lassen insbesondere großformatige Büroflächennutzer:innen zögern.

Kleinformatige Vertragsabschlüsse, längere Vermarktungszeit

Hinsichtlich der vertragsbezogenen Verteilung der Büroflächenumsätze nach Größenkategorien, dominieren mit rund 67 Prozent Flächen bis 250 m². Dies entspricht einem Zuwachs von 11 Prozentpunkten im Vergleich zum Vorjahr. Lediglich vier Vermietungsfälle umfassen Flächen mit mehr als 1.000 m². Zum zweiten Mal in Folge nimmt der Anteil des kleinteiligen Vermarktungsgeschäftes zu. Die Mitglieder des Arbeitskreises „Büromarktbericht Jena“ berichten außerdem von zunehmend längeren Vermarktungszeiten.

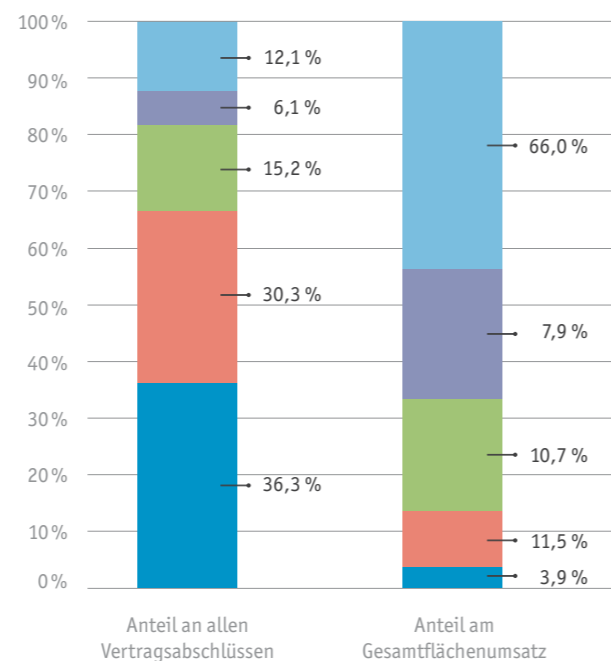
Eigentum beliebt, Angebot begrenzt

Das Interesse am Standort Jena bleibt auch in 2022 hoch. Insbesondere bebaubare Gewerbegrundstücke sind knapp und damit auch teuer. Durchschnittlich wurden zwischen 2010 und 2019 4,6 ha Gewerbegrundstücke pro Jahr vermarktet. Ein Schwerpunkt der Bautätigkeit (auch aufgrund stark begrenzter Alternativen) ist der Süden des Stadtgebietes.

Klare Präferenzen bei Büroflächennutzer:innen

Die 33 erfassten Vertragsfälle fokussieren sich (flächenbezogen) auf zentrale, integrierte Lagen. Die Lagesensibilität und Anforderungen an die Ausstattungsqualität der wissensintensiven Jenaer Branchen spiegeln den zunehmenden Wettbewerb um Fachkräfte wider. Das Büro ist dabei mehr als der reine Arbeitsort; es wird zunehmend multidimensionaler genutzt und ist wichtiger Teil der Corporate Identity.

Büroflächenumsatz nach Größenkategorie 2022



- bis 100 m²
- 100,01 bis 250 m²
- 250,01 bis 500 m²
- 500,01 bis 1.000 m²
- ab 1.000,01 m²

» Quelle: JenaWirtschaft



Flächenumsatz nach Büromarktzonen

93 Prozent in drei Zonen

Die Flächenumsätze im Berichtsjahr 2022 sind im Wesentlichen auf drei Büromarktzonen begrenzt. In der *Campus-Achse* (6.470 m²), in *Nord* (4.770 m²) und der *City* (3.000 m²) sind 93 Prozent des Flächenumsatzes zu verzeichnen. 24 der 33 Vertragsfälle entfallen auf diese Zonen. Die Vermarktbarkeit von Flächen in peripheren Lagen hängt dagegen stark von der jeweiligen Mikrolagequalität ab.

Gemessen an der umgesetzten Fläche ist die Büromarktzone *Campus-Achse* der wichtigste Teilmarkt. 6.480 m² und sechs Vertragsfälle sind hier ausweisbar. Mit mehr als 1.080 m² durchschnittliche Bürofläche sind hier die größten Flächen vermietet bzw. verkauft worden. Dennoch sind es im Vergleich zum Vorjahr 3.920 m² weniger.

Die zahlenmäßig meisten Vertragsfälle weist die *City* mit zehn Verträgen und einem Flächenumsatz von 3.000 m² auf. Dies entspricht einem Rückgang um 2.360 m² im Vergleich zum Vorjahr. Die durchschnittliche Flächengröße liegt mit 300 m² pro Vertragsfall nur leicht unter dem Niveau des Vorjahres mit durchschnittlich 330 m².

In der Büromarktzone *Nord* liegt in 2022 ein weiterer Schwerpunkt der Vermietungsaktivität. Mit 4.770 m² und acht Vertragsfällen wurde hier doppelt so viel Bürofläche umgesetzt wie im langjährigen Mittel von 2.270 m². Durch die aktuellen Pipelineprojekte im privaten Investitionsbereich nimmt die Bedeutung der Zone für den gewerblichen Immobilienmarkt zu.

Büroflächenumsatz in den Büromarktzonen 2022 nach Fläche

Büromarktzone	Büroflächenumsatz in m ²	Durchschnittliche Flächen-größe pro Vertrag in m ²	Anteil am gesamten Flächenumsatz in %	Indexierungsgrad in %
City	3.000	300	19,8	60
Cityrand-Nord	180	90	1,2	0
Nord	4.770	600	31,5	75
Campus-Achse	6.470	1.080	42,7	33
Winzerla / Burgau	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
Göschwitz	550	275	3,6	100
Lobeda	100	32	0,6	33
Übriges Stadtgebiet	100	48	0,6	100
Gesamt	15.170	410	100,0	57,6

» Quelle: JenaWirtschaft



Franz-Loewen-Straße 3 (FBGS Technologies GmbH)

Flächenumsatz nach Branchen

Starke Nachfrage durch wissensintensive Dienstleistungen

Rund 40 Prozent des Flächenumsatzes entfallen in 2022 mit 6.010 m² und 14 Mietverträgen auf die Branche der wissensintensiven – also freiberufliche, wissenschaftliche und technische – Dienstleistungen. Ebenso wie in den Vorjahren bleiben Anteil und Aktivität des Bereiches am Büroflächenmarkt hoch.

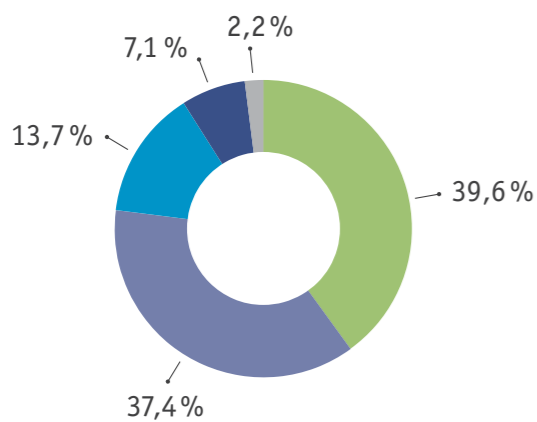
Digitale Wirtschaft reduziert Büroarbeitsplätze und Anmietungen

Während die digitale Wirtschaft in den zurückliegenden Jahren großformatige Anmietungen tätigte, agiert diese Branche seit 2021 zurückhaltender. Sie präferiert weiterhin zentrale Lagen mit einer gehobenen Ausstattung. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete für die Branche liegt bei 15,60 €/m².

Ausblick: Veränderte Büro- und Arbeitswelten

Die Corona-Pandemie hat das „System Büro“ nachhaltig verändert. Viele Unternehmen haben ihre Arbeitskonzepte und Büroräumlichkeiten den neuen Gewohnheiten ihrer Mitarbeiter:innen angepasst. Das hybride Arbeiten – ein paar Tage im Büro, ein paar Tage im Homeoffice – ist in vielen Branchen zum Standard geworden. Im Büro nimmt die Bedeutung von Sozialräumen und Kollaborationsflächen zu. Diese Entwicklungen wirken unmittelbar auf die nachgefragten Bedarfe: Einerseits sparen Unternehmen durch die Reduktion von Büroflächen Kosten, andererseits müssen sie optimale Arbeitsbedingungen für ihre Mitarbeitenden schaffen.

Büroflächenumsatz nach Branchen 2022



- Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen
- Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen
- Information und Kommunikation
- Erbringung von sonstigen Dienstleistungen
- Sonstiges

» Quelle: JenaWirtschaft



Westbahnhofstraße 13 (Kombinat 01 | Coworking GmbH)

Mietpreissituation Gesamt

Mietpreisniveau leicht steigend

Trotz der Ausweitung des Angebotes und einem geringen Büroflächenumsatz (verglichen mit den Vorjahren) ist der durchschnittliche Mietpreis gestiegen. Die Spanne reicht von 5,00 €/m² bis 20,00 €/m² und geht damit zurück. Die Tiefstmiete steigt um 1,00 €/m² auf 5,00 €/m², die Höchstmiete sinkt um 2,00 €/m² auf 20,00 €/m². Letztere liegt damit im langjährigen Mittel.

Durchschnittsmiete steigt

Die flächengewichtete Durchschnittsmiete steigt um 0,20 €/m² auf 10,60 €/m² und auch die Durchschnittsmiete erhöht sich um 0,30 €/m² auf 10,60 €/m². Damit erreichen diese beiden Parameter erstmals seit Beginn der Erhebung den gleichen Wert. Die Medianmiete bleibt hingegen unverändert bei 10,00 €/m².

Gründe dafür sind die fehlenden Flächenoptionen in Neubauobjekten und die hohe Nachfrage. Dies ist insofern bemerkenswert, da der überwiegende Teil der Mietverträge in Bestandsobjekten realisiert worden ist.

Ansprüche der Mieter:innen steigen

Höchstmieten bis 20,00 €/m² lassen sich auch in Jena nur für Flächen realisieren, welche sich in bester Mikolage befinden, eine moderne, nachhaltige Ausstattung besitzen und eine den Bedürfnissen der Mieter:innen entsprechende Vertragslaufzeit aufweisen. Zwar fällt die Höchstmiete im Vergleich zum Vorjahr um 2,00 €/m², verbleibt aber auf hohem Niveau. Insbesondere die wachsenden Jenaer Hightech-Unternehmen, als auch prosperierende Start-Ups und sich neuansiedelnde Unternehmen fragen qualitativ hochwertige Büroflächen nach.

Weiterentwicklung von Bestandsimmobilien notwendig

Die Mietpreisspanne ist in Jena weiterhin groß. Während Untermietverträge in Bestandsobjekten zu moderaten Mietpreisen möglich sind, werden neuvermietete Flächen in modernen Neubauobjekten ab 12,50 €/m² vermietet. Insbesondere langjährige Bestandsmieter:innen, welche Standortverlagerungen in Jena vornehmen müssen, sehen sich häufig mit einem gänzlich neuen Mietpreis konfrontiert.

Aber auch Eigentümer:innen und Verwalter:innen stehen den gegenwärtigen Herausforderungen ihrer Immobilien gegenüber. So besteht für nicht ESG-konforme Immobilien das mittel- bis langfristige Risiko von Neuvermietungsproblemen, Wertverlusten und geringeren Mieteinnahmen.

Mietpreisstruktur im gesamten Marktgebiet

	Nettokaltmiete in €/m ²								Veränderung 2022 zu 2021 in €/m ²
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Tiefstmiete	3,70	1,90	4,00	4,00	0,60	3,00	4,00	5,00	+ 1,00
Höchstmiete	13,20	18,00	18,00	18,00	22,00	17,00	22,00	20,00	- 2,00
Durchschnittsmiete (arithmetisches Mittel)	8,00	8,50	8,10	9,20	9,40	9,20	10,30	10,60	+ 0,30
Medianmiete	8,00	8,00	8,00	9,00	9,00	9,00	10,00	10,00	± 0,00
Flächengewichtete Durchschnittsmiete	8,90	9,50	9,20	10,00	10,70	10,70	10,40	10,60	+ 0,20
Spitzenmiete	12,10	12,70	12,30	13,40	17,30	15,80	13,10	16,00	+ 2,90

» Quelle: JenaWirtschaft, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Mietpreissituation nach Büromarktzone

Aufholen von Teilmärkten

Während die hochpreisige Büromarktzone *Campus-Achse* im Vergleich zu letztem Jahr einen Rückgang der Durchschnittsmiete von 11,30 €/m² auf 10,50 €/m² verzeichnet, lässt sich für den *Cityrand-Nord* eine Steigerung von 10,40 €/m² auf 11,30 €/m² verbuchen. Damit löst der *Cityrand-Nord* die *Campus-Achse* als zweit teuerste Büromarktzone nach der *City* ab. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der um 2,00 €/m² auf 18,00 €/m² gestiegenen Höchstmiete im Bereich *Cityrand-Nord* wieder. Die Attraktivität der Büromarktzone *Cityrand-Nord* wird garantiert durch den wachsenden Landgrafen-Campus der Friedrich-Schiller-Universität. Letzterer wird ab Oktober 2023 um ein neues Forschungsinstitut, dem „Helmholtz-Institut für Polymere in Energieanwendungen“ (HIPOLE) erweitert.

Mietpreise gleichen sich an

Die im Gesamtmarkt nur leicht steigende Durchschnittsmiete überschattet die Mietpreisdynamik in einigen Teilmärkten. So sind die Tiefstmieten in den Büromarktzone *Cityrand-Nord*, *Winzerla/Burgau*, *Göschwitz* und *Lobeda* um jeweils 1,00 €/m² gestiegen. Für die drei erstgenannten Teil-

märkte lässt sich zudem ein Anstieg der Höchstmiete um bis zu 2,00 €/m² nachweisen. Der Anstieg der Durchschnittsmiete in Richtung 10,00 €/m² in den preisgünstigeren Büromarktzone *Winzerla/Burgau* (9,40 €/m²) und *Göschwitz* (9,90 €/m²) trägt dieser Entwicklung Rechnung. In den drei Teilmärkten *City*, *Nord* und *Campus-Achse* sind jeweils um 2,00 €/m² gesunkene Höchstmieten zu verzeichnen, wobei teilweise dennoch höhere Durchschnittsmieten erzielt wurden (+ 1,00 €/m² in der *City* und + 0,82 €/m² in *Nord*).

Gesamtpaket sticht Lagesensibilität

In einem Marktgeschehen mit ansteigendem Leerstand und intensivem Wettbewerb um geeignete Büroflächen, fällt dem Objektmanagement (wieder) eine wichtigere Rolle zu. Die Mieter:innen haben mehr Verhandlungsmacht, müssen jedoch Kostensteigerungen und wirtschaftliche Unsicherheiten in einer sich verändernden Arbeitswelt aushalten. In den Fokus rücken betriebsgünstige Büroflächen, die aktuellen Standards und Trends entsprechen. Diese „i-Tüpfelchen“ dürfen als Erklärungsansatz für die beobachteten marktweiten Angleichungseffekte dienen, von denen vor allem bislang günstigere Lagen profitieren könnten.

Mietpreisstruktur in den Büromarktzone 2022

Büromarktzone	Tiefstmiete 2022 in €/m ²	Veränderung zu 2021 in €/m ²	Höchstmiete 2022 in €/m ²	Veränderung zu 2021 in €/m ²	Durchschnittsmiete 2022 in €/m ²	Veränderung zu 2021 in €/m ²
City	6,70	- 0,30	20,00	- 2,00	12,80	+ 1,00
Cityrand-Nord	7,00	+ 1,00	18,00	+ 2,00	11,30	+ 0,90
Nord	5,00	± 0,00	15,00	- 2,00	10,00	- 0,80
Campus-Achse	7,00	+ 2,00	16,00	- 2,00	10,50	- 0,80
Winzerla / Burgau	5,00	+ 1,00	13,00	- 1,00	9,40	+ 1,30
Göschwitz	5,00	+ 1,00	16,00	- 2,00	9,90	+ 0,30
Lobeda	5,00	+ 1,00	13,00	± 0,00	8,60	+ 0,10
Übriges Stadtgebiet	7,00	+ 3,00	13,00	- 0,50	9,60	+ 0,10

» Quelle: JenaWirtschaft

Absorption und Renditen

Positive Nettoabsorption auf Rekordhoch

Trotz der aktuellen Herausforderungen am Büroflächenmarkt Jena bleibt die Nettoabsorption auch 2022 positiv. Damit setzt sich die seit 2015 festzustellende Entwicklung fort. Trotz des größeren Angebots sind 16.220 m² mehr Fläche absorbiert worden. Dieser Trend wird von Eigentümer:innen und der vollständigen Vermarktung von bedarfsgerechten Neubauflächen in integrierten Lagen getragen. Räumliche Schwerpunkte sind die Büromarktzonen mit verfügbaren Mietflächen – *Campus-Achse* und *Göschwitz* – sowie die bebaubaren Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Jena21.

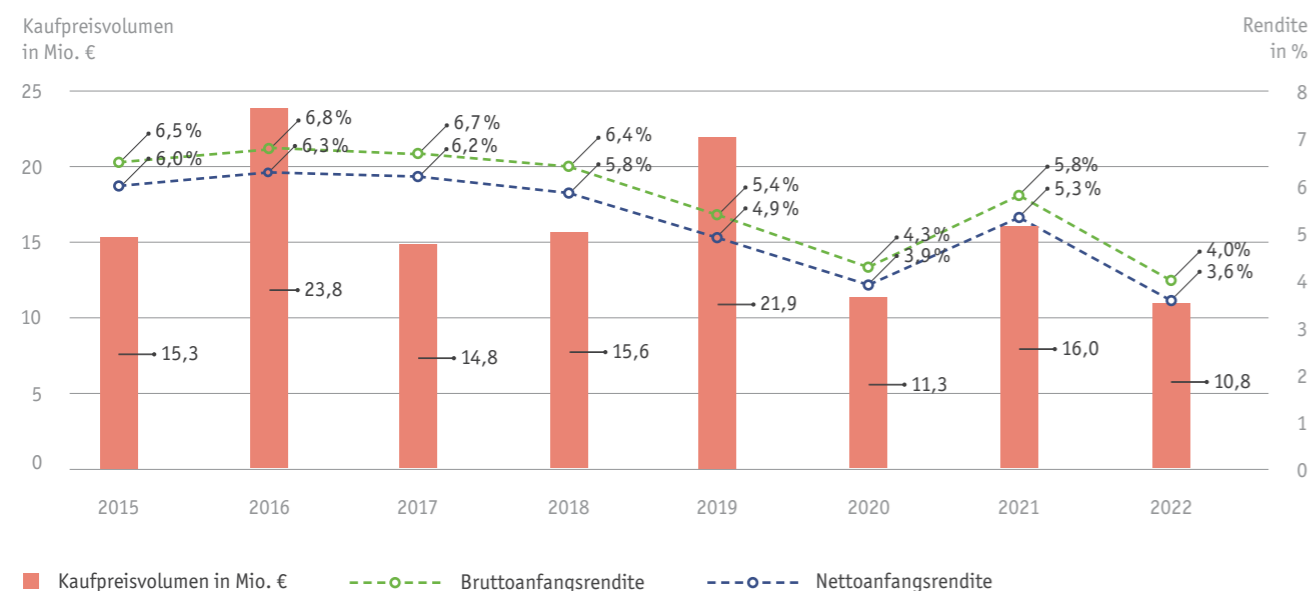
Perspektivisch wird sich das Angebot in der Büromarktzone *City* ausweiten. Hier entsteht unter anderem der rund 100 Millionen Euro teure Neubau des dotSource Campus. Die Nachfrage nach modernen, großformatigen Büroflächen bleibt hoch; ebenso das Bau- und Pipelinevolumen. Es ist davon auszugehen, dass die Nettoabsorption mittelfristig weiterhin positiv sein wird.

Kaufpreisvolumen und Rendite sinken

Laut Auskunft des Thüringer Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind in Jena im Berichtszeitraum 2022 zehn Büro- und Geschäftsgebäude veräußert worden. Die Summe der Kaufpreise reduziert sich im Vergleich zum Vorjahr auf rund 10,8 Millionen Euro, also rund 5 Millionen Euro weniger als im Vorjahr. Die Anzahl der nachweisbaren Kaufverträge bleibt unverändert. Die Nettoanfangsrendite sinkt um 1,7 Prozentpunkte auf 3,6 Prozent. Die Schätzung der Erwerbsnebenkosten, also Kosten der Grundbucheintragung, Notar- und Gutachterkosten sowie Maklergebühren, basiert auf marktüblichen Kennziffern und ist durch den Arbeitskreis bestätigt worden.

Ab der zweiten Jahreshälfte 2022 führt der Anstieg des Zinsniveaus als Folge der weltweit steigenden Inflation zu einer Neubewertung von Immobilien. Damit sinkt die Nettoanfangsrendite auf 3,6 Prozent. Trotz Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung, das Zinsniveau und die grundsätzliche Immobiliennachfrage zeigen sich die Qualitäten des Investitionsstandorts Jena in den erzielbaren Mieten im Neubaubereich sowie der niedrigen Leerstandsquote. Der Büroimmobilienmarkt des C-Standortes ist mit seiner geringen Anzahl an relevanten Vertragsfällen als übersichtlich zu charakterisieren. Zukünftig liegt die Herausforderung insbesondere darin, die letzten ungenutzten Brachflächen sowie untergenutzte Flächen zu aktivieren.

Kaufpreisvolumen, Brutto- und Nettoanfangsrendite 2015 bis 2022



» Quelle: JenaWirtschaft, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena



Philosophenweg 7a (Center for Energy and Environmental Chemistry Jena)



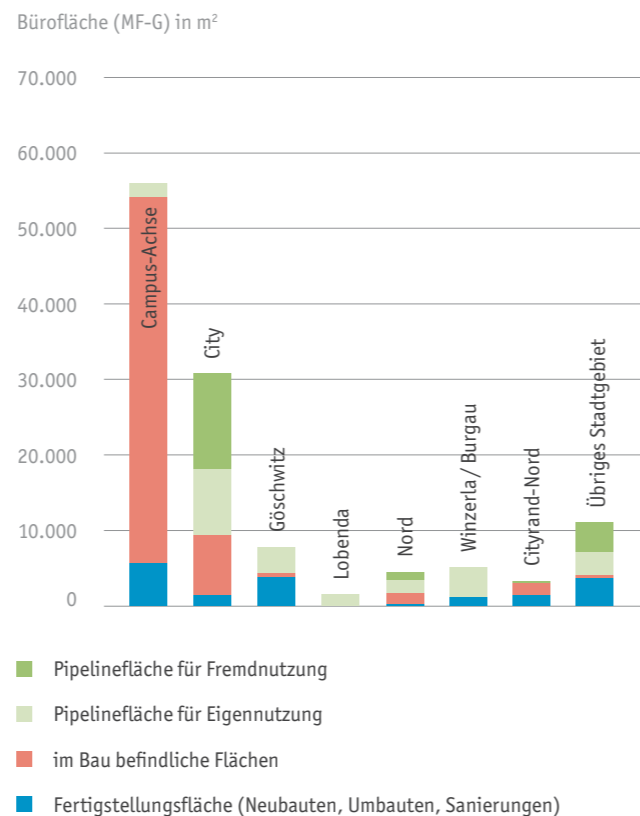
Hightech-Campus ZEISS

Fertigstellungen

Großflächige Fertigstellungen in der Campus-Achse

Der Berichtszeitraum 2022 weist mit 16.870 m² ein im Vergleich zum Vorjahr um 340 m² geringfügig gesunkenes Fertigstellungsvolumen auf. Die Datengrundlage bilden eine schriftliche Befragung des Bauamtes Jena und Meldungen zu Um- und Neubauten derselben Institution. Eine knappe absolute Mehrheit der Objekte und Flächen zielt auf Eigennutzung ab. Insgesamt entstehen im Berichtszeitraum 80 Prozent der Flächen durch Neubautätigkeit. Zusätzlich setzt sich der Trend zu Mixed-Use-Konzepten fort. Fast 70 Prozent aller Fertigstellungen entfallen auf Mischgebäude. Die Bautätigkeit konzentriert sich 2022 insbesondere auf drei Teilräume. Dabei sticht die *Campus-Achse* (5.670 m²) hervor, die mit 20 Prozent der neuen Objekte ein Drittel der Neubaufäche bereitstellt. Die beiden anderen Schwerpunkte bilden *Göschwitz* mit 3.825 m² und das *Übrige Stadtgebiet* mit 3.850 m². In den nächsten Jahren ist von einem höheren Fertigstellungsvolumen auszugehen. Neben dem ZEISS-Hightech-Campus wird die *City* mit Projekten wie dem EichplatzAreal und dem dotSource Campus ein wesentlicher Treiber der Entwicklung sein. Darüber hinaus können alle weiteren Teilräume mit in Planung befindlichen Projekten aufwarten.

Bautätigkeit nach Büromarktzonen 2022



» Quelle: JenaWirtschaft

Flächen im Bau und in der Pipeline

60.690 m² Bürofläche im Bau

Im Berichtsjahr 2022 befinden sich in der Stadt Jena nur 10 Objekte im Bau. Die dadurch entstehende Bürofläche erreicht mit einer Gesamtfläche von 60.690 m² jedoch ein Allzeithoch und umfasst alle im Neubau, Umbau oder in der Sanierung befindlichen Büroeinheiten. Als Datengrundlage dient die Meldung des Bauamtes der Stadt Jena in Verbindung mit der jährlich durchgeführten eigenen Kartierung, um den Baufortschritt zu ermitteln und das Büroflächenbestandskataster zu aktualisieren.

Grund für den sprunghaften Anstieg ist die Fertigstellung der Bodenplatte des ZEISS-Campus, welcher als Baubeginn gewertet wird. Nach Fertigstellung entstehen vor Ort Arbeitsplätze für über 2.000 Beschäftigte. Ein weiteres Großprojekt ist der neue Inselplatz-Campus der Friedrich-Schiller-Universität Jena, welcher sich ebenfalls noch im Bau befindet.

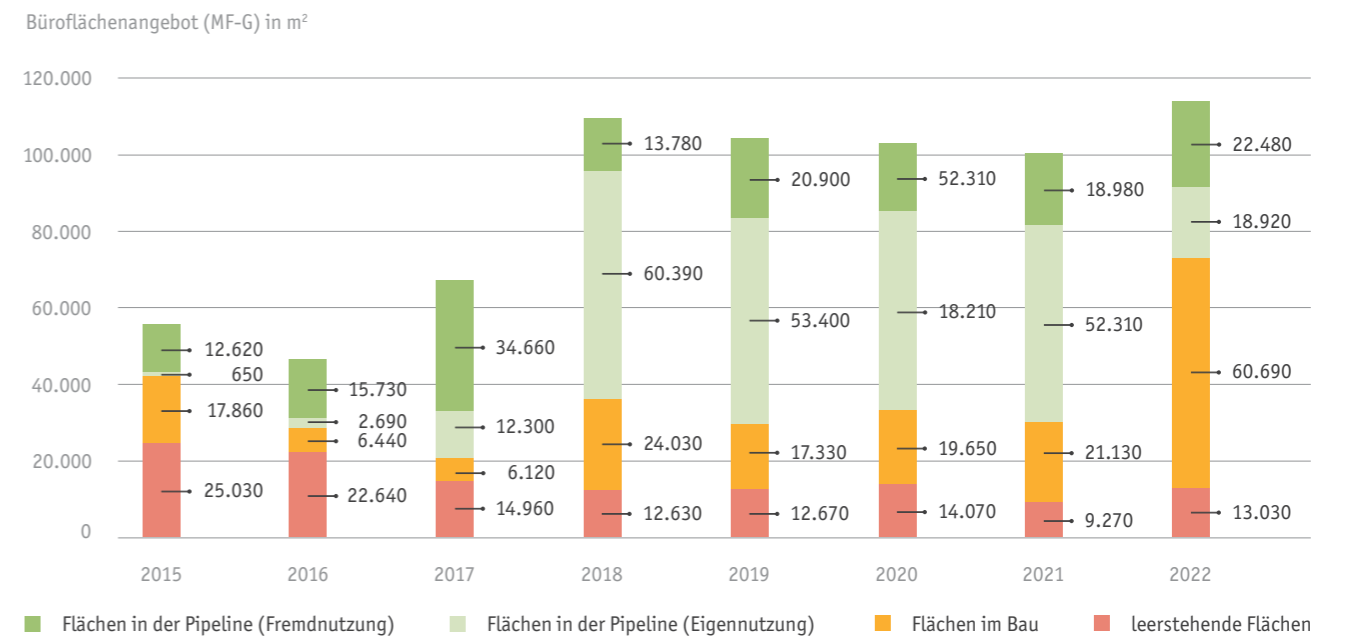
Kompetenzfelder stärken den Standort

Hightech und anwendungsorientierte Forschung tragen die wirtschaftliche Entwicklung am Standort und damit auch die Entwicklung des Jenaer Büroflächenmarktes. Hierbei dominieren weiterhin Mixed-Use-Konzepte – bspw. Büro kombiniert mit Labor-, Fertigungs- und/oder Logistikflächen – mit 59.060 m² gegenüber Projekten mit reiner Büronutzung, die in nur zwei Projekten realisiert werden. Der Fokus liegt klar auf Eigennutzung mit 58.730 m².

Pipelinevolumen sinkt auf 41.400 m²

Das perspektivische Büroflächenangebot, also die sogenannte Pipelinefläche, fällt um 29.890 m² auf 41.400 m². „Pipeline“ meint sowohl den Um- und Neubau als auch die Sanierung von Objekten. Trotz steigendem Zinsniveau und wirtschaftlicher Unwägbarkeiten sind 21 Pipelineprojekte in Jena erfasst, was einem Zuwachs um fünf Projekte entspricht. Mehr als die Hälfte der perspektivischen Flächen, nämlich 54 Prozent, entstehen zur Eigennutzung und werden dem Vermietungsmarkt nicht zur Verfügung stehen.

Aktuelles und perspektivisches Büroflächenangebot in Jena



» Quelle: JenaWirtschaft, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Exkurs: Tagen in Jena – sympathisches Flair und starke Kompetenzen

Locations für Veranstaltungen jeder Art

Als attraktiver Standort wartet Jena mit einer Kongresskultur der besonderen Art auf. Außergewöhnliche Tagungsstätten liegen im Stadtzentrum nahe beieinander – von modern ausgestatteten Hotels bis hin zu Locations mit einmaligem Ambiente. An insgesamt mehr als 30 Standorten finden sich Räumlichkeiten für jede Veranstaltungsgröße und -art. Dazu gehören bspw. das Volksbad, das ZEISS-Planetarium, die Imaginata oder das Normannenhaus. Dabei reichen die Tagungsflächen von 10 bis 2.800 m². In Jena lassen sich individuelle kleine Workshops ebenso umsetzen wie große Events mit Räumlichkeiten für bis zu 3.000 Personen.

Kultur- und Kongresszentrum Volkshaus Jena

Einer der modernsten und größten Tagungsorte ist das Jenaer Volkshaus mit Platz für knapp 1.000 Personen in 11 Räumen mit bis zu 623 m² Raumgröße. Von 2017 bis 2022 wurde das über 120 Jahre alte Gebäude für rund 26 Millionen Euro in drei Bauabschnitten generalsaniert und umgebaut. Heute ist das Gebäude ton- und datentechnisch ‚state of the art‘ und Veranstaltungsort von Konferenzen nationaler Reichweite. Hier findet beispielsweise der Digital-Gipfel der Bundesregierung 2023 statt.

Jena Convention Bureau

Das Jena Convention Bureau berät Veranstalter bei der Auswahl geeigneter Räumlichkeiten sowie der Organisation von Tagungen und kulturellen Rahmenprogrammen in Jena und Umgebung. Mit weitreichenden Kontakten zu Expert:innen und Wissenschaftler:innen ermöglicht das Jena Convention Bureau außerdem Tagungen und Kongresse mit Fachbesuch und fachspezifischen Referenten.

» Quelle: Jena Convention Bureau

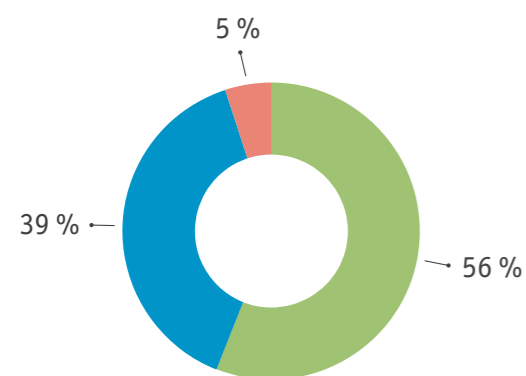


Vielfältige Herausforderungen verändern den Büromarkt

Die Auswirkungen von Corona-Pandemie, Inflation, Ukrainekrieg, Energieversorgungssicherheit sowie Fachkräftebedarf zeigen deutliche Einflüsse auf die Konjunktur, den nationalen gewerblichen Immobilienmarkt und auch auf den Jenaer Büroimmobilienmarkt. Mittlerweile ist mobiles Arbeiten in vielen Unternehmen Teil des Alltags. Damit verändert sich die Funktion des Büros. Kommunikation und Teamwork stehen im Fokus und benötigen neu gestaltete Flächen, während sich der Anteil an reinen Büroarbeitsplätzen reduziert. Lage und Ausstattung bleiben wichtige Entscheidungskriterien bei der Suche nach Büroflächen.

Die Grundstimmung im Jenaer Büroflächenmarkt bleibt in 2022 trotz der zahlreichen Herausforderungen positiv. Das Vertrauen in die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und in die Nachfrage durch Unternehmen der wissensintensiven Dienstleistungen bleibt hoch. Jenaer Gewerbetreibende stellen mitunter hohe Anforderungen an ihre Büroflächen und die dazugehörigen Kriterien zur Mikrolage, da sie einen Vorteil beim Wettbewerb um hochqualifizierte Fachkräfte bieten können.

Bewertung der Geschäftslage im Jahr 2022



■ Gut ■ Befriedigend ■ Schlecht

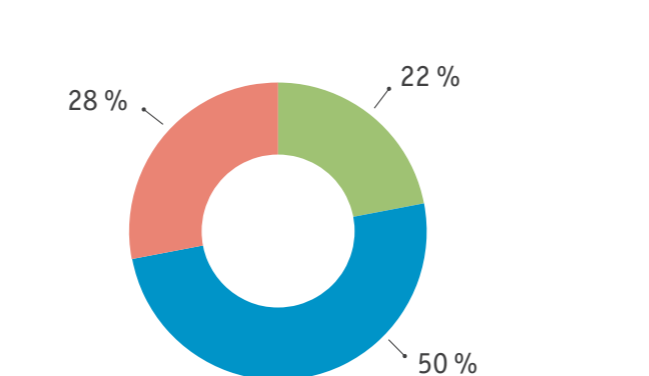
» Quelle: JenaWirtschaft

Transformation setzt sich fort, Herausforderungen bleiben

Im ersten Halbjahr 2023 waren die Zinsen hoch und die konjunkturellen Rahmenbedingungen von großen Unsicherheiten geprägt. Daher ist für das nächste Berichtsjahr von einem im Vergleich zum langjährigen Mittel rückläufigen Flächenumsatz auszugehen. Abseits des modernen, bedarfsgerechten Büroflächensegments müssen sich Büroimmobilien zu Orten transformieren, an denen Kollaboration und Kooperation optimal gelebt werden können. Sonst besteht das Risiko einer geringeren Nachfrage und damit sinkender Mieteinnahmen.

Die aktuelle Situation bietet für Nachfragende ein breiteres Büroflächenangebot als im Vorjahr, auch wenn die Suche weiterhin Zeit braucht. Insbesondere Büroflächen, welche den gestiegenen Anforderungen an Lage, Ausstattung, Raumaufteilung und Energieeffizienz entsprechen, bleiben in Jena stark nachgefragt. Trotz aller lokalen und globalen Herausforderungen bietet der Hightech-Standort Jena auch zukünftig in Bezug auf das Mietpreisniveau sowie Bau- und Ausstattungsqualitäten der Objekte sehr gute Voraussetzungen für Immobilienakteur:innen.

Prognose für das Geschäftsjahr 2023



■ Günstiger als 2022 ■ Gleichbleibend ■ Ungünstiger als 2022

» Quelle: JenaWirtschaft

GLOSSAR

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

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

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

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

Leerstand: Der Leerstand ist die Summe aller leerstehenden und dem Büroflächenmarkt zur Verfügung stehenden Büroflächen (zum Stand 31.12.2017). Die Flächen müssen binnen drei Monaten bezugsfähig sein und zur Vermietung oder zum Verkauf (zum Zweck der funktionalen Weiter-nutzung) zur Verfügung stehen.

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

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

Nettoanfangsrendite: Nettoanfangsrendite ist der Quotient aus den Jahresroherträgen (Nettomieteinnahmen) und dem Bruttokaufpreis (einschließlich Erwerbsnebenkosten) einer Immobilie. Basis der Berechnung sind die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte bekannten und dem Büroimmobilienmarkt zurechenbaren Vertragsfälle. Die Erwerbsnebenkosten sind hierzu auf der Grundlage marktüblicher Kennziffern abgeschätzt worden.

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

- Christoplan GmbH & W. Nagelschneider Vermögens GmbH
- CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH
- Engel & Völkers Jena
- Ernst-Abbe-Hochschule Jena
- Ernst-Abbe-Stiftung
- F2 Immobilien Fröbe
- Friedrich-Schiller-Universität Jena
- GW Real GmbH & Co. KG
- HAAKE Immobilien & Service GmbH
- HI Bauprojekt GmbH

- IT Paradies Jena
- jenawohnen GmbH
- job - Jenaer Objektmanagement- und Betriebsgesellschaft mbH
- Kommunale Immobilien Jena
- Kommunalservice Jena
- Kunze Immobilien
- LBS Immobilien GmbH Jena
- Luther Objekt-Vermittlung
- MGM Immobilien GmbH & Co. KG
- Pharmapark Jena GmbH
- Postbank Immobilien Jena und Weimar
- REAL I.S. AG
- RE/MAX Immobilienzentrum
- Savills Immobilien Beratungs-GmbH
- SCHOTT JENAer Glas GmbH
- Sparkasse Jena-Saale-Holzland
- Technologie- und Innovationspark Jena GmbH
- Universitätsklinikum Jena
- WealthCap Real Estate Management GmbH

IMPRESSUM

Herausgeber: Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH
Layout & Satz: designerei+, www.designerei-werbeagentur.de
Redaktionsschluss: September 2023

Fotonachweis: Tina Peißker (Titelbild); JenaKultur, Karoline Krampitz (Seite 20/21)
Titelbild: Göschwitzer Straße 22 (Stadtwerke Energie Jena-Pößneck)

JENA  **Wirtschaft**
Wirtschaftsförderung

JenaWirtschaft

Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH

Leutragraben 2-4

07743 Jena

Tel.: +49 3641 87300-30

E-Mail: jenawirtschaft@jena.de

Web: www.jenawirtschaft.de/bueromarkt

