



Labormarktbericht Jena 2022

Life-Sciences Standort und Stadt der Wissenschaft

Jena ist *das* große Zentrum für Hightech und Life Sciences in Mitteldeutschland. Die enge Verzahnung von Wissenschaft und Wirtschaft ist der Motor für eine erfolgreiche und zukunftsfähige lokale Industrie. Neben international bekannten Optik- und Photonik-Unternehmen wie ZEISS, JENOPTIK oder SCHOTT und innovativen Digitalunternehmen wie Intershop, Diva-e oder DotSource, sind in Jena auch zukunftsfähige Life Sciences Akteure zuhause. Rund 100 Unternehmen aus Biomedizin, Pharma, Medizintechnik und Biotechnologie bilden einen starken Wachstumsmarkt mit vielfältigsten medizinischen Produkten und Anwendungen. Das Portfolio reicht von innovativen Lösungen für Diagnostik und Therapie über klassische Medikamentenherstellung bis hin zu Laborautomation und Lasertherapie. Zur Branche gehören kreative Start-Ups wie BLINK, JeNaCell oder Applyo ebenso wie globale Player wie Analytik Jena, ZEISS Meditec oder Abbott.

Zum Thema Life Sciences forschen und lehren die Ernst-Abbe-Hochschule mit dem Fachbereich Medizintechnik und Biotechnologie und die Friedrich-Schiller-Universität Jena mit den Profillinien „LIGHT“ und „LIFE“, unter anderem an der biologisch-pharmazeutischen Fakultät, am Zentrum für molekulare Biomedizin und am Universitätsklinikum Jena. International renommierte Kooperations- und Forschungspartner sind außerdem die Leibniz-Institute für Altersforschung, Naturstoffforschung und Infektionsbiologie sowie für Photonische Technologien und die Max-Planck-Institute für Biogeochemie und chemische Ökologie. Zu den wissenschaftlichen Schwerpunkten der universitären und außeruniversitären Forschung im Bereich Life Sciences in Jena zählen Altersforschung, Biophotonik und medizinische Optik und Photonik, Sepsis und Infektionsmedizin, Mikrobielle Kommunikation sowie Naturstoff-Forschung und Infektionsbiologie.

Stark gestiegene Nachfrage und wachsender Bestand

Die Nachfrage nach geeigneten Laborflächen hat in Jena in der jüngsten Vergangenheit deutlich zugenommen. Gründe sind sowohl der generelle demografische Wandel mit einer überalternden Gesellschaft und der Zunahme von Zivilisationskrankheiten, als auch – seit 2020 – die Folgen der Coronapandemie.

Um weltweite Materialengpässe und gestörte Lieferketten zu umgehen, wollen zahlreiche Firmen – über alle Wirtschaftszweige hinweg – mit eigenen Flächen für Entwicklung, Herstellung und Lagerung Produktionssicherheit in Jena erlangen. Besonders wichtig ist dies im Bereich Gesundheitswirtschaft bzw. Life Sciences, weil diese Branchen essentiell für die medizinische Versorgung der Bevölkerung sind und aus den genannten Gründen die Nachfrage steigt. Insgesamt beträgt der Laborflächenbestand in Jena 104.520 Quadratmeter (Stand: 2022). Genutzt werden diese Flächen von Unternehmen aus Gesundheitstechnologie, Optik und Photonik sowie Umwelttechnologie. Räumliche Zentren und potentielle Wachstumskerne sind die Hochschulen und außeruniversitären Forschungseinrichtungen.

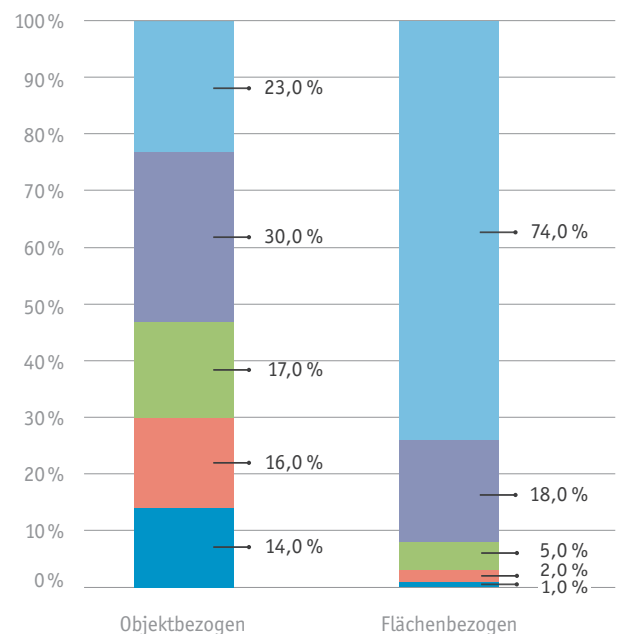
Nähe zu Forschungseinrichtungen und Clustern begehrt

Fast die Hälfte des Laborflächenbestandes (52.880 m²) entfällt auf Flächen für Forschung und Lehre. Die zwei Hochschulen und 12 außeruniversitären Institute sind wichtige Standortfaktoren für die Ansiedlung neuer Unternehmen und Start-ups; in ihrer Nähe findet sich die Mehrzahl der Laborflächen. Zu den Hotspots des Jenaer Laborflächenmarktes gehören das Landgrafenareal, die Tatzendpromenade, der Beutenberg-Campus sowie das Gewerbegebiet Göschwitz.

Laborflächen: kleinteilig und großformatig

Laborflächen sind in Jena in rund 100 Objekten zu finden. Sie reichen von wenigen Quadratmetern bis hin zu mehreren tausend Quadratmetern. Die kleinste Fläche ist 20 m² groß, die größte liegt bei 14.000 m². Im Durchschnitt beträgt die Flächengröße 1.200 m². Bemerkenswert ist die herausragende Bedeutung des Standortes für gentechnische Anlagen. Die große Mehrzahl aller in Thüringen erfassten gentechnischen Anlagen bis zur Sicherheitsstufe 3 befindet sich in Jena. Generell besitzt der größte Teil der Laborflächen jedoch keine Sicherheitsklassifizierung.

Größenkategorien der Laborflächen



» Quelle: JenaWirtschaft



Branchenabhängige Flächenanforderungen und Ausbaustandards

Nutzer:innen von Laborflächen unterscheiden sich stark. Je nach Branche und der jeweiligen Labortätigkeit – beispielsweise Forschung, Produktion oder Vertrieb – stehen unterschiedliche Bedarfe im Mittelpunkt. Entsprechend variiert der Anteil der Laborflächen in den jeweiligen Objekten. Bei Start-Ups dominiert eine kombinierte Nutzung von Labor- und Büroflächen. Hinzu kommen branchen- und tätigkeitsspezifische Anforderungen an die technische Gebäudeausstattung, beispielsweise Abluft, Luftfilterung und Beleuchtung.

Innerhalb der Gründungsphase ist es für Unternehmen im Bereich Labor wichtig, dass Nutzungen flexibel angepasst werden können, da sich Flächenanforderungen noch häufig ändern. Sie finden sich in größerer Zahl im städtischen Gründerzentrum Technologie- und Innovationspark Jena (TIP); auch weil dort die Mietpreise gedeckelt sind und im städtischen Vergleich moderat ausfallen.

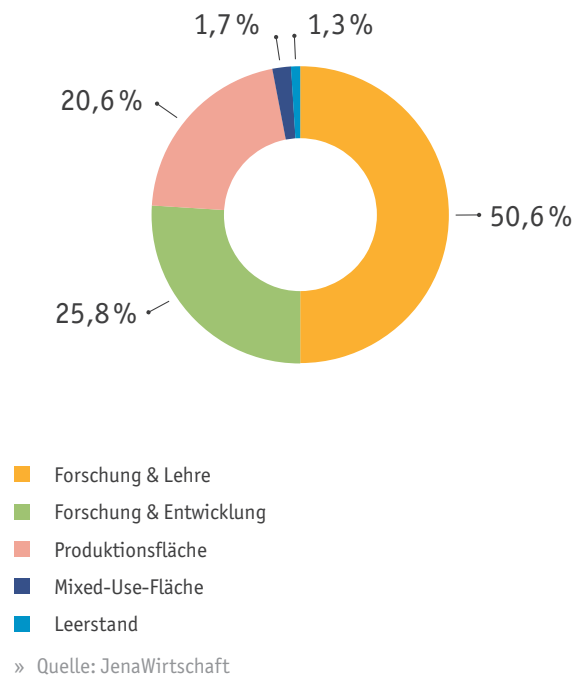
Rohbaunettokaltmiete 10,00 €/m²

Technologieorientierte Start-Ups sind insbesondere in den Gründerzentren, wie dem Technologie- und Innovationspark Jena oder dem BioInstrumentezentrum sowie an den Hochschulen und im Bereich Tatzendpromenade zu finden. Junge Unternehmen, also solche, die dem Gründungsstadium entwachsen sind, streben auf den Vermietungsmarkt oder in die Eigennutzung. Geeignete Flächen zum Mieten oder Kaufen sind in Jena jedoch stark limitiert. Flächen entstanden in den letzten beiden Jahren insbesondere in Gewerbegebieten bzw. innerhalb einzelner, geeigneter Bestandsobjekte. Die sehr spezifischen Gebäudeanforderungen sowie die Möglichkeit des Mieterausbaus resultieren in einer durchschnittlichen Netto-Rohbaumiete von 10,00 €/m². Die etablierten Laborflächennutzer:innen in Jena setzen überwiegend auf Eigennutzung. Dadurch sind spezifische bauliche Anforderungen – wie beispielsweise Deckenhöhen für Abluftanlagen oder Deckentraglasten – und technische Ausstattung – wie beispielsweise die Verfügbarkeit von Edelgasen – planbarer umzusetzen. Gebäude werden nach konkreten Bedürfnissen errichtet bzw. erweitert. Insbesondere die Gewerbegebiete Jena-Nord, Jena21 und JenA4 haben sich als Standorte für Laborflächennutzung etabliert.

Mietoptionen und Bauflächen zwingend notwendig

Zukünftig wird die Nachfrage nach Laborflächen weiter steigen, weil die entsprechenden Unternehmen aufgrund der guten Standortfaktoren und Geschäftslage investieren. Aktuell befinden sich bereits 8.700 m² Laborfläche im Bau und werden bis Ende 2023 an den Markt gebracht. Innerhalb der nächsten fünf Jahre beziffern die Nutzer:innen den Erweiterungsbedarf auf 12.200 m² Laborfläche. Zusätzlich braucht es Flächen für Neuansiedlungen, damit auch weiterhin ausreichend Raum für Entwicklung und Innovation am Standort Jena gewährleistet ist. Auch zukünftig ist von einer hohen Lagesensibilität auszugehen; perspektivische Laborflächen werden daher vorwiegend in integrierten Lagen bzw. in der Nähe von anderen Laborflächennutzenden entstehen. Wichtige Nachfragende werden weiter die Hochschulen und außeruniversitären Forschungsinstitute sowie Unternehmen der Jenaer Leitbranchen (u.a. Medizintechnik, Optik & Photonik) sein.

Nutzungsarten der Laborflächen 2021



Fazit: Spannende Asset-Klasse mit viel Wachstumspotenzial

Jenas Laborimmobilienmarkt bietet für Projektentwickler:innen und Investor:innen ansprechende Standortfaktoren. Insbesondere die Jenaer Hightech-Unternehmen, die beiden Hochschulen und die außeruniversitären Forschungsinstitute sind wichtige Nutzergruppen von Laborflächen. Zu den relevanten Branchen zählen Life Sciences, Optik & Photonik und Präzisionstechnologie. Die enge Verzahnung von Wirtschaft und Wissenschaft und die hohe

Akademiker:innen-Quote bleiben wesentliche positive Kriterien für den Standort Jena. In den kommenden Jahren ist von einem stark wachsenden Laborimmobilienmarkt und damit interessanten Investitionsmöglichkeiten auszugehen. Limitierend wirken die begrenzten Gewerbeflächen für Neubauprojekte; innerhalb der Bestandsimmobilien bestehen jedoch noch Entwicklungsmöglichkeiten.

Fläche in ha	11.477
Laborflächenbestand in m ²	104.520
Laborflächenleerstand in m ²	1.400
Laborflächenleerstandsquote in %	1,3
Rohbaumiete (nettokalt in €/m ²)	10,00
Bevölkerung (Personen)	110.502 (31.12.2021)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Personen)	59.482 (31.12.2021)
Exportquote Verarbeitendes Gewerbe (ab 50 Mitarbeitende) in %	73 (2021)
Arbeitslosenquote in %	5,6 (2021)
Wichtige Laborflächennutzer	Universitätsklinikum, Friedrich-Schiller-Universität Jena, Ernst-Abbe-Hochschule Jena, ZEISS, JENOPTIK, SCHOTT, Analytik Jena, Ever Pharma, Abbott
Gewerbesteuer in %	450
Hochqualifiziertenquote in %	35,9 (2021)
Studierende	22.435 (WS 2021/2022)
Zuwachs Studierende in Life-Sciences Studiengängen in %	+ 5,3 seit 2016
Grundsteuer A in %	300
Grundsteuer B in %	495

» Thüringer Landesamt für Statistik (TLS), Stadt Jena, JenaWirtschaft