

Von **Martina Vetter**

In diesem Artikel:

Städte: Jena

Projekte: B 59 Jena,
Bürohaus Mälzerstraße 3
Jena

Organisationen: Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), Friedrich-Schiller-Universität Jena

Personen: Christian Graf von Wedel

Immobilienart: Büro

Büromarkt mit besten Aussichten



Der moderne Büroneubau in Hanglage mit Panoramablick auf das Saaletal trägt den Namen IT-Paradies Jena. Ende 2016 fertiggestellt, sind dreiviertel der Flächen bis dato vermietet.

Quelle: Jenawirtschaft, Urheber: Tina Peißker

Jena. Vor einem Jahr publizierte die Wirtschaftsförderung von Jena den ersten fundierten Büromarktbericht für die Stadt. Jetzt liegt der fortgeschriebene Bericht 2017 vor und zeigt die große Dynamik im vergleichsweise kleinen Jenaer Markt.

Eher selten haben Immobilienmakler C-Standorte wie Jena auf dem Schirm, wenn sie Marktberichte verfassen. Um Markttransparenz zu schaffen, musste deshalb die Jenaer Wirtschaftsförderung selbst aktiv werden. Zusammen mit Wissenschaftlern vom Institut für Geographie der Friedrich-Schiller-Universität (FSU), der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), lokalen Vermietern und dem Stadtplanungsamt erstellte die Wirtschaftsförderung 2016 erstmals eine detaillierte Analyse des lokalen Büromarkts. Das Ergebnis überraschte: Es gab nicht nur 180.000 m² mehr Bürofläche in der zweitgrößten thüringischen Stadt als bis dahin angenommen, sondern auch einen viel geringeren Leerstand, als die zuvor kursierenden Zahlen eher oberflächlicher Analysen glauben machen wollten.

Lediglich 3,8% des rund 662.820 m² umfassenden Gesamtbestands an Büroflächen in Jena standen zum Stichtag der Erhebung am 31. Dezember 2015 leer. Bis Ende 2016 reduzierte sich der Leerstand gegenüber dem Vorjahr um weitere 0,6%-Punkte auf 22.640 m². Und das, obgleich der im Objektkataster erfasste Gesamtbestand an Büroflächen durch Neu- und Umbauten, aber auch durch Nachmeldungen von Vermietern im Laufe des Jahres um 5,4% auf 700.700 m² stieg. Doch das, was neu auf den Markt kommt, ist meist auch schnell wieder weg, denn die Wirtschaft in der etwa 110.000 Einwohner zählenden Stadt entwickelt sich seit Jahren prächtig.

Jobmotor in Jena sind die enge Vernetzung von Forschung und Wirtschaft. Auf der einen Seite stehen Traditionsunternehmen wie Karl Zeiss, Schott oder Jenoptik und zahlreiche erfolgreiche Start-ups, auf der anderen Seite eine Hochschul- und Forschungslandschaft, von der die Unternehmen profitieren.

Eine der Wachstumsbranchen in Jena ist die Luft- und Raumfahrttechnik. Erst vor kurzem gründete das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrttechnik das Institut für Datenwissenschaften in Jena. Seine

Räume bezog das Forschungsteam, das sich mit dem Thema BigData beschäftigt, im Ende 2016 fertiggestellten IT-Paradies Jena.

Spitzenmieten in gefragten Lagen in Jena ziehen an
Mietpreisstruktur in den Büromarktzonen

| Büromarktzone | Tiefstmiete 2016 in Euro/m ² | Veränderung zu 2015 | Spitzenmiete 2016 in Euro/m ² | Veränderung zu 2015 | D-Mi 2016 Euro |
|---------------------|---|---------------------|--|---------------------|----------------|
| City | 6,00 | -0,50 | 18,00 | +5,50 | 10,4 |
| Cityrand-Nord | 5,00 | 0,00 | 12,00 | +2,00 | 8,2 |
| Nord | 4,00 | -1,00 | 10,80 | -0,20 | 7,6 |
| Campus-Achse | 6,00 | +0,50 | 15,00 | +5,00 | 8,9 |
| Winzler/Burgae | 1,90 | -2,10 | 11,00 | +1,00 | 2,2 |
| Göschwitz | 4,30 | +0,60 | 13,20 | 0,00 | 8,4 |
| Lobeda | 5,00 | +1,10 | 11,00 | +2,00 | 7,2 |
| Übriges Stadtgebiet | 6,00 | +1,00 | 11,00 | +2,00 | 8,3 |

© Immobilien Zeitung; Quelle: Lehrstuhl für Wirtschaft

Der schicke Büroneubau (siehe Foto) in der Mälzerstraße 3 mit Blick auf den Paradies genannten Teil des Volksparks Oberaue, dem grünen Herzen von Jena, wurde von Mitgliedsfirmen der TowerByte initiiert, einer Genossenschaft, in der mehr als 20 IT-

Unternehmen aus Jena kooperieren. Mit dem Neubauprojekt wollten die Mitglieder einen Ort schaffen, der auf die Tätigkeiten kleiner und mittlerer IT-Unternehmen zugeschnitten ist und "den Wachstumsprognosen einer dynamischen Branche gerecht wird". In dem Gebäude, das in direkter Nachbarschaft zum Technologiepark Felsenkeller entstand und das knapp 4.000 m² Mietfläche bietet, sind derzeit noch 1.000 m² zu haben. Wird es für die bisher ansässigen Firmen im neuen IT-Cluster zu eng, kann das Gebäude um zwei Bauabschnitte erweitert werden.

Das IT-Paradies liegt in der Büromarktzone City, in der die höchsten Mieten in der Stadt erzielt werden (siehe Grafik "Spitzenmieten in gefragten Lagen in Jena ziehen an"). Hier stieg die Spitzenmiete innerhalb eines Jahres von 12,50 auf 18 Euro/m². Der Preissprung erklärt sich durch die Neuzugänge auf dem Markt, die moderne Flächen im Angebot haben, für die vor allem in der IT-Branche die Zahlungsbereitschaft recht hoch ist. Insgesamt sind die Büromieten jedoch moderat. Sie lagen 2016 im Schnitt bei 9,50 Euro/m² (2015: 8,90 Euro/m²), im Bereich der City bei 10,40 Euro/m².

Dass die Nachfrage nach modernen Büroflächen groß ist, kann auch Christian Graf von Wedel bestätigen. Der hessische Investor hatte bereits 2015 in der Büromarktzone Campus-Achse durch den Umbau der Alten Gießerei schicke Büros geschaffen und keine Probleme, die knapp 10.000 m² an den Mann zu bekommen. Seit 2016 ist die Immobilie voll vermietet, und von Wedel schmiedet neue Pläne. In der City will er den Firmensitz für das Softwareunternehmen Intershop bauen und zudem ein Hochhaus errichten (vgl. "[Hochhauspläne auf dem Inselplatz](#)", IZ 35/2017): "Schon jetzt gibt es Anfragen für zwei Drittel der geplanten Flächen im Hochhaus", sagt von Wedel und fügt hinzu: "Ich glaube, wenn wir Baurecht haben, ist das Ding schon vermietet."

Mag sein, dass von Wedel Recht behält. Die aktuelle Datenlage weist auf eine wachsende Nachfrage hin. Wurden 2015 laut der erfassten Abschlüsse 12.780 m² neu vermietet, waren es 2016 schon knapp 19.000 m². Die "Dunkelziffer" der tatsächlich neu vermieteten Flächen, für die keine Daten vorliegen, schätzen die Wirtschaftsförderer indes höher ein. Tendenz steigend.

