

Büromarktbericht 2021

Gewerbliche Immobilienentwicklung
am Wachstumsstandort Jena



Jena auf einen Blick

Standort der High-tech-Unternehmen und Wissenschaft

Fakten zum Standort

Stadtfläche in ha (davon Gewerbefläche in ha)	11.477 (344)
Statistische Privathaushalte (31.12.2020, Schätzung)	61.329
Bruttoinlandsprodukt in Mio. Euro (2019)	5.083
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
Coronapandemie in Jena	20
Fazit und Ausblick	22
Glossar und Dank	23
Impressum	23

Digitale Wirtschaft als innovative Wachstumsbranche

3.500 Personen der rund 57.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten in einem der über 100 Unternehmen der digitalen Wirtschaft. In Jena sind Wirtschaft und Wissenschaft eng vernetzt, was nicht zuletzt auf die beiden Hochschulen bzw. die zwölf außeruniversitären Forschungsinstitute und das Branchennetzwerk Jena Digital zurückzuführen ist.

Stabilität und Wachstum trotz Pandemie

Fast jeder zweite Beschäftigte (43,5%) ist in einem der rund 3.600 Unternehmen in Jena mit hoch komplexen Tätigkeiten (bspw. Entwicklungs-, Forschungs- und Diagnostiktätigkeiten) beschäftigt (Ø Deutschland: 26,6%), mehr als ein Drittel von ihnen besitzen daher einen Hochschulabschluss (34,2%). Die Arbeitslosenquote steigt 2020 im Jahresvergleich lediglich um 0,6 Prozentpunkte. Auch die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten reduziert sich nur marginal um 75 Personen auf 57.380.

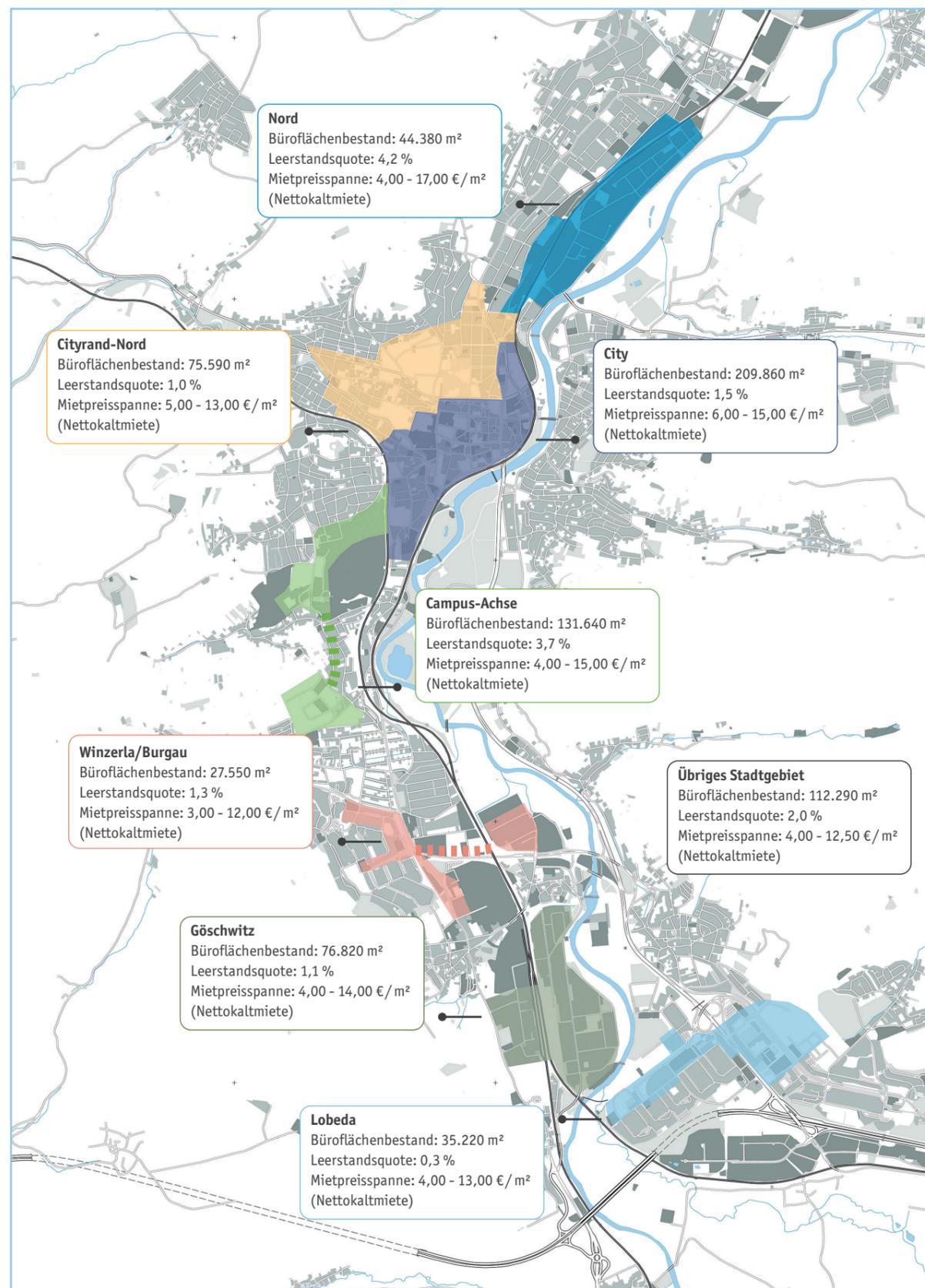
Zukunftsstandort Jena

Der Standort Jena kann positiv in die Zukunft blicken, das bestätigen nicht nur die Unternehmensbefragungen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena in den Jahren 2020 und 2021 sowie eine Vielzahl von nationalen Studien. So die QUIS-Studie oder der Prognose Zukunftsatlas, welche Jena eine der höchsten Zukunftspotenziale Deutschlands bescheinigen.

Fachkräfte brauchen Wohnraum

Jena wächst, u.a. Familien, Studierende, Auszubildende und Arbeitnehmende brauchen Wohnraum. Zum 31.12.2020 stehen in Jena in mehr als 15.000 Gebäuden mehr als 4,2 Mio. m² Wohnfläche zur Verfügung. Dennoch steht mit einer Leerstandsquote von weniger als 2% keine ausreichende Angebotsreserve zur Verfügung, Ursachen sind die positive Bevölkerungsentwicklung und die hohe studentische Nachfrage. Die Nachfrage übersteigt in einigen Bereichen daher das Angebot. Aufgrund der Pandemie kommt es 2020 zu einem Rückgang der Zuzüge nach Jena und damit einem leichten Bevölkerungsrückgang, welcher jedoch nur temporär sein wird. Mit der beschlossenen Wohnbaukonzeption stellt Jena die Weichen für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Büroflächenmarkt Jena



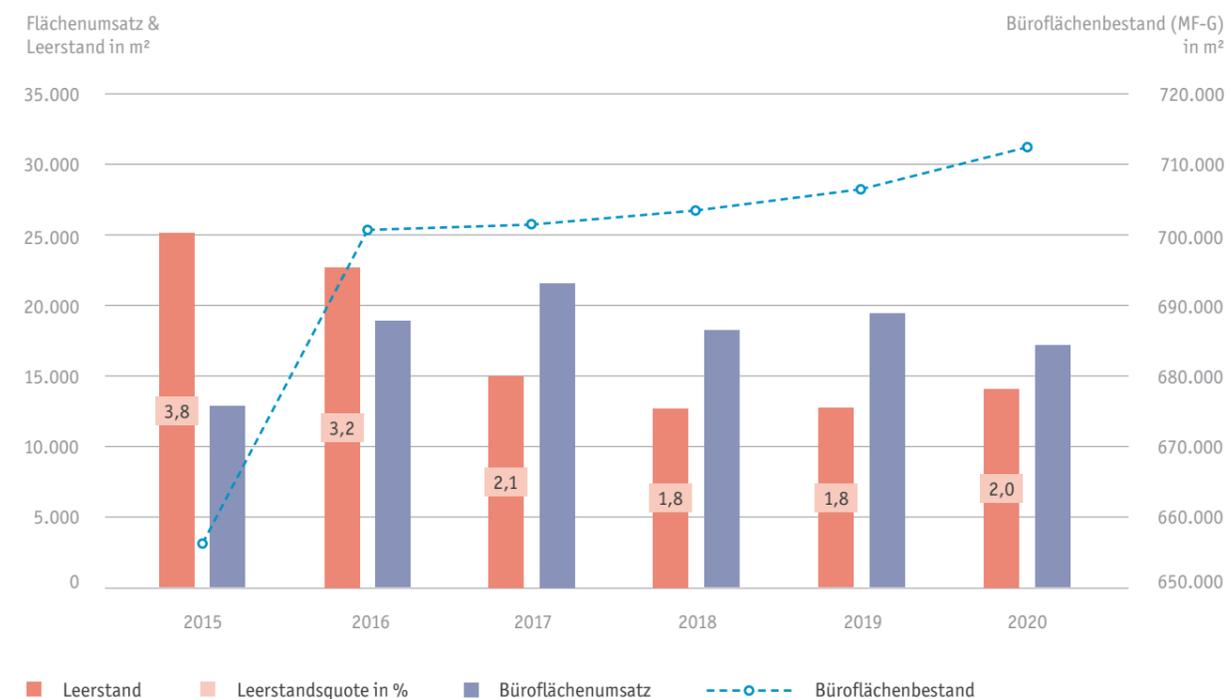
» Quelle: JenaWirtschaft

Editorial

Der Büroflächenmarkt des C-Standortes Jena bietet für Projektentwickelnde und Investierende ein attraktives Investitionsumfeld. Von internationalen Leitunternehmen über Hidden Champions bis hin zu Start-Ups sowie zahlreichen Wissenschaftseinrichtungen findet sich ein breiter Branchen- und Unternehmensmix. Jährlich werden bedarfsgerechte Flächen u.a. durch die Gewerbetreibenden selbst, durch Projektentwickelnde oder durch Objekteigentümer:innen bereitgestellt. Seit 2015 sind (belastbar) ca. 110.000 m² Bürofläche umgesetzt worden. Im Jahr 2020 beläuft sich der Gesamtbüroflächenbestand auf 712.350 m², wovon lediglich 2,0 Prozent leerstehend sind. Die im diesjährigen Bericht angegebenen Standort- und Marktkennziffern sind als Durchschnittswerte des Berichtsjahres 2020 anzusehen. Die Coronapandemie sowie eine stagnierende Nachfrage nach und ein zunehmendes Angebot an Büroflächen sind die wesentlichen Einflussfaktoren des Berichtsjahres. Insbesondere die Pandemie hat

die Akteure am Markt umsichtiger agieren lassen, da deren Folgen ex ante nicht absehbar sind. Mittel- und langfristige Auswirkungen der Pandemie auf den Wirtschaftsstandort sowie den Büroflächenmarkt werden Gegenstand des Wirtschaftsberichtes Jena 2021 sein, der voraussichtlich im Herbst 2021 erscheint und auf der Homepage der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH veröffentlicht wird (www.jenawirtschaft.de). Die Grundlage der Erhebung zu den jeweiligen Berichten ist der Leitfaden zur Büromarktberichterstattung der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif). Der Büromarktbericht Jena 2021 wurde gemeinsam von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH, dem Fachdienst Stadtentwicklung & Stadtplanung des Dezernates Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Jena, dem Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie der Friedrich-Schiller-Universität Jena sowie dem Arbeitskreis „Büromarkt Jena“ erarbeitet.

Büromarktentwicklung in Jena 2015 - 2020



» Quelle: JenaWirtschaft, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Büroflächenbestand

712.350 m² Büroflächenbestand

Im Berichtsjahr 2020 erhöht sich der Büroflächenbestand um 5.870 m² auf 712.350 m². Er setzt sich aus der im Berichtszeitraum 2020 belegten und binnen drei Monaten bezugsfähigen Bürofläche zusammen. Errechnet wird dieser auf Basis der Daten zu den Eigentümermeldungen, den Baufertigstellungen sowie den Umnutzungen. Wesentlich sind der Anstieg der belegten Büroflächen (um ca. 4.470 m²) und die leichte Zunahme des Leerstandes (um 1.390 m²). Ursachen des Zuwachses sind die Fertigstellung und Vermarktung fertiggestellter Immobilien, insbesondere in den Büromarktzonen *City* und *Nord* sowie dem Anstieg des Leerstandes in der *Campus-Achse*.

Datenpflege seit 2015

Die Angaben im Bericht basieren auf dem Leitfaden zur Büromarktberichterstattung der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (kurz: gif). Basis der Untersuchung ist die stetige Datenpflege des flächendeckenden Objektkatasters, welches durch partielle Nachkartierung sowie durch Neu- und Nachmeldungen von Eigentümer:innen,

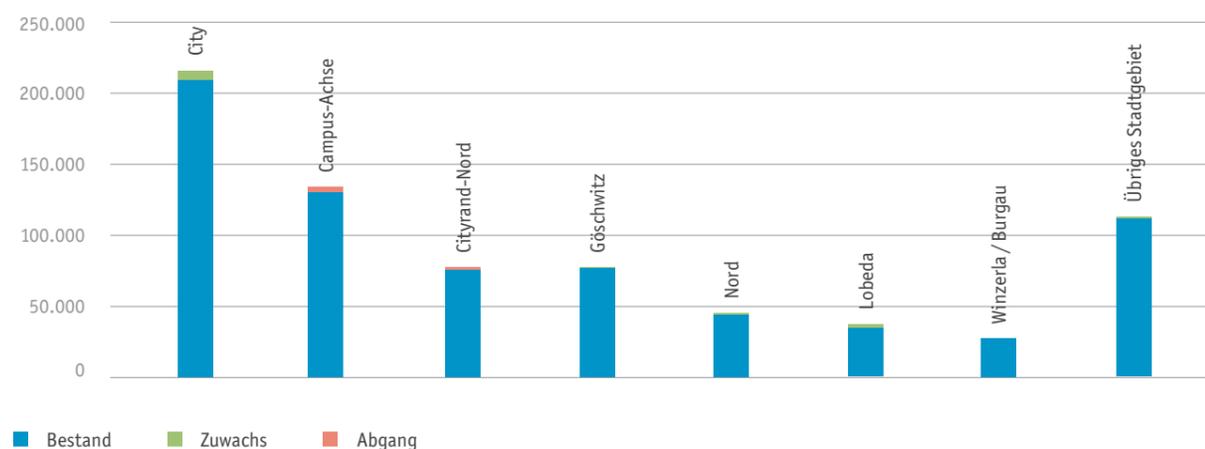
Verwalter:innen sowie dem städtischen Bauamt fortlaufend aktualisiert wird. Auch zukünftig werden alle zur Verfügung stehenden Erkenntnisse in diese Datenbank eingepflegt, um eine bestmögliche Repräsentativität zu gewährleisten.

Pandemie-Unsicherheiten bremsen Wachstumsdynamik

Die Coronapandemie hat den Büroimmobilienmarkt in Jena nur indirekt beeinflusst. Nennenswerte Geschäftsaufgaben/Insolvenzen sind 2020 nicht zu verzeichnen, jedoch haben Pandemie und die mit ihr einhergehenden Einschränkungen zu einer erheblichen Unsicherheit bei allen Akteuren geführt. Insbesondere die Entwicklung der Absatzmärkte und der Lieferketten sind wesentliche Risiken. Die in Jena im zweiten Quartal 2020 durchgeführte Unternehmensbefragung lassen jedoch ein rasches Nachholen und eine Rückkehr zum Wachstumskurs erwarten. Die Rückgänge der Büroflächenbestände u.a. im *Cityrand-Nord* und der *Campus-Achse* ergeben sich aus dem Freizug bzw. Stilllegung von Flächen für bevorstehende Baumaßnahmen und gelten daher nur temporär.

Flächenzuwächse und -rückgänge 2020 nach Büromarktzonen

Büroflächenbestand (2019)
(MF-G) in m²



» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Hohe Nachfrage nach digitalen Produkten und Dienstleistungen aus Jena

Die Digitale Wirtschaft in Jena ist vielfältig. Das Leistungsspektrum der rund 140 Digital-Unternehmen in Jena reicht von E-Commerce-Technologien, mobilen Lösungen, Digital Marketing, über Digitalisierung von Geschäfts- und Produktionsprozessen, Big-Data-Analysen bis hin zu IT-Lösungen für Medizintechnik und Optoelektronik. Ebenso vielfältig wie die Branchenpalette ist auch die Büroflächennachfrage. Digitale Produkte (bspw. IT-Security-Produkte, digitale Messestände, zielgruppenangepasste und personalisierte Web-Shops) sind in der Pandemie stark nachgefragte Produkte und Dienstleistungen der Jenaer Digitalunternehmen.

Knappes Angebot und zukünftige Nutzungskonkurrenz

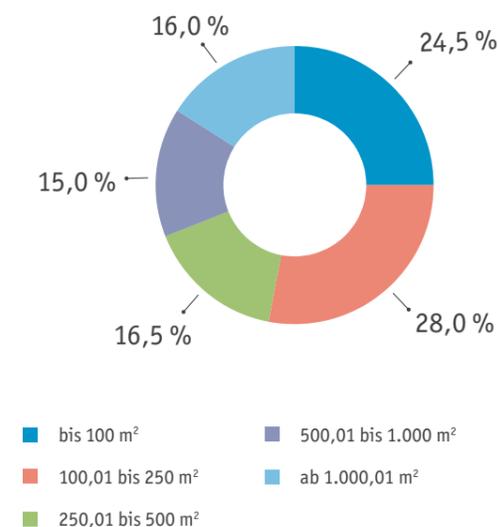
Die Nutzungskonkurrenz der Flächenarten (u.a. Wohnen und Gewerbe) sowie die Bautätigkeiten beeinflussen den zukünftigen Jenaer Büroflächenmarkt weiterhin entscheidend. Der Nachfragerückgang im Jahr 2020 sowie die Effekte während und nach der Coronapandemie werden die Daten

und Entwicklungen 2021 maßgeblich prägen. Die konkreten Auswirkungen auf den Büroflächenmarkt Jena sind gegenwärtig noch nicht zu beziffern. Die Branchenstruktur und eine aktuelle Unternehmensbefragung am Standort deuten jedoch auf eine Robustheit der Büroflächen-relevanten Branchen hin.

Fremd- und Eigennutzung ausgeglichen

Im Jahr 2020 sind 1.002 Objekte mit Büroflächennutzung erfasst und damit vier mehr als im Vorjahr. Der größte Anteil am Gesamtmarkt besteht in der Größenklasse ab 1.000 m². Insgesamt vereinen die betreffenden Objekte ca. 487.000 m² und damit rund 70 % des Gesamtbestandes auf sich. 84 % aller Gebäude verfügen über eine Fläche von max. 1.000 m², aber machen nur einen Flächenanteil von knapp 30 % aus. Im Gesamtdurchschnitt ist das Verhältnis von Eigennutzung zu Fremdnutzung (Vermietung) mit etwa 49 % zu 51 % ausgeglichen. Allerdings gestaltet sich die Eigennutzerquote in den einzelnen Büromarktzonen sehr unterschiedlich, da vor allem in den klassischen Gewerbegebieten die Rate der Eigennutzung sehr hoch ist. Die Zahlen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur marginal verändert.

Größenkategorie innerhalb des Büroflächenbestandes 2020 (objektbezogen)



» Quelle: JenaWirtschaft, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Büroflächen nach Größenkategorien im Büroflächenbestand 2020

Größenkategorie	Anzahl an Objekten	Fläche in m ²	Anteil in % *
bis 100 m ²	245	15.710	2,2
100,01 bis 250 m ²	282	44.640	6,3
250,01 bis 500 m ²	165	59.030	8,3
500,01 bis 1.000 m ²	150	105.680	14,8
ab 1.000,01 m ²	160	487.290	68,4
Gesamt	1.002	712.350	100,0

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

» Quelle: JenaWirtschaft, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Leerstandsanalyse: Marktgebiet

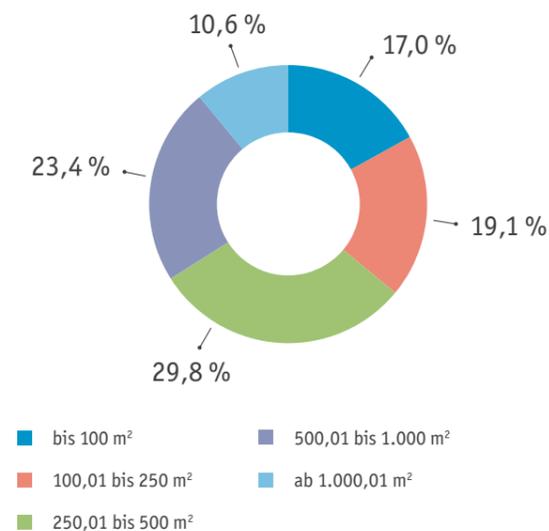
Leerstandsquote auf niedrigem Niveau

Die Leerstandsquote beläuft sich auf niedrige 2,0 Prozent (+ 0,2 Prozentpunkte im Vergleich zu 2019). Damit liegt der Leerstand weiterhin deutlich unterhalb der notwendigen Angebotsreserve von drei Prozent. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich eine geringe Zunahme um 1.390 m². Die Pandemie und insbesondere die Lockdowns im Frühjahr und Herbst/Winter (2020/21) haben die Aktivitäten der Nachfragenden, als auch der Anbietenden stark eingeschränkt. Die resiliente Wirtschaftsstruktur verhilft dem High-tech-Standort Jena, dass kaum Unternehmensinsolvenzen im Berichtsjahr zu verzeichnen sind. Die Pandemie führt auch dazu, dass Investitionen und Unternehmenserweiterungen verschoben werden. Die Folge sind zum einen eine geringe Leerstandsquote, aber zum anderen auch eine geringere Nachfrage.

Geringer Leerstandszuwachs

Zum 31.12.2020 werden am Standort in 47 Objekten Flächen zum Kauf oder zur Miete angeboten, das sind immerhin 11 Flächen mehr als noch 2019. Der Gesamt leerstand beträgt damit in Summe dennoch nur 14.060 m². Dieses Angebot beinhaltet im Wesentlichen Flächen von maximal 250 m², aber auch vereinzelte großformatigen Bestandsflächen. Unternehmen haben 2020 überwiegend Flächen in Neubauobjekten bzw. sanierten Objekten angemietet bzw. gekauft.

Büroflächenleerstände 2020 nach Größenkategorie (objektbezogen)



» Quelle: JenaWirtschaft

Es ergibt sich ein geringerer absoluter Leerstand in kleinen Objekten, welche sich in überwiegend modernisierten Objekten befinden und häufig zeitnah vermittelt oder aber auch einer alternativen Nutzung (Wohnen oder Einzelhandel) zugeführt werden.

Leerstandsrisiko zukünftig gering

Keiner der Befragten erwartet für das Jahr 2021 eine Zunahme des Leerstandes. Dies verdeutlicht die zunehmenden Herausforderungen bei der Flächenvermittlung. Insbesondere die zu erwartenden Nachholeffekte nach dem Ende der Pandemie sowie das weitere Wachstum der Jenaer High-tech-Unternehmen lassen ein weiterhin niedriges Leerstandsniveau erwarten.

Trotz Pandemie und damit unsicherer wirtschaftlicher Rahmenbedingungen bei Kunden und Zuliefernden hält der Trend der vergangenen Jahre an, Bestandsobjekte um- oder nachzunutzen. Grund dafür ist die begrenzte Verfügbarkeit von vermarktbareren Freiflächen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der vorhandene Leerstand in Bezug auf den Umfang als unkritisch zu bewerten ist und eine solide Basis für einen funktionierenden Büroflächenmarkt bietet. Die Auswirkungen der Pandemie im Jahr 2020 können als marginal bzw. nicht messbar beschrieben werden. Mittel- und langfristige Auswirkungen werden erst in den kommenden Jahren sichtbar werden.

Büroflächenleerstände 2020 nach Größenkategorie (flächenbezogen)

Größenkategorie	Anzahl an Flächen	Fläche in m ²	Anteil in %
bis 100 m ²	8	250	1,8
100,01 bis 250 m ²	9	690	4,9
250,01 bis 500 m ²	14	1.960	13,9
500,01 bis 1.000 m ²	11	3.870	27,5
ab 1.000,01 m ²	5	7.290	51,9
Gesamt	47	14.060	100,0

» Quelle: JenaWirtschaft

Leerstandsanalyse nach Zonen

Leerstandsquoten zwischen 0,2 % und 4,2 %

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Leerstandsquote über das gesamte Marktgebiet leicht erhöht und liegt bei 2,0 Prozent. Für die einzelnen Büromarktzonen ist jedoch eine Reihe von Veränderungen nachweisbar. In der Büromarktzone *Nord* hat sich der Leerstand verringert, in *Winzerla/Burgau* ist er unverändert und in allen anderen Teilmärkten leicht angestiegen.

Der Leerstand konzentriert sich absolut (flächenbezogen) auf die Büromarktzonen *Campus-Achse* (4.860 m²), *City* (3.160 m²) und *Nord* (1.860 m²). Der Freizug einzelner mittel- und großformatiger (> 500 m²) Büroflächen ist die Ursache für die Leerstände und den Anstieg der Leerstandsquote. Insgesamt sind zum 31.12.2020 lediglich in 47 Objekten leerstehende Bürofläche zu verzeichnen, die durchschnittliche leerstehende Bürofläche beträgt 300 m².

Mit Ausnahme der Büromarktzone *Nord* beträgt der Leerstand im gesamten Marktgebiet zwei Prozent oder weniger. Damit hat sich die Unterversorgung des Marktes (bei einem Leerstand von weniger als drei Prozent) weiter vorgezogen. Eine Ausweitung des Angebotes, als Folge der Coronapandemie, ist bis Ende 2020 nicht zu konstatieren. Durch die aktuelle Bautätigkeit und die geplanten Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit einer Angebotszunahme in den kommenden Jahren.

Auswirkungen der Coronapandemie auf den Leerstand

Die mittelfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Entwicklung des Leerstandes lassen sich zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses noch nicht abschätzen. Eine im Frühsommer 2020 durchgeführte Unternehmensbefragung zeigt jedoch, dass die wichtige Büronachfragegruppen (u.a. wissensintensive Dienstleistungen, digitale Wirtschaft sowie Hochschulen und außeruniversitäre Forschungsinstitute) weiterhin am Standort Jena festhalten. Insbesondere die Jenaer Digitalwirtschaft mit ihren innovativen Produkten und Dienstleistungen gehören zu den wachsenden Wirtschaftszweigen 2020. Daher muss weiterhin verstärkt auf eine ausreichende Flexibilitätsreserve in nachfragestarken Zonen geachtet werden.

Büroflächenleerstand 2020 nach Büromarktzonen

Büromarktzone	Anzahl an Flächen	Fläche in m ²	Anteil in %	Leerstandsquote in %	Veränderung zu 2019
City	14	3.160	22	1,5	↗
Cityrand-Nord	5	760	5	1,0	↗
Nord	4	1.860	13	4,2	↘
Campus-Achse	5	4.860	35	3,7	↗
Winzerla/Burgau	2	340	2	1,2	→
Göschwitz	2	810	6	1,1	↗
Lobeda	1	80	1	0,2	→
Übriges Stadtgebiet	14	2.190	16	1,9	↗
Gesamt	47	14.060	100	2,0	↗

» Quelle: JenaWirtschaft

Flächenumsatz gesamt

Flächenumsatz im langjährigen Mittel

Der belastbare Flächenumsatz im Jahr 2020 beläuft sich auf 17.140 m², das entspricht in etwa dem langjährigen Mittel (Durchschnitt seit 2015: 17.970 m² pro Jahr) für den Büromarkt Jena. Der Umsatz liegt jedoch elf Prozent (- 2.230 m²) unter dem Niveau des Vorjahres. Mit durchschnittlich 690 m² je Vertrag fällt der durchschnittliche Büroflächenumsatz pro Vertrag wiederum um 280 m² deutlich höher aus als im Vorjahr und den Jahren zuvor. Einzelne, großformatige Verträge im Berichtsjahr 2020 haben damit eine herausgehobene Bedeutung für das Transaktionsvolumen. Der für das Berichtsjahr 2020 ausgewiesene Büroflächenumsatz beruht auf den Ergebnissen der schriftlichen Befragung von 130 Marktakteuren von Januar bis März 2021. Ziel der kommenden Jahre bleibt es, repräsentative Marktdaten bereitzustellen, in dem die Datenerhebung kontinuierlich fortgesetzt und die Rücklaufquote der standardisierten Befragung auf hohem Niveau gehalten bzw. weiter erhöht wird.

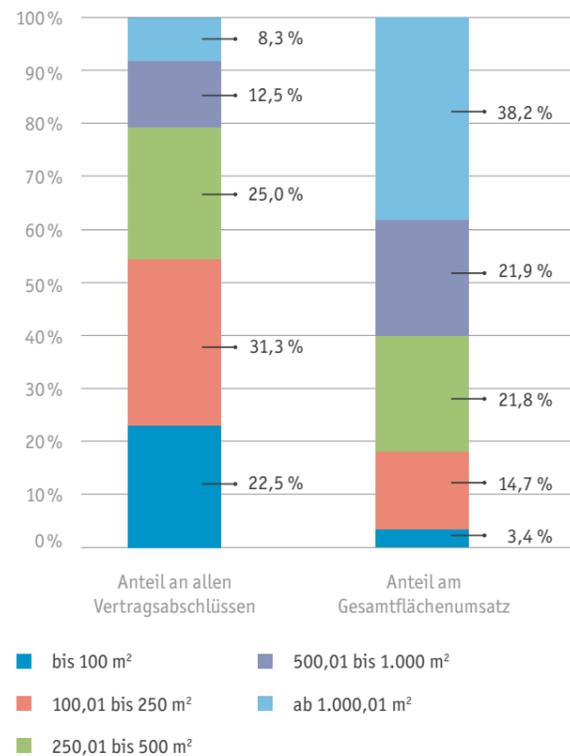
Umsichtiges Agieren der Unternehmen aufgrund der Pandemie

Die unmittelbaren Auswirkungen der Coronapandemie (u.a. Home-Office-Angebotspflicht, Kurzarbeit) haben in Summe zu einem zurückhaltenden Agieren der Akteure in 2020 geführt. Die Folge sind ca. 50 Prozent weniger Vermietungs- und Verkaufsfälle (-23 Verträge). Mit Blick auf den Leerstand bleibt zugleich festzustellen, dass das begrenzte Angebot ebenfalls einen Einfluss auf den Flächenumsatz hat. Die Verteilung der Büroflächenumsätze nach Größenkategorien (flächenbasiert) zeigt eine Dominanz der großen Flächen über 1.000 m² mit 38 % am Flächenumsatz. Dahinter folgt die Größenklasse 500 bis 1.000 m² mit einem Anteil von 22 Prozent. Die Analyse der Büroflächennachfrage, gemessen an der Zahl der Abschlüsse in der jeweiligen Größenkategorie, zeigt ein fast entgegengesetztes Bild. 54 % aller Abschlüsse wurden in der Größenklasse bis 250 m² getätigt.

Jenaer Digitalwirtschaft wächst stark

Klarer Gewinner der Coronapandemie ist die Jenaer Digitalwirtschaft, welche auch in der Krise weiter wachsen konnte. Auch weitere Investitionsabsichten sind bereits angekündigt. Mit Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes des „IT-Paradies“ und dem Bezug des neuen Firmensitzes der Intershop AG sind zwei öffentlichkeitswirksame Erweiterungen im Jahr 2020 zu finden. Der Jenaer Büroflächenmarkt wird von den Befragten als dynamisch wahrgenommen; diese Erkenntnisse und Interpretationen werden von den Mitgliedern des Arbeitskreises „Büromarkt Jena“ bestätigt. Der Einfluss der seit dem vierten Quartal aufgetretenen endogenen und exogenen Faktoren auf den Büroflächenmarkt ist in ihrer Gesamtheit zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht absehbar.

Büroflächenumsatz nach Größenkategorie 2020



» Quelle: JenaWirtschaft



Flächenumsatz nach Büromarktzonen

Gewerbegebiete im Fokus der Eigennutzenden

Gewerbetreibende (insbesondere des verarbeitenden Gewerbes), welche sich in Jena ansiedeln oder erweitern und Flächen zur Eigennutzung suchen, finden aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit häufig Standorte in einem der Jenaer Gewerbegebiete. Seit 2012 sind in Jena ca. 46 ha Gewerbefläche vermarktet worden, große Teile der dort entstandenen und entstehenden Gewerbefläche werden für Büro- und Labortätigkeiten verwendet. Gerade hier finden die wachsenden Jenaer Unternehmen den Raum um ihre bedarfsgerechten Flächen realisieren zu können. In den beiden Büromarktzonen Nord und Göschwitz, in welchen sich u.a. die Gewerbegebiete Saalepark, JenA4 und Jena21 befinden, sind 2020 knapp ein Viertel aller Büroflächen umgesetzt worden. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Umsatz im Berichtsjahr 2020 pandemiebedingt

leicht gefallen ist. Dass sich das Umsatzwachstum der vergangenen Jahre nicht fortgesetzt hat, ist auf das umsichtige Agieren der Gewerbetreibenden und das fehlende Angebot während der Pandemie zurückzuführen. Die prosperierenden Teilmärkte City, Campus-Achse, Nord und Göschwitz sind mit jeweils mehreren tausend Quadratmetern Büroflächenumsatz die begehrtesten Teilmärkte in Jena.

Schwerpunkt City und Campus-Achse

Der Flächenumsatz von 17.150 m² und 25 Vertragsfällen konzentriert sich – gemessen an Vertragsfällen und der umgesetzten Gesamtfläche – auf die City und die Campus-Achse. Hier sind 53 Prozent bzw. 9.000 m² des gesamten Flächenumsatzes realisiert worden. Gemessen an den Vertragsfällen ist die City der wichtigste Teilmarkt Jenas; auf sie entfallen 2020 40 Prozent aller Vertragsfälle.

Büroflächenumsatz in den Büromarktzonen 2020 nach Fläche

Büromarktzone	Büroflächenumsatz in m ²	Durchschnittliche Flächen-größe pro Vertrag in m ²	Anteil am gesamten Flächenumsatz in %	Indexierungsgrad in %
City	4.920	490	28,7	90
Cityrand-Nord	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Nord	3.000	750	17,5	25
Campus-Achse	4.090	820	23,8	20
Winzerla / Burgau	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Göschwitz	1.130	280	6,6	0
Lobeda	130	130	0,8	n.v.
Übriges Stadtgebiet	3.880	3.880	22,6	n.v.
Gesamt	17.150	690	100,0	48

» Quelle: JenaWirtschaft

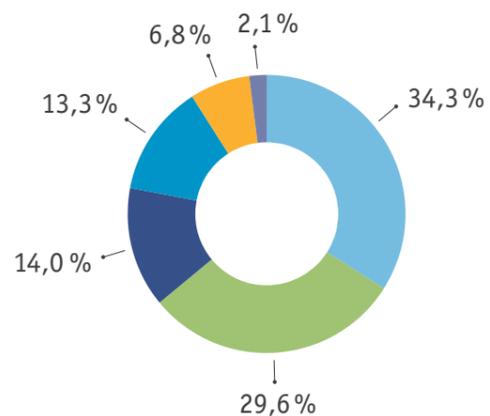


Flächenumsatz nach Branchen

Großvolumige Verträge und einzelne Branchen prägend

Der öffentliche Sektor, Wissensintensive Dienstleistungen sowie insbesondere die Informations- und Kommunikationsbranche sind 2020 die wichtigsten Nachfragenden in Jena. Diese Branchen vereinen 13.220 m² und damit 77 Prozent des gesamten Flächenumsatzes (64 Prozent aller Verträge). Insbesondere großformatige Einzelverträge sind hierbei in diesem Jahr für das Ergebnis ursächlich. Die durchschnittliche Vertragsgröße liegt 2020 bei 690 m² pro Vertrag.

Büroflächenumsatz nach Branchen 2020



- Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung
- Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen
- Erbringung von sonstigen Dienstleistungen
- Information und Kommunikation
- Gesundheits- und Sozialwesen
- Sonstige (Erbringung von Finanz-, Versicherungsdienstleistungen und sonstigen Dienstleistungen)

» Quelle: JenaWirtschaft

Große Marktaktivität der öffentlichen Verwaltung

Abweichend zu den bisherigen Berichtsjahren dominiert 2020 die öffentliche Verwaltung den Büroflächenumsatz. Mit mehr als ein Drittel der erfassten Büroflächen bzw. 5.880 m², aber nur 12 Prozent der erfassten Verträge, ist dieses Segment 2020 von besonderer Relevanz für den Gesamtumsatz. Auch die erzielten Mieten liegen 2020 über dem Durchschnitt. Die Ankündigungen des deutschen Patent und Markenamtes am Standort Jena weitere 110 Mitarbeitende einzustellen ist ein Beleg dafür, dass auch die öffentliche Hand in den kommenden Jahren auf bedarfsgerechte Büroflächen angewiesen sein wird.

Indexierungsgrad 2020 geringer als 2019

Der Indexierungsgrad der Mietverträge liegt mit 48 Prozent deutlich unter dem Niveau der Vorjahre (2019: 85 %). In der für den Büromarkt wichtigen Zone *City*, hingegen liegt das Niveau (90 %) auf dem Niveau der Vorjahre. In den anderen Zonen (mit Ausnahme von *Lobeda*) befindet es sich hingegen deutlich unter dem Niveau der Vorjahre (≤ 25 Prozent). Mit Blick auf die Marktgröße und die vergleichsweise geringe Anzahl von Vertragsfällen, ist jedoch nicht von einer allgemeinen Trendumkehr auszugehen.



Mietpreissituation gesamt

10,70 €/m² flächengewichtete Durchschnittsmiete

Die flächengewichtete Durchschnittsmiete und die Medianmiete haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert und verbleiben bei 10,70 €/m². Flächengewichtet liegt das Mietpreisniveau damit um 1,50 €/m² über der Durchschnittsmiete. Insbesondere die *City*, die über eine große Anzahl an neugebauten, bedarfsgerechten Büroflächen verfügt, liegt mit 13,00 €/m² deutlich über dem Durchschnitt des Marktes.

Mietpreisniveau stabil

Büroflächen werden in Jena im Durchschnitt zum Preis des Vorjahres angeboten und vermittelt. Die Spannweite reicht dabei von 3,00 €/m² bis 17,00 €/m². Im direkten Vergleich mit dem Vorjahr ist damit das Spektrum geringer geworden: Während die Tiefstmiete auf 3,00 €/m² (2019: 0,60 €/m²) ansteigt, sinkt die Höchstmiete auf 17,00 €/m² (2019: 22,00 €/m²). Gründe sind in dem begrenzten Angebot an bedarfsgerechten Büroflächen und spezifischen Anforderungen der Nutzenden (u.a. Flächenzuschnitt und -größe, Ausstattung) zu sehen. Die Coronapandemie hat indes nicht zu einem deutlichen Rückgang des Mietpreisniveaus geführt. Die Einschätzungen zur Mietpreissituation basieren auf 120 Datensätzen aus der schriftlichen Befragung und der Einschätzung des Arbeitskreises „Büromarkt Jena“. Abgefragt wurden Mietpreisspanne (Min-Max-Wert) und Durchschnittsmiete, welche durch Einschätzung des Arbeitskreises validiert wurden.

Mietpreisstruktur im gesamten Marktgebiet

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

» Quelle: JenaWirtschaft, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Spitzen- und Höchstmiete auf hohem Niveau

Top-Objekte – moderne, großformatige Büroflächen – in Toplage können Mieten bis zu 17,00 €/m² erzielen, soweit eine entsprechende Nachfrage besteht. Im Vergleich zum Vorjahr fällt die Spitzenmiete um 1,50 €/m² auf 15,80 €/m². Sowohl die wachsenden Jenaer High-tech-Unternehmen als auch prosperierende Start-Ups und sich neuansiedelnde Unternehmen sind entsprechende Nachfragende von Topflächen in Toplagen.

Pandemieeffekte ungewiss

Die Entwicklungen durch die Coronapandemie in 2020 deuten auf einen steigenden Kostendruck auf Seiten der Unternehmen hin. Auch die Megatrends, wie Homeoffice und Desksharing, sind Faktoren die erst mittelfristig Wirkung oder eben keine Wirkung entfalten werden. Aus Gesprächen mit Jenaer Unternehmen und Immobilienakteuren aus Jena lässt sich festhalten, dass die Nachfrage in 2021 wieder deutlich gestiegen ist und zunehmend das Fehlen von bedarfsgerechten Flächen zum Problem wird.

Mietpreissituation nach Büromarktzone

Neubauf Flächen in Hotspots begehrt

Mit Blick auf Flächenumsatz und Mieten wird deutlich, dass 42 Prozent aller Mietverträge für 12,00 €/m² oder mehr vermietet worden. Hierbei handelt es sich überwiegend um neugebaute oder sanierte Flächen. Die Büromarktzone *City* ist die am stärksten nachgefragte Büromarktzone mit einem sehr niedrigen Leerstand (1,5 Prozent), dem größten Büroflächenumsatz (4.920 m²) und dem höchsten Mietniveau (Durchschnittsmiete: 11,40 €/m²). Neben der Büromarktzone *City* gehören *Göschwitz*, *Campus-Achse* und *Nord* zu den hochpreisigen Teilmärkten.

Mehr als 15,00 €/m² Höchstmiete in drei Zonen

In drei Büromarktzone befindet sich die Höchstmiete mit mindestens 15 €/m² auf dem höchsten Niveau in Jena. In der *City* (15,00 €/m²), *Nord* (17,00 €/m²) und der *Campus-Achse* (15,00 €/m²) lassen sich die höchsten Mieten realisieren. Besondere Ansprüche an die Lage und/oder Ausstattung der Flächen und nicht zuletzt das Büroflächenangebot, sind Ursache höherer Mieten. Aktuelle und zukünftige Bauprojekte und deren Lage sowie Ausstattung, ebenso die robuste und innovative Wirtschaft lassen ein weiter steigendes Mietpreisniveau erwarten.

Mietpreisstruktur in den Büromarktzone 2020

Büromarktzone	Tiefstmiete 2020 in €/m ²	Veränderung zu 2019 in €/m ²	Höchstmiete 2020 in €/m ²	Veränderung zu 2019 in €/m ²	Durchschnittsmiete 2020 in €/m ²	Veränderung zu 2019 in €/m ²
City	6,00	±0,00	15,00	-7,00	11,40	-0,20
Cityrand-Nord	5,00	±0,00	13,00	-1,00	8,40	-0,20
Nord	4,00	±0,00	17,00	+5,00	8,80	+1,10
Campus-Achse	4,00	±0,00	15,00	-4,10	9,00	-0,80
Winzerla/Burgau	3,00	+2,60	12,00	±0,00	8,10	+1,10
Göschwitz	4,00	±0,00	14,00	+1,00	9,10	+0,10
Lobeda	3,60	±0,00	13,00	-2,00	9,20	+0,70
Übriges Stadtgebiet	4,00	±0,00	12,50	±0,00	8,20	+0,20

» Quelle: JenaWirtschaft

Das Büro als betriebliches Zuhause

Das Büroumfeld hat einen großen Einfluss auf die Bewertung des Arbeitsplatzes durch die Arbeitnehmenden. Neben Gehalt, Arbeitsatmosphäre und Aufstiegsmöglichkeiten, sind für Unternehmen auch die Lage (u.a. Prestige des Standortes, Erreichbarkeit und Versorgungslage) und Ausstattung der Flächen wichtige Faktoren für die Personalgewinnung sowie -bindung. Grund genug, dem räumlichen Arbeitsumfeld eine große Bedeutung bei der Planung von Büroräumen zukommen zu lassen – gerade wenn sie vor der Entscheidung stehen, sich örtlich zu verändern und neue Büroräume zu suchen.

Mietpreisentwicklung nach der Pandemie

Insbesondere die Bebauung des Insel- und Eichplatzes sowie die Investitionsentscheidung der ZEISS AG werden den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Jena weiter stärken. Die wachsenden High-tech-Unternehmen und deren hohe Flächenanforderungen werden mittelfristig insbesondere in den stark nachgefragten Büromarktzone (*City*, *Campus-Achse* und *Göschwitz*) zu einem weiter hohen Mietpreisniveau beitragen.

Absorption und Renditen

Positive Nettoabsorption

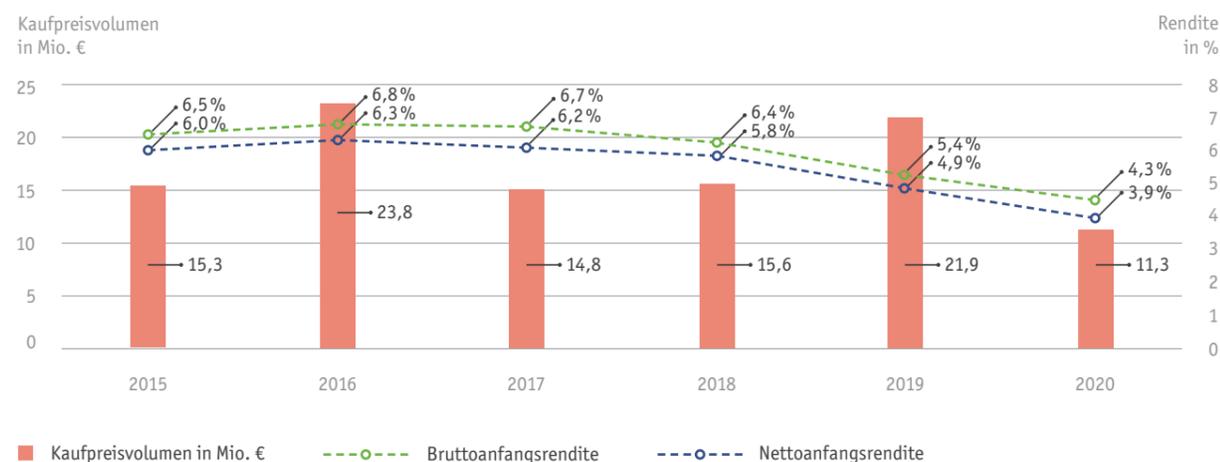
Der Büroflächenmarkt Jena ist durch eine hohe Nachfrage, ein gutes Rendite-Risikoprofil und hohe Büroflächenumsätze gekennzeichnet. Die seit 2015 festzustellende positive Nettoabsorption zeigt dies deutlich. 2020 sind 4.470 m² absorbiert worden, was auf den anhaltend niedrigen Leerstand zurückzuführen ist. Flächen, welche bedarfsgerecht sind, werden schnell vom Markt absorbiert. Daneben sind auch viel Bürofläche zur Eigennutzung fertiggestellt, beziehungsweise der Umbau oder die Umnutzung abgeschlossen worden. Die Nachfrage nach modernen, großformatigen Büroflächen ist als hoch zu bewerten; ebenso das Bau- und Pipelinevolumen. Daher ist davon auszugehen, dass die Nettoabsorption mittelfristig weiterhin positiv sein wird.

Nettoabsorption seit 2016

Jahr	Fläche in m ²
2020	+4.470
2019	+2.980
2018	+4.280
2017	+8.480
2016	+57.540

» Quelle: JenaWirtschaft, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Kaufpreisvolumen, Brutto- und Nettoanfangsrendite 2015 bis 2020

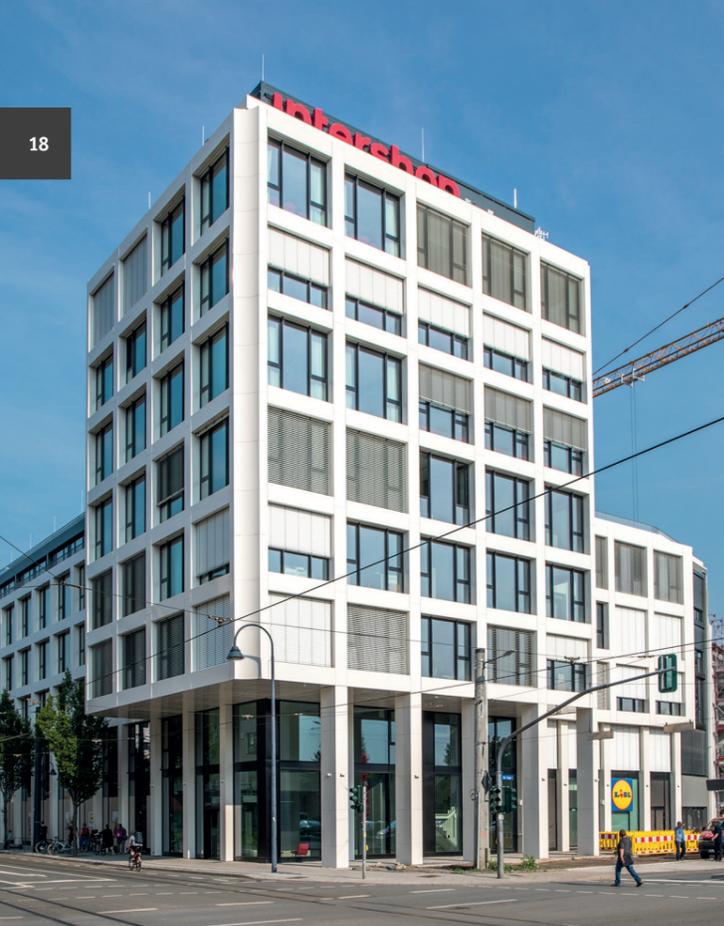


» Quelle: JenaWirtschaft, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Renditeniveau überzeugt

Im Berichtszeitraum 2020 wurden laut Auskunft des Thüringer Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Stadtgebiet sechs Büro- und Geschäftsgebäude veräußert. Die Summe der Kaufpreise reduziert sich im Vergleich zum Vorjahr auf rund 11,3 Millionen Euro. Die Anzahl der nachweisbaren Kaufverträge erhöht sich damit um zwei und befindet sich auf dem Niveau des langjährigen Mittels. Die Rendite verringerte sich um einen Prozentpunkt auf 3,9%. Die Schätzung der Erwerbsnebenkosten (Kosten der Grundbucheintragung, Notar- und Gutachterkosten, Maklergebühren) basiert auf Grundlage marktüblicher Kennziffern und wurde durch den Arbeitskreis als marktüblich bestätigt. Der Rückgang der Nettoanfangsrendite kann im Wesentlichen auf gestiegene Kaufpreise und Betriebskosten zurückgeführt werden. Die Qualitäten des Investmentstandortes Jena zeigen sich in den erzielbaren Mieten im Neubaubereich sowie den sehr niedrigen Leerstandsquoten. Der Büroimmobilienmarkt des C-Standortes Jena ist mit seiner geringen Anzahl an relevanten Vertragsfällen jedoch als recht übersichtlich zu charakterisieren.





Fertigstellungen

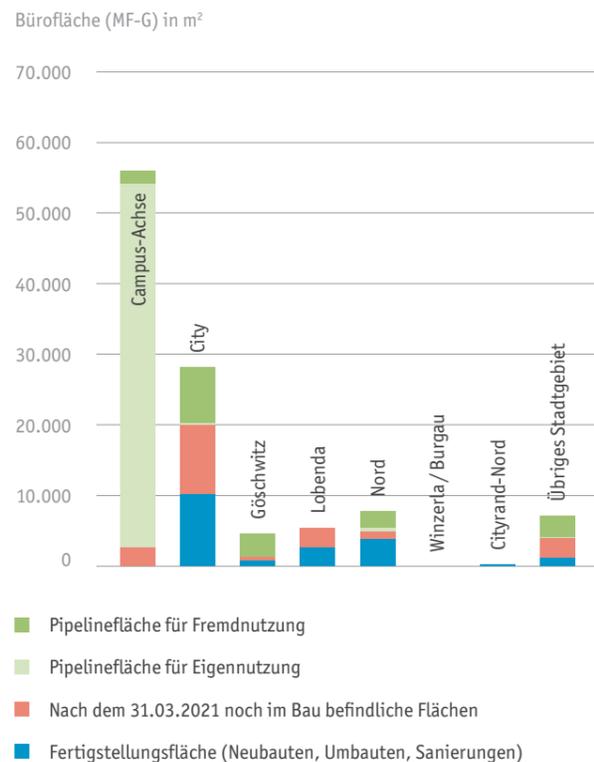
Fertigstellungsvolumen steigt deutlich an

Im Berichtszeitraum ist mit 18.780 m² ein deutlich höheres Fertigstellungs- und Zugangsvolumen zu verzeichnen als im Vorjahr. Datenbasis sind die Rückmeldungen der schriftlichen Befragung und Meldungen zu Um- und Neubauten des Bauamtes Jena.

16.950 m² entfallen auf fremdgenutzte Objekte. In der Büromarktzone *City* entstanden hiervon allein 12.600 m² durch den Neubau für Mietende. Weitere für die Vermietung vorgesehene Bürofläche entstanden insbesondere in *Lobeda* und in *Nord*.

Insgesamt ist das Fertigstellungsvolumen als moderat – im Gegensatz zu aktuellen und perspektivischen Bauprojekten zu klassifizieren. Beachtenswert ist jedoch der Umstand, dass das Fertigstellungsvolumen 2020 deutlich höher als in den beiden Jahren zuvor ist, zugleich der Leerstand aber nur gering angestiegen ist. Die bei Büronutzenden stark nachgefragte Büromarktzone *City* hat 2020 das höchste Fertigstellungsvolumen, welches vor allem durch einzelne Neubauprojekte geprägt ist.

Bautätigkeit nach Büromarktzone 2020



» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Flächen im Bau und in der Pipeline

19.650 m² Bürofläche im Bau

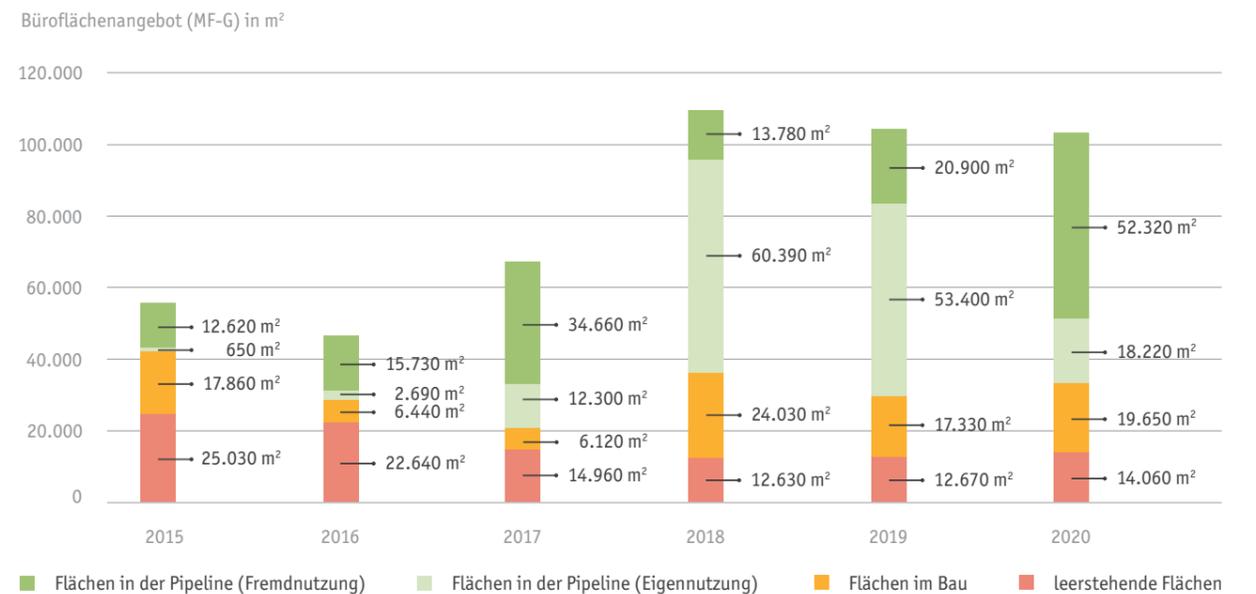
Im Berichtsjahr 2020 befinden sich in der Stadt Jena elf Objekte mit einer Gesamtfläche von 19.650 m² im Neubau, Umbau oder in der Sanierung. Grundlage der Ausweisung ist die Meldung des Bauamtes der Stadt Jena in Verbindung mit der jährlich durchgeführten Kartierung, zur Ermittlung des Baufortschritts und Aktualisierung des Büroflächenbestandskatalogs. Im Vergleich zum Vorjahr reduziert sich die Objektzahl um ein Bauprojekt auf elf; die im Bau befindliche Fläche erhöht sich allerdings um 2.320 m². Damit liegt dieser Wert über dem langjährigen Mittel, welches bei 14.710 m² im Bau befindlicher Bürofläche pro Jahr liegt.

In diesem Jahr überwiegen Projekte mit Mixed-Use-Projekten (15.280 m²), gegenüber Projekten mit reiner Büronutzung. Insbesondere in den Bereichen Life Sciences, Präzisionstechnik und Optik/Photonik werden Bürofläche häufig mit Labor- oder Produktionsflächen kombiniert. Rund 55 Prozent aller Projekte werden durch Eigennutzende realisiert. Wichtigstes und größtes Projekt ist dabei die Neubebauung des Inselplatzes durch die Friedrich-Schiller-Universität Jena (siehe auch Büromarktbericht Jena 2019). Weiterhin entstehen insbesondere im *übrigen Stadtgebiet* (2.780 m²) und der *Campus-Achse* (2.550 m²) standortrelevante Büroflächen.

Pipelinevolumen von 70.540 m²

Wie in den vergangenen Jahren verbleibt das perspektivische Büroflächenangebot – die Pipelinefläche – auf einem hohen Niveau von 70.540 m². Das sind 3.760 m² weniger als im Vorjahr. Dies ist zum einen auf den Baubeginn einzelner Projekte zurückzuführen, aber auch auf die Umplanung von einzelnen Projekten. In insgesamt 16 Projekten entsteht Bürofläche durch Um- bzw. Neubau oder Sanierung. Rund 70% der Flächen entstehen jedoch für Eigennutzende und wird dem Vermietungsmarkt daher nicht zur Verfügung stehen. Die verbleibende Pipelinefläche entsteht im Rahmen von 11 Projekten. Ein Großteil der Fläche wird dabei bereits vor Baubeginn vermietet. Hervorzuheben bleibt die Bedeutung einzelner Großprojekte für die Entwicklung des Büroflächenbestandes. So entsteht allein durch das Projekt der ZEISS AG fast 50.000 m² in der *Campus-Achse*.

Aktuelles und perspektivisches Büroflächenangebot in Jena



» Quelle: JenaWirtschaft, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Coronapandemie in Jena

Die Coronapandemie hat ab dem zweiten Quartal 2020 erhebliche Auswirkungen auf das wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben in Jena. Insbesondere die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie die neuen Anforderungen an die Arbeitsumgebung (Home Office/mobiles Arbeiten, Hygienekonzepte, Quarantäneanweisungen, etc.) sind wesentliche Herausforderungen für die Gewerbetreibenden.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sinkt zwischen Dezember 2019 und Juni 2020 auf 57.380 Personen (- 720 Personen), steigt dann aber bis Dezember 2020 auf 58.430 Personen. Die Arbeitslosenzahl steigt im Jahresverlauf jedoch an, von 2.704 Personen (Dezember 2019) auf 3.235 Personen im Dezember 2020 (+ 531 Personen). Im Jahresdurchschnitt steigt dadurch auch die Arbeitslosenquote um 0,6 Prozentpunkte auf (im regionalen Vergleich) geringe 5,8 Prozent. Hier lohnt sich jedoch ein genauerer Blick: Insbesondere die digitale Wirtschaft, das Gesundheitswesen und die Life Sciences haben im Jahresverlauf einen gesteigerten Fachkräftebedarf gezeigt. Analysen des Jenaer Jobportals (siehe www.work-in-jena.de/jobs) zeigen, dass in den genannten Branchen ab Sommer 2020 (Juni/Juli) wieder mehr vakante Arbeitsstellen gemeldet wurden. Das wiederum deutet auf eine gute wirtschaftliche Situation hin.

Zwei durchgeführte Unternehmensbefragungen der Wirtschaftsförderung Jena und des Lehrstuhls für Wirtschaftsgeographie der Friedrich-Schiller-Universität Jena im April 2020 und April 2021 bestätigten die Robustheit der Jenaer Wirtschaft. Zu den von der Pandemie am stärksten betroffenen Branchen zählen der Einzelhandel und Gastronomie. Als weiche Standortfaktoren tragen diese Branchen zu einer hohen Lebensqualität vor Ort und damit der Attraktivität für die Stadt bei. Mit einem Maßnahmenbündel unterstützt die Stadt Jena lokale Händler:innen und in Notlage geratene Branchen. Dazu zählen unter anderem mehrere Aktionswochenenden in der Jenaer Innenstadt, inklusive kostenfreien Parken und entgeltfreier ÖPNV, eine groß angelegte Kommunikationskampagne („Rettet bedrohte Lebensarten“) sowie die Kürzung und der Erlass von Sondernutzungsgebühren.

Auch der Arbeitskreis „Büromarkt Jena“ bestätigt, dass die Nachfrage nach Büroflächen im Jahr 2021 wieder angestiegen ist, mit der Ankündigung weiterer Jenaer Unternehmen in den Standort investieren zu wollen (u.a. Neubau des Unternehmenssitzes der dotsource GmbH), zeigen sich auch die guten Aussichten für den Büroflächenmarkt Jena.

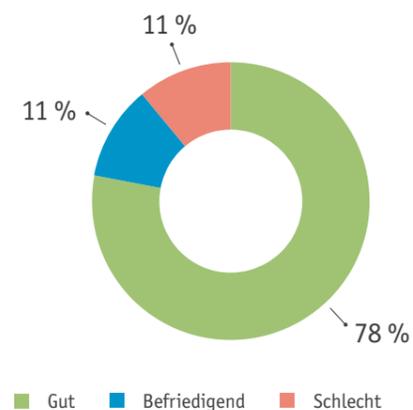


Fazit und Ausblick

Robuster Markt 2020 und Lichtblicke für die Zukunft

Die wirtschaftliche Situation der Immobilienmarktrelevanten Akteure zeigt sich heterogen, was sich auch in den Ergebnissen der diesjährigen Befragung widerspiegelt. Während Verwalter:innen und Eigentümer:innen von dem geringen Leerstand und einem hohen Mietspiegel profitieren, sehen sich Immobilienmakler:innen einer gedämpften Nachfrage und einem geringen Leerstand gegenüber, was deren wirtschaftliche Aktivität in 2020 einschränkt. Die Zweiteilung der wirtschaftlichen Situation zeigt sich sodann auch bei den Nutzenden. Während die digitale Wirtschaft und Life Sciences von den Pandemieumständen profitieren können, haben andere Nachfragegruppe mit einer hohen Unsicherheit (u.a. bei Lieferketten und Personalmanagement) zu kämpfen. Es bleibt festzuhalten, dass die Grundstimmung im Jenaer Büroflächenmarkt auch in 2020 positiv ist. Das Vertrauen in die Nachfrage, aber auch in das Angebot ist hoch. Jenaer Gewerbetreibende stellen mitunter hohe Ansprüche an ihre Büroflächen und deren Standortfaktoren, was nicht zuletzt auf den Wettbewerb um hochqualifizierte Nachwuchskräfte zurückzuführen ist. Gleichzeitig ist die Universitätsstadt ein wichtiger Standort öffentlicher Einrichtung, wie dem Deutschen Patent- und Markenamt, der Friedrich-Schiller-Universität Jena und zwölf außeruniversitärer Forschungsinstitute.

Bewertung der Geschäftslage im Jahr 2020

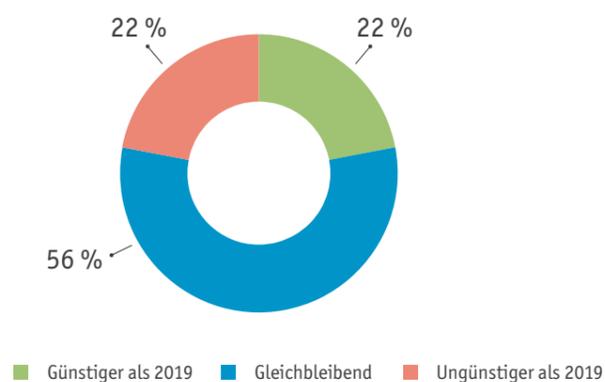


» Quelle: JenaWirtschaft

Spannende Aussichten für 2021 und Folgejahre

Die Befragten blicken durchweg positiv in die Zukunft. Zum einen wird in den nächsten Jahren eine Reihe von neuen Bauprojekten realisiert, zum anderen hat die Jenaer Wirtschaft bereits weiteres Wachstum angekündigt. Angebot und Nachfrage werden also weiter zunehmen. Dieses wird sich in eigengenutzten Objekten wiederfinden, aber auch in für die Vermietung vorgesehene Objekte, beispielsweise auf dem Baufeld A des Eichplatz Jena. Offen bleiben noch die Auswirkungen der Globaltrends auf Umfang und Art der Büroflächennachfrage. Auch die Auswirkungen der Pandemie auf andere Branchen und damit indirekt auf die Büroflächenutzenden sind noch nicht bestimmbar. Insbesondere Gastronomie, Einzelhandel und die Beherbergungsunternehmen, die wichtige weiche Standortfaktoren bilden, waren durch die Pandemieeinschränkungen in 2020 am stärksten betroffen und haben gegenwärtig noch immer mit deren Auswirkungen zu kämpfen. Auch zukünftig bietet Jena damit optimale Voraussetzung für Immobilienakteure sowohl für Nachfragende, aber auch Anbietenden. Die Bereitstellung bedarfsgerechter Flächen bei einem (für einen High-tech-Standorte) angemessenen Mietpreinsniveau ist hier ein Beleg dafür.

Prognose für das Geschäftsjahr 2021



» Quelle: JenaWirtschaft

GLOSSAR

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

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

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

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-utzung) zur Verfügung stehen.

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

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

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

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



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

- Christoplan GmbH & W. Nagelschneider Vermögens GmbH
- CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH
- Engel & Völkers Jena
- Ernst-Abbe-Hochschule Jena
- Ernst-Abbe-Stiftung
- F2 Immobilien Fröbe

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

IMPRESSUM

Herausgeber: Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH
 Layout & Satz: designerei+, www.designerei-werbeagentur.de
 Redaktionsschluss: Oktober 2021
 Fotonachweis: Tina Peißker



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

