



Büromarktbericht 2016

Büroimmobilien in der Stadt JENA



Jena auf einen Blick

Die Lichtstadt Jena – das High-Tech-Zentrum in Thüringen

Große Namen aus Jena sind weltbekannt: Hier begannen unternehmerische Erfolgsgeschichten wie Zeiss, Jenoptik und SCHOTT. Jenaer High-Tech-Firmen verfügen über eine Exportquote von über 61%; damit ist Jena Spitzenreiter in Thüringen. Die Stadt beheimatet internationale Konzerne, aber auch zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen. Jenas Innovationskraft ist ungebrochen – davon zeugen die rund 250 Patente pro 100.000 Einwohner, die jährlich hier angemeldet werden (Durchschnitt Deutschland: 59 Patente; DPMA).

Vielseitiger Handel und modernes Handwerk, hochwertige Dienstleistungsunternehmen, hervorragende Gastronomie sowie produktive öffentlich-rechtliche Einrichtungen vervollständigen die Jenaer Unternehmenslandschaft.

Mit mehr als 23.000 Studierenden ist Jena in erster Linie Universitätsstadt und hat mit 29,3% die bundesweit zweithöchste Quote an hochqualifizierten Arbeitnehmern. Die Stadt beherbergt die renommierte Friedrich-Schiller-Universität Jena und die praxisorientierte Ernst-Abbe-Hochschule Jena sowie zahlreiche Forschungseinrichtungen (u.a. der Fraunhofer- und Max-Planck-Gesellschaft sowie der Leibniz-Gemeinschaft). Insgesamt forschen in Jena über 4.500 Wissenschaftler.

Inhaltsverzeichnis

Jena auf einen Blick	2
Büroflächenbestand	4
Büromarktzonen	6
Leerstandsanalyse	8
Flächenumsatz	10
Mietpreissituation	14
Fertigstellungen	16
Flächen im Bau / in der Pipeline	17
Fazit und Ausblick	18
Glossar und Dank	19
Impressum	19





Zukunftsfähiges Wachstum

Jena ist ein Technologiestandort mit über 11.000 Beschäftigten in diesem Bereich. Neben der traditionsreichen Optik und Photonik sind auch Gesundheitstechnologien, Digitale Wirtschaft, Präzisionstechnik sowie Umwelttechnologie wichtige Kompetenzfelder. Für die erfolgreiche Entwicklung Jenas sind vor allem die vorhandenen engen Verbindungen von Wirtschaft und Wissenschaft maßgeblich. Jena hat sich in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich entwickelt, und die Zeichen stehen weiter auf Wachstum: Bis 2025 sollen 5.000 Erwerbstätige hinzukommen und die Stadt bis zum Jahr 2030 um weitere 5.000 Einwohner wachsen (TLS, PROGNOSE AG).

Mit einer überdurchschnittlichen Geburtenrate geschieht dieses Wachstum nicht nur durch Zuzug. Im Dienstleistungsbereich sind seit 2010 rund 5.000 neue sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze entstanden. Jenas geografische Tallage und die damit einhergehende Platzeinschränkung für Neubauten sind Faktoren für geringen Leerstand und ein stabiles Mietpreisniveau. Dies sorgt im Zusammenspiel mit der positiven Nachfrageentwicklung für weiter steigende Immobilienwerte.

Fakten zum Standort

Einwohner (06/2015)	108.140
Prognose für 2030	112.388
Stadtfläche	11.448 ha
Studierendenzahlen (WS 2015/16)	23.085
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (06/2015)	53.849 (davon 29,3% mit Hochschulabschluss)
Arbeitslosenquote Stadt Jena (07/2016)	6,7%
Exportquote Verarbeitendes Gewerbe (ab 50 Mitarbeiter, 2015)	61,6%
Grundsteuer A	Hebesatz 300%
Grundsteuer B	Hebesatz 495%
Gewerbsteuer	Hebesatz 450%

» Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (TLS), Agentur für Arbeit, Stadt Jena, FSU Jena, EAH Jena

Büroflächenbestand

Erstmalige Erhebung erfasst über 950 Büroobjekte

Der vorliegende erste Büromarktbericht macht den Jenaer Immobilienmarkt transparenter. Ziel ist es, sowohl kommunalen Entscheidungsträgern als auch privaten Investoren eine Informationsgrundlage für ihre Planungen zur Verfügung zu stellen, die es bisher noch nicht gab. Dabei wurde eine Primärerhebung durchgeführt, die Daten zu 959 Objekten im gesamten Stadtgebiet erfasste, wodurch eine solide, auf wissenschaftlichen Standards beruhende Datenbasis für diesen und alle weitere Berichte geschaffen werden konnte. Diese Vorgehensweise bietet den entscheidenden Vorteil, dass der tatsächlich vorhandene Gebäudebestand als Grundlage genutzt wird und in Zukunft weiter fortgeschrieben werden kann. Die Gewährleistung der Qualitätsstandards wurde durch die Verschneidung der Daten aus einer Feldbegehung mit den Ergebnissen aus einer schriftlichen Befragung relevanter Marktteilnehmer und durch den Abgleich mit öffentlich zugänglichen Daten sowie den Experten des Arbeitskreises „Büromarktbericht Jena“ erreicht. Für die Erfassung der Flächen und Baujahre wurde auf standardisierte Methoden zurückgegriffen. Zukünftig soll der Informationsumfang weiter ausgebaut werden. Als Grundlage dient ab jetzt das aufgebaute flächendeckende Objektkataster.

Die Studie wurde gemeinsam von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH, dem Fachdienst Stadtent-

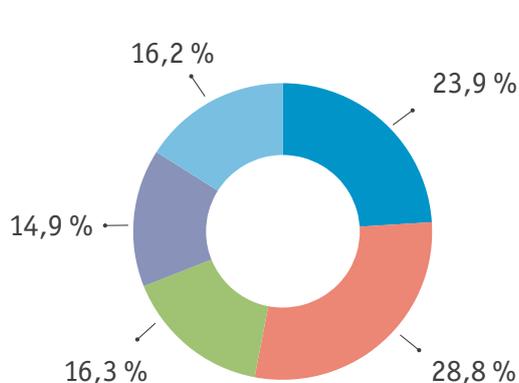
wicklung & Stadtplanung des Dezernates Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Jena und dem Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie der Friedrich-Schiller-Universität Jena mit der Unterstützung der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) und dem Arbeitskreis „Büromarktbericht Jena“ umgesetzt.

Büroflächenbestand größer als angenommen

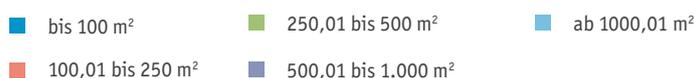
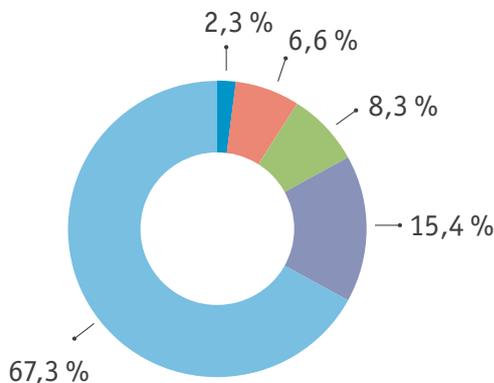
Gemäß der Definition der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) beläuft sich der erfasste Büroflächenbestand in Jena auf eine Gesamtfläche von 662.820 m² (Stand: 31.12.2015). Der ermittelte tatsächliche Bestand ist damit um einiges größer als in den bisher veröffentlichten Angaben Dritter, die bislang von einem Bestand von rund 488.000 m² ausgegangen sind.

Die Differenz lässt sich durch die umfangreiche Vollbegehung des Stadtgebietes erklären, bei der auch periphere Lagen wie beispielsweise Neulobeda, Zwätzen oder Lichtenhain erfasst wurden. Zudem wurden einerseits Objekte berücksichtigt, die bisher noch nie auf dem Büromarkt angeboten wurden (u.a. Flächen der Friedrich-Schiller-Universität Jena, des Universitätsklinikums Jena und der verschiedenen Forschungsinstitute) sowie andererseits Büroflächen, die sich in primär durch Wohnnutzung gekennzeichneten Objekten und Stadtteilen befinden.

Größenkategorie innerhalb des Büroflächenbestandes (objektbezogen)



Größenkategorie innerhalb des Büroflächenbestandes (flächenbezogen)



» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Modernisierte Objekte dominieren

Von den 959 erfassten Büroobjekten liegt der größte Anteil am Gesamtmarkt in der Größenklasse ab 1.000 m². Zusammengekommen vereinen die betreffenden Objekte rund 446.000 m² und damit über 67 % des Gesamtbestandes auf sich. 80 % aller Gebäude verfügen über eine Mietfläche von maximal 1.000 m², machen aber nur einen Flächenanteil von 32 % aus. Dabei liegen die drei größten Flächenanbieter im Stadtzentrum nur maximal 220 m Luftlinie voneinander entfernt.

Insgesamt dominieren im Gesamtbestand mit über 63 % Anteil modernisierte Büroobjekte. Auffällig ist der überdurchschnittlich hohe Anteil an modernisierten Büroobjekten in zwei Büromarktzonen – *City* (78,2 %) sowie *Cityrand-Nord* (79,8 %). Dies ist ein Ausdruck der hohen Nachfrage nach modernisierten, repräsentativen Flächen in unmittelbarer Nähe zum bzw. im Stadtzentrum.

Neubauten machen die zweithäufigste Gruppe mit knapp 19 % aus und befinden sich vorwiegend in der *Campus-Achse* und in *Göschwitz*. Diese Objekte sind in den vergangenen Jahren sukzessive entwickelt worden und durch eine Umnutzung ehemaliger gewerblich bzw. industriell genutzter Produktionsgebäude geprägt. Mit neuen Büroflächen will man hier der gestiegenen Nachfrage im Dienstleistungssektor gerecht werden.

Im Gesamtdurchschnitt ist das Verhältnis von Eigennutzung zu Fremdnutzung (Vermietung) mit etwa 48 % zu 52 % 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.

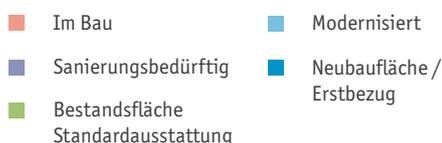
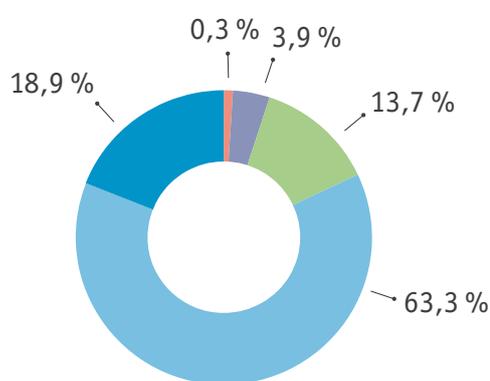
Büroflächen nach Größenkategorie

Größenkategorie	Anzahl der Objektfläche in m ²	Fläche in m ²	Anteil in % *
bis 100 m ²	229	15.180	2,3
100,01 bis 250 m ²	276	43.820	6,6
250,01 bis 500 m ²	156	55.150	8,3
500,01 bis 1.000 m ²	143	102.340	15,4
ab 1.000,01 m ²	155	446.330	67,3
Gesamt	959	662.820	100,0

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

» Quelle Tabelle / Diagramm: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

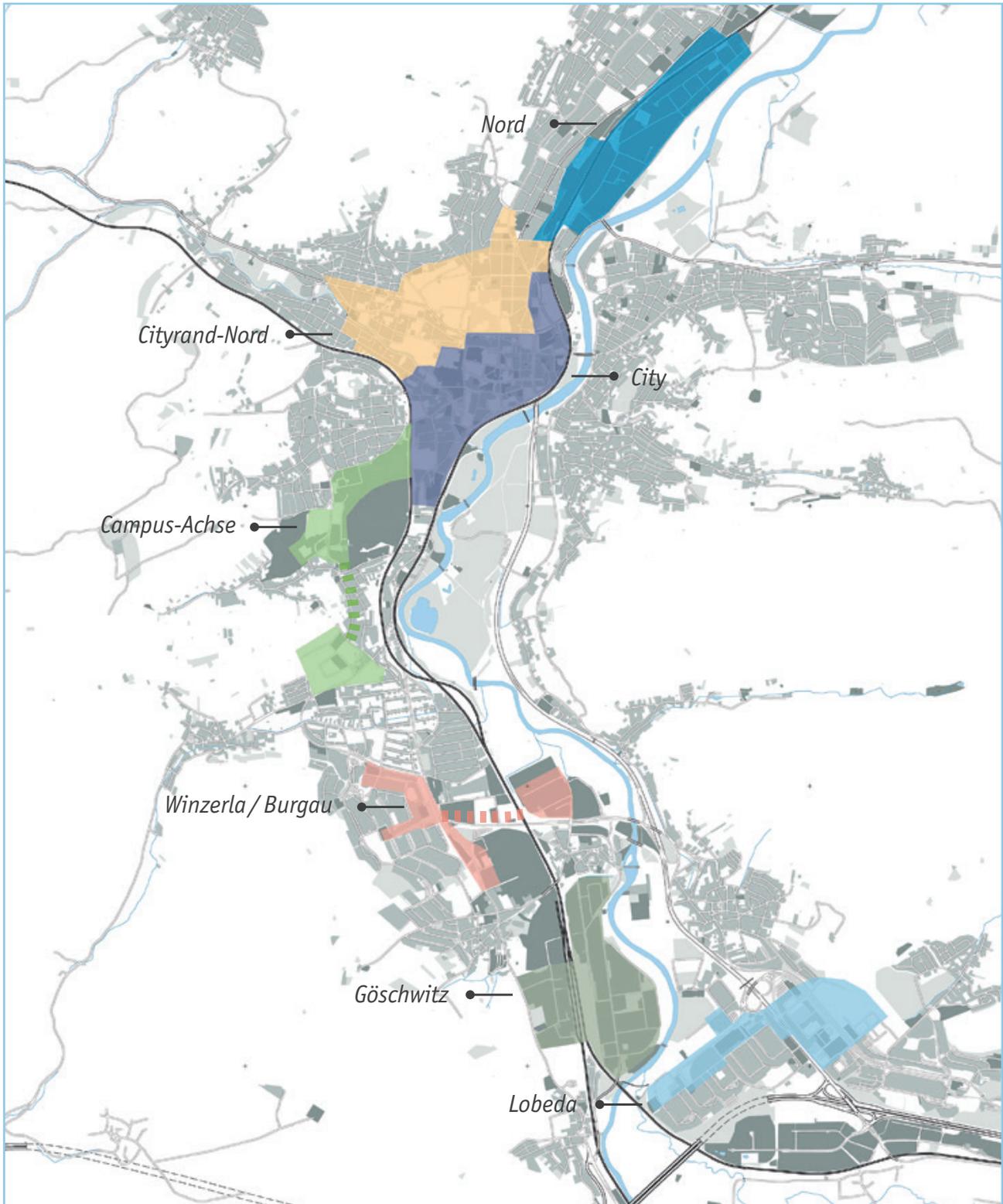
Gebäudezustand der erfassten Objekte 2015



Büromarktzonen

Um den unterschiedlichen Bürolagen innerhalb Jenas gerecht zu werden, wurden Büromarktzonen festgelegt. Die Abgrenzungskriterien umfassen vorhandene Strukturen und Marktspezifika und basieren auf den erhobenen Daten von Feldbegehung und Befragung. Die gebildeten Zonen wurden

zudem mit den Arbeitskreisteilnehmern hinsichtlich Größe, Konsistenz und Abgrenzung zu anderen Büromarktzonen auf Plausibilität geprüft.



City

Die Büromarktzone *City* im Herzen Jenas ist der Hotspot mit der höchsten Büroflächenbestandsdichte (2,7 Objekte je ha) und einem hohen gewerblichen Nutzungsanteil (Büro- und Einzelhandelsfläche). Mit über 190.000 m² Bürofläche handelt es sich bei ihr um die größte Büromarktzone in Jena.

Cityrand-Nord

Die angrenzende Büromarktzone *Cityrand-Nord* bietet vorwiegend gründerzeitliche Bauwerke und Solitärgebäude mit kleinen Büroflächen (durchschnittlich 370 m² je Objekt) in attraktiven und repräsentativen Lagen Jenas. Als traditionelle Bürostandorte verfügen die *City* und der *Cityrand-Nord* über 40% der Gesamtbürofläche.

Nord

Die kleinere, im Norden des Stadtgebietes gelegene Büromarktzone *Nord* verläuft in einer Nord-Süd-Achse entlang der Saalbahn mit zwei Schwerpunktbereichen für Fremdvermietung. Dieser Teilmarkt ist charakterisiert durch eine niedrige Büroflächendichte, jedoch verfügen 26% der Objekte über mindestens 1.000 m² Bürofläche.

Campus-Achse

Die *Campus-Achse* ist die zweitgrößte Büromarktzone und besteht aus je einem funktional zusammenhängenden Bereich entlang der *Otto-Schott-Straße/Tatzendpromenade* (Ernst-Abbe-Hochschule) sowie dem ca. 750 m entfernten *Beutenberg-Campus*. Hier befinden sich vor allem Büroflächen für Forschung und Entwicklung. Auffallend ist die Dominanz großer Objekte: Knapp 57% der Objekte besitzen eine Fläche von mehr als 1.000 m². Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zum Westbahnhof und der bisherigen Entwicklungen sind starke Entwicklungspotenziale vor allem für den Teilbereich *Otto-Schott-Straße* zu erwarten.

Winzerla / Burgau

Die im Südwesten des Marktgebietes gelegene Büromarktzone *Winzerla / Burgau* ist hinsichtlich Objektzahl und Büroflächenbestand die kleinste Büromarktzone. An diesem Standort befinden sich überwiegend fremdgenutzte Objekte (77%) mit den drei Schwerpunkten Stadtteil *Winzerla*, *Rudolstädter Straße* und *Am Reifsteine*.

Göschwitz

Kern der Büromarktzone *Göschwitz* ist der Gewerbepark. Insgesamt verfügt der Teilmarkt über einen Büroflächenbestand von über 75.000 m². Neben klassischen eigengenutzten Gewerbeobjekten existieren jedoch auch fremdvermietete Flächen. Vor allem der Bereich „*Am Felsbach*“ hat in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung genommen. Hier befinden sich ebenfalls weitere Objekte im Bau und in der Pipeline.

Lobeda

Die Büromarktzone *Lobeda* ist der südlichste Teilmarkt. Sie ist durch eine hohe Konzentration von für medizinische Zwecke genutzten Büroflächen gekennzeichnet. Zudem verfügt sie über eine unmittelbare räumliche Nähe zum Universitätsklinikum Jena (UKJ) sowie über eine gute Anbindung an den ÖPNV in Richtung Innenstadt und straßenseitig an die Autobahn. Daher ist davon auszugehen, dass sich *Lobeda* durch den derzeitigen Neubau des Universitätsklinikums weiterentwickeln wird und sich hier verstärkt medizinische Dienstleistungen konzentrieren werden.

Übriges Stadtgebiet

Das *Übrige Stadtgebiet* hat einen Anteil von rund 15% am Gesamtbestand. Die Struktur ist heterogen und differenziert. Mit dem Gebäude der Bundesagentur für Arbeit und einem Büroobjekt in *Jena-Ost* befinden sich hier zwei große Solitärobjekte.

Büromarktzone	Büroflächenbestand in m ²	Anteil am Büroflächenbestand in %	Fremdvermietungsanteil in %	Mietpreisspanne in €/m ²	Anzahl Objekte
City	191.070	28,8	74,3	6,50 - 12,50	225
Cityrand-Nord	77.320	11,7	47,3	5,00 - 10,00	208
Nord	42.700	6,4	71,1	5,00 - 11,00	54
Campus-Achse	117.990	17,8	35,7	5,50 - 10,00	44
Winzerla / Burgau	27.160	4,1	40,5	4,00 - 10,00	30
Göschwitz	75.530	11,4	34,4	3,70 - 13,20	58
Lobeda	28.970	4,4	58,7	3,90 - 9,00	35
Übriges Stadtgebiet	102.080	15,4	39,5	5,00 - 9,00	305

Leerstandsanalyse: Büroflächenangebot gesamt

Verfügbares Büroflächenangebot von rund 56.000 m²

Das Büroflächenangebot zum 31.12.2015 beläuft sich auf über 56.000 m² in 89 Objekten. Die Flächen verteilen sich auf 79 Objekte mit Leerstand, 5 Objekte im Bau und 5 Projekte in der Pipeline. Die Flächen im Bau und in der Pipeline weisen in Summe perspektivisch mehr Bürofläche auf als der aktuelle Leerstand.

Geringerer Leerstand als bisher veröffentlicht

Dem Markt stehen insgesamt rund 25.000 m² leerstehende Flächen zur Verfügung. Davon sind ca. 700 m² Sockelleerstand. Im Vergleich zu anderen Standorten ist die Leerstandsquote mit 3,8% im gesamten Stadtgebiet geringer als bislang geschätzt und veröffentlicht (BulwienGesa 2015: 10,5%; ThomasDaily 2015: 5%). Jenas Leerstandsquote liegt damit um einiges unter dem Niveau der Städte Leipzig (TLG 2015: 13,5% bzw. DIP - Deutsche Immobilien-Partner 2016: 10,4%, Standort-Kategorie B), Erfurt (TLG 2015: 15,8%, Standort-Kategorie C) oder Bochum (Wirtschafts-

förderung Bochum WiFö GmbH 2015: 5,5%, Standort-Kategorie C). Vergleichbar ist der Leerstand mit Braunschweig (Altmeppen 2015: 3,8%, Standort-Kategorie C).

Bezogen auf das gesamte Büroflächenangebot konzentriert sich der Leerstand auf Objekte mit einer Flächengröße von weniger als 250 m² (50 von 79 Objekten mit Leerstand). Allerdings befinden sich bezogen auf die Fläche über 50% des Gesamt leerstandes in der Flächenkategorie ab 1.000 m². Damit ergibt sich für die Verteilung des Leerstandes ein geringerer absoluter Leerstand in kleinen Objekten, während vereinzelt große sanierungsbedürftige Flächen leer stehen. Der geringe Leerstand spiegelt dabei den Flächenengpass in den attraktiven Lagen und die damit fehlende Flexibilitätsreserve wieder. Gleichzeitig eröffnet sich so die Chance für die gezielte Umnutzung und Nachnutzung von Produktionsobjekten für den Dienstleistungsbereich (Tertiärisierung). Für Objekte in Randlagen besteht das Risiko eines längerfristigen Leerstandes. Dieser konnte in der Vergangenheit durch eine Umwidmung in Wohnnutzung teilweise absorbiert werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der insgesamt vorhandene Leerstand in Bezug auf Umfang und Verteilung als unkritisch zu bewerten ist und eine solide Basis für einen funktionierenden Büromarkt bietet.

Büroflächenleerstände 2015 nach Größenkategorie

Größenkategorie	Fläche in m ²	Anteil in %
bis 100 m ²	520	2,1
100,01 bis 250 m ²	2.090	8,3
250,01 bis 500 m ²	3.800	15,2
500,01 bis 1.000 m ²	5.900	23,6
ab 1.000,01 m ²	12.720	50,8
Gesamt	25.030	100,0

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena



Leerstandsanalyse: Büroflächenangebot Zonen

Leerstandsquoten zwischen 0,9 % und 6,3 %

Die Analyse des Leerstands in den einzelnen Büromarktzonen ergab, dass der größte Anteil, gemessen an der Objektzahl, in der *City*, im *Cityrand-Nord* und in *Göschwitz* zu finden ist. Die tatsächliche Verteilung des Leerstands auf die Zonen ist dabei sehr unterschiedlich.

Das größte Angebot an Büroflächen mit ca. 8.500 m² ist in der *City* (34 % Anteil am Gesamt leerstand) zu finden. In allen Büromarktzonen außer in *Göschwitz* liegt die Leerstandsquote unter 5 %.

Göschwitz weist mit 4.700 m² den zweitgrößten Leerstand (19 % Anteil am Gesamt leerstand) auf und hat damit eine überdurchschnittliche Leerstandsquote von 6,3 %. Der Grund dafür ist ein Objekt, das sich derzeit in der Vermarktung befindet. Die gute Mikrolage in unmittelbarer Autobahnnähe

und dem vorhandenen Technologieumfeld lassen annehmen, dass grundsätzlich positive Vermarktungsaussichten bestehen.

In der *Campus-Achse* befinden sich derzeit 10 % des Gesamt leerstandes. Durch die sehr positive Gesamtentwicklung liegt die Leerstandsquote jedoch mit 2,2 % unter dem Jenaer Durchschnitt.

In den Büromarktzonen *City*, *Göschwitz* und *Campus-Achse* konzentrieren sich Büroflächenangebote mit jeweils insgesamt über 10.000 m². Diese dynamischen Zonen haben noch Potenziale und werden sich voraussichtlich weiterhin gut entwickeln.

Die prognostizierte positive Wirtschaftsentwicklung geht einher mit einem Wachstum der Erwerbstätigen um etwa 5.000 auf 74.300 Erwerbstätige im Jahr 2025 (PROGNOS AG 2013). Bei dieser Beschäftigungsdynamik ist daher auch in Zukunft auf eine ausreichende Flexibilitätsreserve in nachfragestarken Zonen zu achten.

Büroflächenleerstand 2015 nach Büromarktzonen

Büromarktzone	Fläche in m ²	Anteil in %	Leerstandsquote in %
City	8.540	34,1	4,5
Cityrand-Nord	3.280	13,1	4,2
Nord	920	3,7	2,2
Campus-Achse	2.630	10,5	2,2
Winzerla/Burgau	1.170	4,7	4,3
Göschwitz	4.790	19,1	6,3
Lobeda	270	1,1	0,9
Übriges Stadtgebiet	3.430	13,7	3,4
Gesamt	25.030	100,0	3,8

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena





Flächenumsatz Gesamt

Erstmalige Erhebung: Belastbarer Flächenumsatz von 12.780 m²

Für den Jenaer Büroimmobilienmarkt wurde für das Jahr 2015 der Flächenumsatz erstmalig erhoben und als unvollständig angenommen. Der auf Basis von Eigentümerangaben und Marktbeobachtungen ermittelte belastbare Flächenumsatz beträgt 12.780 m² und fällt hinsichtlich der Anzahl der Vertragsfälle und des Umsatzes gering aus, was bei einem Vergleich mit den ermittelten Büroflächenumsätzen in Bochum mit knapp 35.800 m² für das Kalenderjahr 2015 und in Braunschweig mit rund 30.000 m² für das Kalenderjahr 2015 deutlich wird. Der Arbeitskreis „Büromarktbericht Jena“ geht jedoch von einer „Dunkelziffer“ des Flächenumsatzes aus, die deutlich höher ausfällt. Die Abschätzung insbesondere der kleinteiligen Vermietungen

ist seriös nicht möglich. Daher wird auf die Angabe eines Gesamtschätzwertes verzichtet. Ziel ist es, künftig umfangreichere und belastbare Marktdaten durch eine kontinuierliche Datenerhebung bereitzustellen.

Büromarkt mit extrem hoher Dynamik

Der Jenaer Büroflächenmarkt wird von den befragten Marktteilnehmern als extrem dynamisch wahrgenommen. Diese Ansicht wurde auch von den Mitgliedern des Arbeitskreises „Büromarktbericht Jena“ bestätigt. Freiwerdende Flächen müssen nicht auf dem Büromarkt angeboten werden, da sie umgehend wieder vermietet bzw. verkauft werden können. Die Nachfrage übersteigt das Angebot; Transaktionen finden sehr häufig statt. Der Büromarkt Jena lässt sich daher als Verkäufermarkt charakterisieren.

Flächenumsatz nach Büromarktzonen

Campus-Achse hat größten Umsatz

Der größte Flächenumsatz gemessen an Vertragsfällen und Gesamtfläche konzentriert sich auf die drei Zonen *City*, *Campus-Achse* und *Göschwitz*. Auffallend ist die starke und differenzierte Nachfrage nach modernisierten Flächen. Die durchschnittliche Flächengröße für den Gesamtflächenumsatz beläuft sich auf rund 460 m² pro Vertrag, variiert allerdings stark zwischen den einzelnen Büromarktzonen (*Campus-Achse* 770 m², *Göschwitz* 290 m²) und ist deshalb nur begrenzt aussagefähig.

Die *Campus-Achse* hat mit einem Volumen von über 10.000 m² fast 80 % Anteil am Gesamtumsatz und stellt mit über 770 m² die größte durchschnittliche Fläche pro Vertrag dar.

Die starken und dynamischen Entwicklungstendenzen in dieser Zone zeichnen sich auch hier ab.

Göschwitz folgt mit fast 1.500 m² und über 11 % Anteil am Gesamtumsatz dahinter. Der Flächenumsatz der *City*-Zone ist mit einer durchschnittlichen Vertragsgröße von 160 m² und einem 6%-igen Anteil am Gesamtflächenumsatz sehr gering. Die Ursache könnte in einer mangelnden Kongruenz von Angebot und Nachfrage liegen. Als Lösung dafür sollte eine marktkonforme Neubautätigkeit angestrebt werden. Unter Umständen sorgt auch die Unsicherheit über die angestrebte Bebauung von Eichplatz und Inselplatz für Zurückhaltung.

Büroflächenumsatz in den Büromarktzonen nach Fläche

Büromarktzone	Fläche in m ²	Durchschnittliche Flächengröße pro Vertrag in m ²	Anteil am gesamten Flächenumsatz in %
City	790	160	6,2
Cityrand-Nord	0	0	0,0
Nord	0	0	0,0
Campus-Achse	10.040	770	78,6
Winzerla/ Burgau	370	90	2,9
Göschwitz	1.470	290	11,5
Lobeda	k.A.	k.A.	0,0
Übriges Stadtgebiet	110	110	0,9
Gesamt	12.780	460	100,0

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena



Flächenumsatz nach Branchen

Wichtigste Flächennachfrager sind wissensintensive Branchen

Die Ermittlung des Flächenumsatzes nach Branchen erfolgte zur Vergleichbarkeit und Validität der Daten auf Grundlage der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

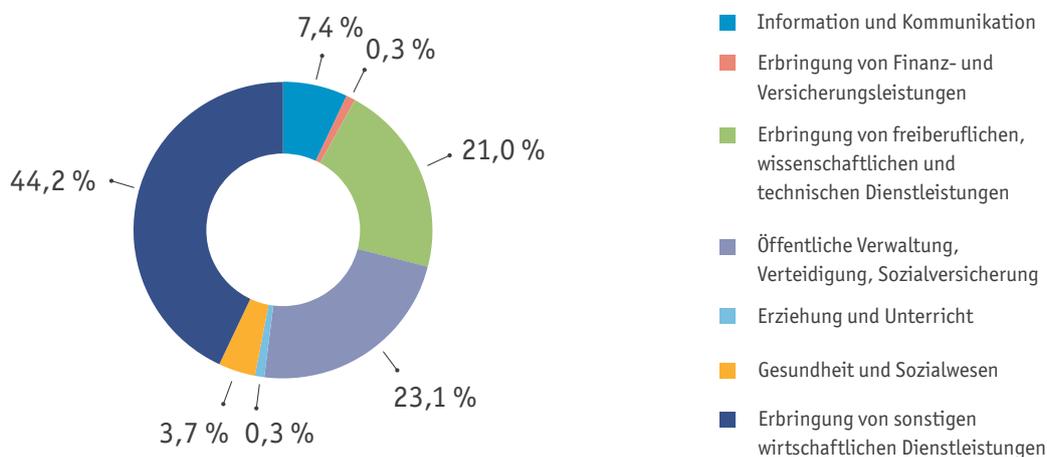
Die analysierten Bereiche wurden basierend auf der zu erwartenden Bürotätigkeit ausgewählt. Wichtigste Flächennachfrager sind in Jena die wissensintensiven Branchen. Die „Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ sowie der Bereich „Information und Kommunikation“ (in Jena: Software/ Digitale Wirtschaft) machen über 70 % der Vertragsfälle aus. Kennzeichnend ist dabei eine vergleichsweise kleinteilige Nachfragestruktur.

Den bei weitem höchsten Anteil am gesamten Flächenumsatz hat der Bereich „Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen“ mit über 44%. Weitere wichtige Branchen sind „Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung“ mit 23% und „Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ mit 21% Anteilen am Flächenumsatz. Die übrigen Branchen weisen lediglich Umsatzanteile im einstelligen Prozentbereich auf. Der Indexierungsgrad der Mietverträge liegt bei 88%. Diese Darstellung ist derzeit nur eine Momentaufnahme. Schwankungen zwischen den Branchen sind durchaus möglich, da noch keine Zeitreihendaten verfügbar sind. Eine kontinuierliche Erfassung in den kommenden Jahren wird eine aussagekräftigere Darstellung ermöglichen.

Branche	Flächenumsatz in m ²	Anteil an allen Vertragsfällen in %	Anteil am gesamten Flächenumsatz in %
Information und Kommunikation	950	17,9	7,4
Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	40	3,6	0,3
Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	2.680	53,6	21,0
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung	2.950	7,1	23,1
Erziehung und Unterricht	40	3,6	0,3
Gesundheits- und Sozialwesen	470	7,1	3,7
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	5.650	7,1	44,2
Gesamt	12.780	100,0	100,0

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Büroflächenumsatz nach Branche (flächenbezogen)



» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena




GRÄFLICHE KLINIKEN
REHA ZENTRUM



Mietpreissituation Gesamt

Durchschnitt 8,90 €/m²
Nettokaltmiete

Die Aussagen zur Mietpreissituation basieren auf über 100 Datensätzen mit Angaben zu über 30 Objekten sowie der Einschätzung des Arbeitskreises „Büromarktbericht Jena“. Abgefragt wurden Mietpreisspanne (Min-Max-Wert) und Durchschnittsmiete, welche durch Einschätzung des Arbeitskreises validiert wurden. Der flächengewichtete Durchschnitt liegt für die Nettokaltmiete bei 8,90 €/m². Die Spanne aller Büromieten reicht von 3,70 €/m² bis 13,20 €/m². Eine flächendeckende Analyse nach Gebäudeklassen und Gebäude- / Ausstattungsqualität war bislang nicht möglich. Die bislang vorliegenden Daten sind daher nur als Orientierungswerte zu verstehen. Die Einzelfallbewertung der anzubietenden Fläche sowie damit verbunden auch die Einzelbewertung des Gebäudestandortes, der Gebäudeeigenschaften sowie die Ausstattungsqualität sind bestimmend für die Mietpreisbildung und lassen Schwankungen nach oben und unten zu.

Mietpreisstruktur im gesamten Marktgebiet

	Nettokaltmiete in €/m ²
Tiefstmiete	3,70
Spitzenmiete	13,20
Durchschnitt (arithmetisches Mittel)	8,00
Flächengewichteter Durchschnitt	8,90
Median	8,00

Im Vergleich zu Mietpreisstrukturen in Städten ähnlicher Größe und Funktion bzw. in räumlicher Nähe erscheint Jena als konkurrenzfähiger Standort:

- Braunschweig: 7,60 €/m² Durchschnittsmiete 2015 (Altmeppen Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH 2016)
- Bochum: 7,00 - 10,50 €/m² mittlere Mietpreisspanne (Wirtschaftsförderung WiFö Bochum GmbH 2016)
- Leipzig: 9,00 €/m² Durchschnittsmiete im Jahr 2015 (DIP 2016); 5,00 - 8,50 €/m² bei einfachem bis mittlerem Nutzwert (TLG 2015)
- Erfurt: 5,00 - 8,00 €/m² bei einfachem bis mittlerem Nutzwert (TLG 2015)

Die vorgesehene Erfassung und Auswertung weiterer Preisentwicklungen in den folgenden Jahren werden eine größere Aussagekraft der Daten ergeben und eine Zeitreihenbetrachtung ermöglichen.

Mietpreissituation nach Zonen

Durchschnitt liegt zwischen 6,80 und 9,20 €/m² Nettokaltmiete

Im Mittel werden im innerstädtischen Zentrum (*City*) mit durchschnittlich 9,20 €/m² höhere Mieten als in allen anderen Büromarktzonen erzielt. In dezentralen Bürolagen liegt dabei das Mietpreisniveau zum Teil deutlich unter dem städtischen Durchschnitt, wobei *Lobeda* mit 6,80 €/m² im Mittel die niedrigsten Mietpreise aufweist (vgl. Büromarktzonen *Campus-Achse* 8,00 €/m²; *Burgau / Winzerla* 7,40 €/m²

und *Übriges Stadtgebiet* 7,60 €/m²). Auch die zentrale Büromarktzone *Cityrand-Nord* liegt mit 7,40 €/m² unter dem durchschnittlichen Mietpreis der *City*.

Auffallend ist, dass die Spitzen- und Durchschnittsmiete für die *City* höher liegen als in bisherigen Publikationen veröffentlicht (BulwienGesa 2015 und Catella-Research 2016). Aussagen über das Preisniveau und die damit einhergehenden Entwicklungen der vergangenen Jahre sind aufgrund der bislang nur einmaligen Bestandsaufnahme derzeit noch nicht möglich.

Mietpreisstruktur in den Büromarktzonen

Büromarktzone	Tiefstmiete in € / m ²	Spitzenmiete in € / m ²	Durchschnittsmiete in € / m ²
City	6,50	12,50	9,20
Cityrand-Nord	5,00	10,00	7,40
Nord	5,00	11,00	8,40
Campus-Achse	5,50	10,00	8,00
Winzerla / Burgau	4,00	10,00	7,40
Göschwitz	3,70	13,20	8,30
Lobeda	3,90	9,00	6,80
Übriges Stadtgebiet	5,00	9,00	7,60

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena





Fertigstellungen

2015 geringer Zuwachs im Bestand

2015 gab es mit einem Saldo von ca. 1.200 m² Bürofläche nur einen sehr geringen Zuwachs im Büroflächenbestand. Drei Objekte befanden sich zum Kartierungszeitraum im Bau, wobei der Abschluss der Bautätigkeit bei allen drei Gebäuden noch im Kalenderjahr 2015 erfolgte. Hierdurch stehen diese Flächen dem Jenaer Immobilienmarkt 2016 bereits zur Verfügung.

Das Fertigstellungsvolumen für das Jahr 2015 ist nach Einschätzung der Wirtschaftsförderungsgesellschaft jedoch deutlich unterdurchschnittlich, da zum einen zahlreiche

Neu- und Umbauvorhaben in den vergangenen Jahren 2011 bis 2014 erfolgreich am Markt platziert wurden, und zum anderen verschiedene Projekte zunächst in die Bauphase übergegangen sind und somit erst in Zukunft zur Verfügung stehen werden (siehe Pipeline).

In den Jahren 2010 bis 2014 wurden in Jena jährlich durchschnittlich 4.660 m² Bürofläche fertiggestellt. Dieses Volumen wurde von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena auf Basis eigener Erhebungen und gemeinsam mit den jeweiligen Bauherren und Projektentwicklern an die einschlägigen Anbieter von Immobilienanalysen gemeldet.

Büroflächen im Bau nach Bürozone

Büromarktzone	Anzahl Objekte im Bau	Objekte im Bau in %	Fläche im Bau in m ²	Fläche im Bau in %
City	2	40,0	4.640	26,0
Cityrand-Nord	1	20,0	2.520	14,1
Nord	0	0,0	0	0,0
Campus-Achse	1	20,0	9.800	54,9
Burgau/Winzerla	0	0,0	0	0,0
Göschwitz	1	20,0	900	5,0
Lobeda	0	0,0	0	0,0
Übriges Stadtgebiet	0	0,0	0	0,0
Gesamt	5	100,0	17.860	100,0

Flächen im Bau und in der Pipeline

Verfügbare Fläche wird zukünftig mehr als verdoppelt

Zum Erhebungszeitpunkt befanden sich in der Stadt Jena fünf Objekte mit einer Gesamtfläche von 17.860 m² im Bau, die dem Büromarkt seit dem 31.03.2016 zur Verfügung standen. Diese Büroobjekte befinden sich in den vier Büromarktzonen *City*, *Cityrand-Nord*, *Campus-Achse* und *Göschwitz*:

- *City*: 2 Objekte mit insgesamt 4.640 m²
- *Cityrand-Nord*: 1 Objekt mit 2.520 m²
- *Campus-Achse*: 1 Objekt mit 9.800 m²
- *Göschwitz*: 1 Objekt mit 900 m²

Die durchschnittliche Bürofläche der Objekte im Bau liegt mit knapp 3.570 m² dabei deutlich über dem Durchschnitt des gegenwärtigen Büroflächenbestandes mit knapp 690 m² je Objekt. Unter Herausnahme des großen Einzelobjektes in der *Campus-Achse* beträgt die Durchschnittsgröße der sich im Bau befindlichen Objekte noch immer über 2.000 m².

Damit passen diese in die Größenordnung der Bestandsgebäude, die in den Büromarktzonen *Campus-Achse* bei durchschnittlich 2.680 m² und *Göschwitz* bei 1.300 m² liegen. Von den insgesamt im Bau befindlichen Flächen entfällt ca. ein Fünftel (3.570 m²) auf Eigennutzer.

Das Flächenvolumen beträgt allein in der Pipeline 13.270 m². Die Objekte befinden sich ausschließlich in den drei Büromarktzonen *City*, *Göschwitz* und *Nord*. Davon konzentrieren sich über 90% der Fläche in der *City* (ca. 20%) und in *Göschwitz* (70%). Auch bei den Objekten, die sich in der Pipeline befinden, übertrifft die durchschnittliche Objektgröße von 2.650 m² den Gesamtdurchschnitt des Bestandes.

Das gesamte Büroflächenangebot beläuft sich zum Anfang 2016 auf 56.160 m² (Leerstand, im Bau und Pipeline). Insbesondere bei den Objekten in der Pipeline steht die genaue Bürofläche noch nicht fest, jedoch besitzen alle Projekte eine hohe Realisierungswahrscheinlichkeit. Ebenso lässt sich eine Tendenz zum Bau von Objekten mit größerer Bürofläche erkennen.

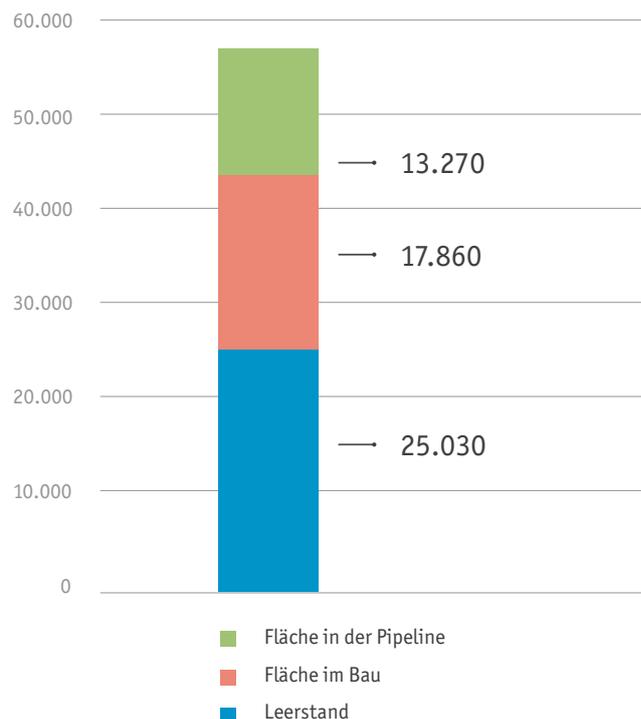
Verortung der Bürogebäude in der Pipeline (Auswahl)

Adresse	Geplante Bürofläche in m ² *	Typ	Büromarktzone
Camburger Str. 74	650	Nutzungsänderung	Nord
Ernst-Ruska-Ring 13	8.000	Nutzungsänderung	Göschwitz
Am Zementwerk 4	1.300	Sanierung	Göschwitz
Weitere Objekte	3.320	Sanierung	City und Nord
Gesamt	13.270		

* beruhen auf der gemeldeten Fläche, genaue Bürofläche und Fertigstellung sind noch nicht bekannt

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Büroflächenangebot in m²



» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena



Fazit und Ausblick

Hohe Nachfrage nach weiteren, modernen Büroflächen

Die Grundstimmung auf dem Büroflächenmarkt in Jena lässt sich ohne weiteres als positiv beschreiben. 100 % der befragten Marktteilnehmer schätzten ihre Geschäftslage als befriedigend oder gut ein, wobei sie gleichbleibend positive bzw. günstigere Bedingungen für das Kalenderjahr 2016 erwarten.

Punktuelle Rückmeldungen von Befragten enthielten Hinweise, dass die starke und differenzierte Nachfrage besonders für modernisierte Flächen weiter anhält. Zum Teil wurden hohe Ansprüche von Mietinteressenten an den Aus-

stattungsstandard sowie ein steigender Bedarf für größere Flächen ab 1.000 m² in Hinblick auf expandierende Startups genannt.

Jena ist ein prosperierender Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort mit einer hohen Nachfrage nach weiteren, modernen Büroflächen. Die in diesem Bericht erstmals veröffentlichten Informationen und Zahlen weisen auf einen überschaubaren, jedoch differenzierten Büromarkt hin. Die zunehmende Fokussierung von Investoren auf Städte der B- und C-Kategorie eröffnen dem Standort Jena neue Chancen und Möglichkeiten, den bestehenden Investorenkreis zu erweitern. Eine größere Transparenz des örtlichen Büroimmobilienmarktes senkt Markteintrittsbarrieren für neue Akteure.

„Die Nachfrage in Jena nach Büroflächen ist weiterhin hoch. Mietinteressenten sind z.T. sehr anspruchsvoll im Hinblick auf den Ausstattungsstandard. Differenzierte Nachfrage nach Rohbauflächen zum Selbstausbau, resp. schlüsselfertigem Übergabezustand.“

„Neubau wurde im Jahr 2015 fertiggestellt, Auslastung beträgt bereits über 90%, Leerstand ist Anfang 2016 weiter rückläufig.“

„Wir [Immobilienmakler] stellen fest, dass gerade Flächen ab 1.000 m² gesucht werden, weil Startups sich so stark personell ausweiten, dass Firmen schnell 50 und mehr Mitarbeiter haben. Nach meiner persönlichen Ansicht ist der Jenaer Büromarkt der interessanteste in der gesamten Bundesrepublik mit minimalem Leerstand und großer Nachfrage.“

Bewertung der Geschäftslage im Jahr 2015

	Schlecht	Befriedigend	Gut	Gesamt
2015	0	7	7	14
	0,0 %	50,0 %	50,0 %	100,0 %

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

Prognose für das Geschäftsjahr 2016

	Ungünstiger als 2015	Gleichbleibend	Günstiger als 2015	Gesamt
2016	0	13	1	14
	0,0 %	92,9 %	7,1 %	100,0 %

» Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, FSU Jena

GLOSSAR

Büroflächen: Büroflächen sind alle abgeschlossenen Flächeneinheiten in Gebäuden, auf welchen typische Schreibtisch Tätigkeiten 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 31.12.2015). Die Flächen müssen binnen drei Monaten bezugsfähig sein und zur Vermietung oder zum Verkauf (zum Zweck der funktionalen Weiter-nutzung) zur Verfügung stehen.

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

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



Friedrich-Schiller-Universität Jena
seit 1558

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 Immobilienmarktteilnehmern, die durch ihre freundliche Mitwirkung die Büromarktstudie ermöglicht haben. Stellvertretend für alle Beteiligten sei an dieser Stelle folgenden Unternehmen und Akteuren gedankt:

- Carl Zeiss AG
- Christoplan GmbH & W. Nagelschneider Vermögens GmbH
- CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH
- 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
- jenawohnen GmbH
- Jenoptik AG
- job - Jenaer Objektmanagement- und Betriebsgesellschaft mbH
- Kommunale Immobilien Jena
- Kommunalservice Jena
- LBS Immobilien GmbH Jena
- Luther Objekt-Vermittlung
- MMI - Marketing-Management-Immobilien e.K.
- Pharmapark Jena GmbH
- Postbank Immobilien Jena und Weimar
- REAL I.S. AG
- RE/MAX Immobilienzentrum
- Savills Immobilien Beratungs-GmbH
- SCHOTT JENAer Glas GmbH
- Sparkasse Jena-Saale-Holzland
- Technologie- und Innovationspark Jena GmbH
- Universitätsklinikum Jena
- WealthCap Real Estate Management GmbH

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

IMPRESSUM

Herausgeber: Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH

Design: designerei - Werbeagentur, www.designerei-werbeagentur.de

Redaktionsschluss: Juli 2016

Fotonachweis: Tina Peißker, S. 2 links: Jürgen Scheere, S. 2 rechts, S. 3 links: Robert Raithel



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

