

**Büromarkt-bericht 2024**

**Büromarkt Jena 2024**

Der Büroflächenmarkt des C-Standortes Jena bietet für Projektentwickler:innen und Investor:innen ein attraktives Investitionsumfeld. Jenas Wirtschaft weist einen wachstumsstarken Branchenmix auf. Internationale Großkonzerne sind ebenso zu finden wie Hidden Champions im Mittelstand, innovative Start-ups sowie zahlreiche Wissenschaftseinrichtungen. Das Jahr 2023 war geprägt durch multiple Herausforderungen: eingetriggerte konjunkturelle Rahmenbedingungen, restriktive Finanzierungen, hohes Zinsniveau und eine verstärkte Homeoffice-Nutzung. Aus diesen Gründen gingen in Jena im Berichtsjahr Büroflächenumsatz, Bautätigkeit

und Rendite zurück. Der Büroflächenbestand, das Mietpreinsniveau und der Leerstand nahmen zu. Großvermietungen nahmen in 2023 deutlich ab. Besonders Unternehmen der Digitalwirtschaft schlossen weniger Verträge für großformatige Flächen. Die Nachfrage fokussierte sich auf bedarfsgerechte und energetisch zukunftsfähige Büroflächen.

Trotz der aktuellen Herausforderungen bleibt Jena ein herausragender Investitionsstandort: Dies beweisen die mehr als 1,5 Milliarden Euro, die in den nächsten Jahren durch private und öffentliche Akteur:innen vor Ort investiert werden.

**749.160 m<sup>2</sup>**  
Büroflächenbestand

**10.910 m<sup>2</sup>**  
Büroflächenumsatz

**2,0 %**  
Leerstandsquote

**2,9 %**  
Nettoanfangsrendite

**11,10 €/m<sup>2</sup>**  
Durchschnittsmiete

**12,20 €/m<sup>2</sup>**  
Flächengewichtete Durchschnittsmiete

**4,00 - 25,00 €/m<sup>2</sup>**  
Mietpreisspanne

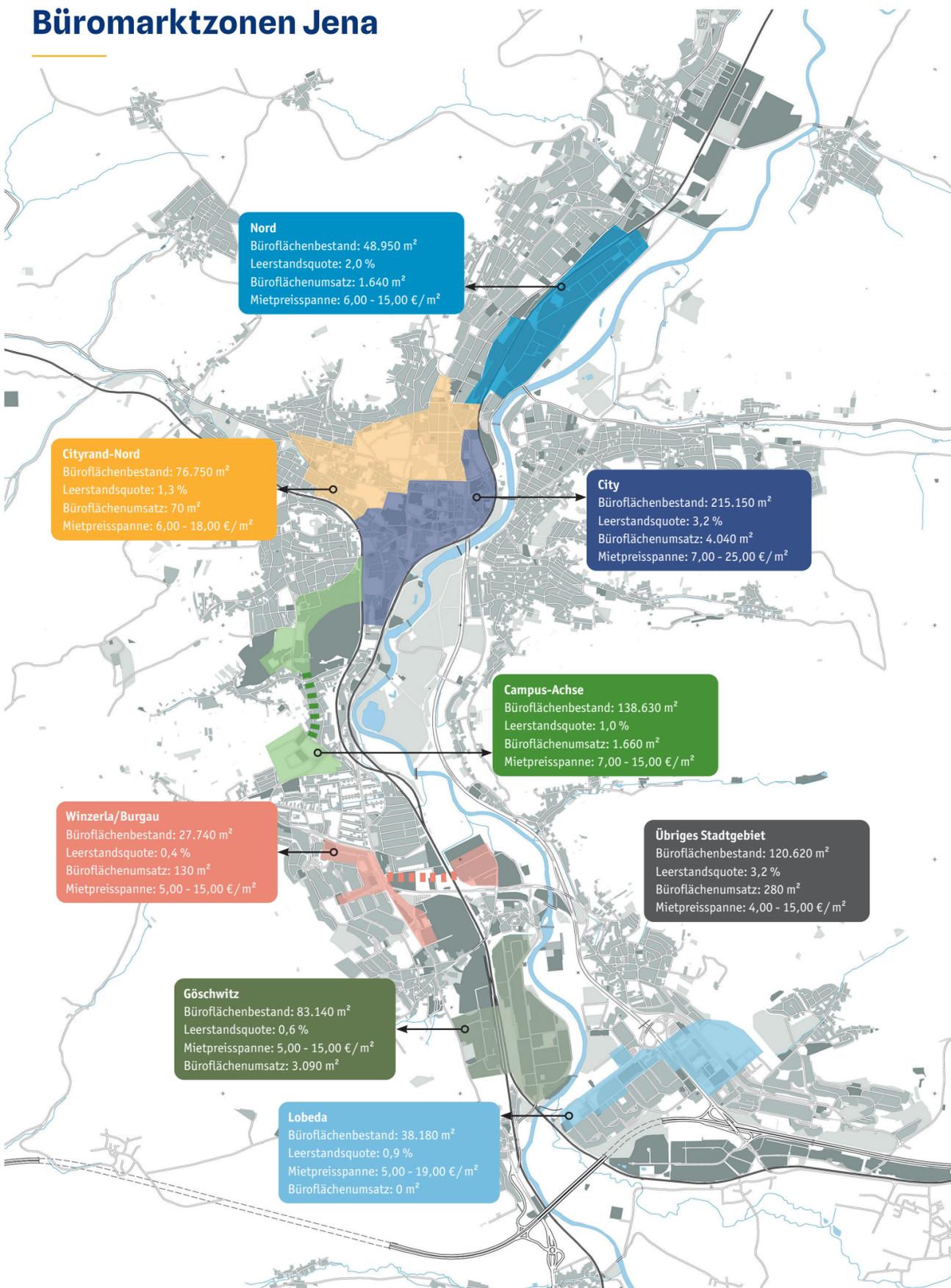
**14,70 €/m<sup>2</sup>**  
Spitzenmiete

**Büromarktentwicklung in Jena 2015 - 2023**

Der Büroflächenbestand in Jena stieg in 2023 um 2.230 m<sup>2</sup> auf 749.160 m<sup>2</sup> Bürofläche. Die Änderungen ergaben sich durch Neubau und Umnutzung. Der Bestand ergibt sich aus den Daten zu Eigentümer:innenmeldungen, Baufertigstellungen sowie Umnutzungen. Der Leerstand wuchs 2023 um 1.990 m<sup>2</sup>; die Leerstandsquote lag bei 2,0 Prozent.

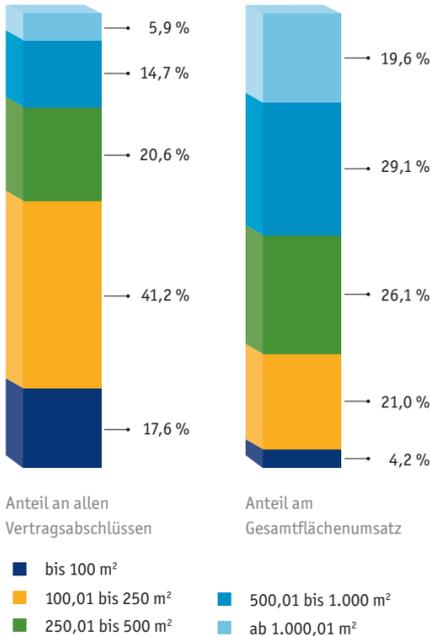


**Büromarktzonen Jena**



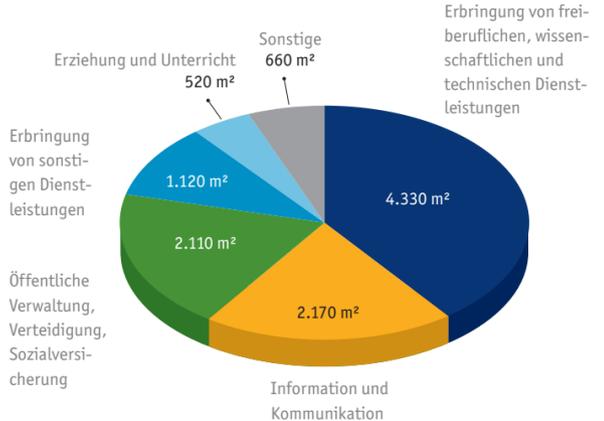
# Büroflächenumsatz

## Umsatz nach Größenkategorien



Der Büroflächenumsatz belief sich auf 10.910 m<sup>2</sup> und lag damit 4.260 m<sup>2</sup> unter dem Wert von 2022. Die durchschnittliche Flächengröße pro Vertrag betrug 320 m<sup>2</sup> und war damit 90 m<sup>2</sup> geringer als im Vorjahr. Der größte Anteil wurde in der City (4.040 m<sup>2</sup>) und in Göschwitz (3.090 m<sup>2</sup>) umgesetzt. In den Zonen Nord und Campus-Achse wurde deutlich weniger Bürofläche umgesetzt als in den Vorjahren.

## Umsatz nach Branchen



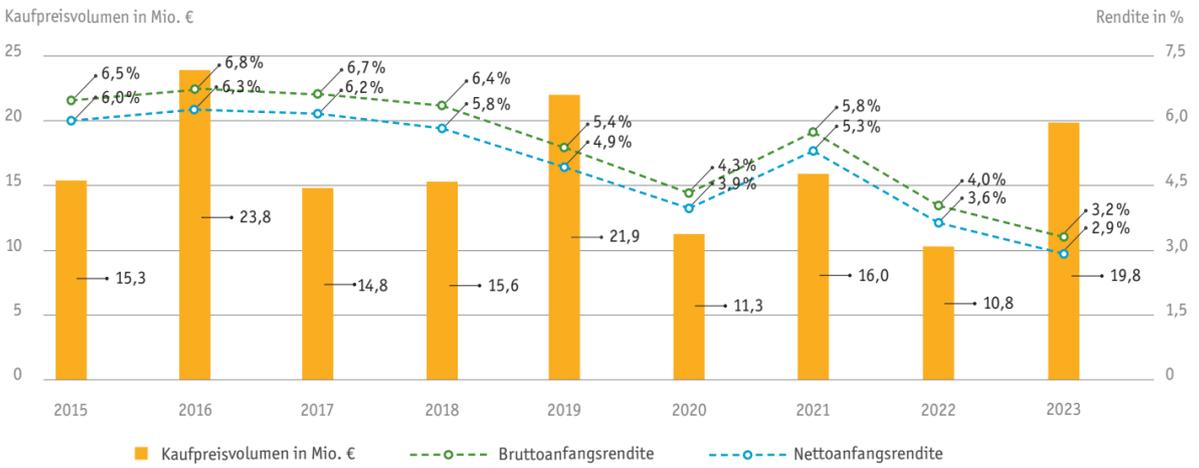
# Mietpreisentwicklung

	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>										Veränderung
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2023 zu 2022	
Tiefstmiete	3,70	1,90	4,00	4,00	0,60	3,00	4,00	5,00	4,00	- 1,00	
Höchstmiete	13,20	18,00	18,00	18,00	22,00	17,00	22,00	20,00	25,00	+ 5,00	
Durchschnittsmiete (arithmetisches Mittel)	8,00	8,50	8,10	9,20	9,40	9,20	10,30	10,60	11,10	+ 0,50	
Medianmiete	8,00	8,00	8,00	9,00	9,00	9,00	10,00	10,00	10,30	+ 0,30	
Flächengewichtete Durchschnittsmiete	8,90	9,50	9,20	10,00	10,70	10,70	10,40	10,60	12,20	+ 1,60	
Spitzenmiete	12,10	12,70	12,30	13,40	17,30	15,80	13,10	16,00	14,70	- 1,30	



# Investitionsmarkt

In 2023 sanken die Renditen, während das Kaufpreisvolumen wieder anstieg. Wegen der eingetrübten konjunkturellen Lage blieb die Investitionsbereitschaft eher zurückhaltend. Trotz der allgemeinen schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zeigen sich die Qualitäten des Investitionsstandorts Jena in den erzielbaren Mieten – vor allem im Neubaubereich – und der weiterhin niedrigen Leerstandsquote von unter 3 Prozent.



# Fertigstellungen, Flächen im Bau und in der Pipeline

Im Berichtszeitraum 2023 wurden nur 2.020 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt. Dies lag an gestiegenen Baukosten, hohen Zinsen sowie Unsicherheiten darüber, wie sich die Flächennachfrage zukünftig entwickelt. Die sich im Bau befindliche Bürofläche stieg 2023 auf 62.510 m<sup>2</sup>. Dieser Anstieg ist vor allem auf zwei Großbauprojekte zurückzuführen: dem neuen Hightech-Campus ZEISS und dem Inselplatz-Campus der Friedrich-Schiller-Universität Jena. Das perspektivische Büroflächenangebot – die „Pipelinefläche“ – stieg in 2023 um 4.450 m<sup>2</sup> auf 45.850 m<sup>2</sup>. Trotz hohem Zinsniveau und anhaltenden wirtschaftlichen Unwägbarkeiten sind 22 Pipelineprojekte in Jena erfasst. Jena bleibt damit ein attraktiver Investitionsstandort.



# Fazit und Ausblick: stabil aber anspruchsvoll

Die Herausforderungen der letzten Jahre beeinflussten den Büromarkt Jena auch im Jahr 2023 weiterhin. Großvermietungen nahmen in 2023 deutlich ab. Leerstand und Mietpreinsniveau stiegen moderat an. Die Nachfrage lag vor allem auf bedarfsgerechten und energetisch zukunftsfähigen Büroflächen. Leerstehende Bestandsflächen in peripheren Lagen sind zunehmend schwer vermittelbar. Hohe Baukosten sowie ein hohes Zinsniveau erschweren die Erneuerung im Bestand zusätzlich.

Trotz der lokalen und globalen Herausforderungen bietet der Hightech-Standort Jena auch zukünftig sehr gute Voraussetzungen für Immobilienakteure. Dazu zählen das Mietpreinsniveau sowie Bau- und Ausstattungsqualitäten der Objekte. Außerdem ist perspektivisch von einer stabilen bzw. steigenden Nachfrage durch die Jenaer Zukunftsbranchen auszugehen, wenn sich die wirtschaftliche Makrolage bessert.

**Büromarkt-bericht online**

Verpassen Sie keine wichtigen Details und lesen Sie den umfassenden Bericht jetzt online unter: [jenawirtschaft.de/buromarkt](https://www.jenawirtschaft.de/buromarkt)

