



– Moment aufnahme –

BÜROFLÄCHENMARKT
LUZERN UND ZUG
#FEBRUAR 2024

STADT LUZERN

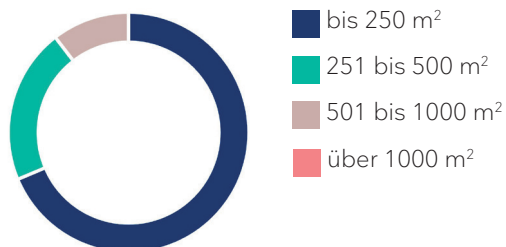
Nachdem die angebotenen Büroflächen in der Stadt Luzern in den vergangenen Jahren leicht abnahmen, startet das Jahr 2024 mit einem zum Vorjahr um rund 35 % erhöhten Angebot von 15'000 m² Büroflächen. Die Zunahme des Flächenangebots ergibt sich aus unterschiedlichsten Kleinflächen unter 250 m². Dies wiederum dürfte sich ohne wesentliche Verschiebungen vorerst kaum ändern, weshalb suchende Unternehmen mit einem grösseren Flächenbedarf wohl vorerst auf die Agglomeration ausweichen dürfte.

Rund 70 % der angebotenen Büroräume sind Flächen von unter 250 m². Dabei zeigten unsere Datenerhebungen, dass im Jahr 2023 nur sehr wenige Flächen von 500 bis 1'000 m² neu auf den Markt kamen. Angebote von über 1'000 m² sind aktuell kaum vorhanden.

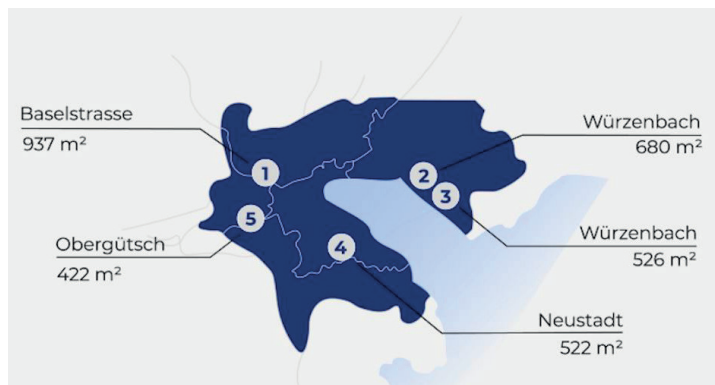
Die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise der letzten Monate hat im 2023 die Bestandsmieten ansteigen lassen. Ebenso hat die angebotene Spitzenmiete sowie der Median der Angebotsmieten in der Stadt Luzern trotz der Angebotsausweitung im Vergleich zum Vorjahr zugelegt. Sie liegen per Februar 2024 bei CHF 400 respektive CHF 250 pro m² und Jahr netto.

Veränderungen in Flächenangebot und Mieten Stadt Luzern

	2022	2023	2024	TREND
Angebotene Fläche (in m ²)	11'000	11'000	15'000	↗
Top-Miete (- / m ² / a)	350	350	400	→
Median-Angebotsmieten (- / m ² / a)	230	230	250	→



Verteilung Flächenangebot Stadt Luzern per 15. Februar 2024



Grösste angebotene Flächen in der Stadt Luzern per 15. Februar 2024

ORT	M ²
1 Baselstrasse	937
2 Würzenbach	680
3 Würzenbach	526
4 Neustadt	522
5 Obergütsch	422

KANTON LUZERN

Bereits heute finden Unternehmen in der Agglomeration der Stadt Luzern sowie im Kanton Luzern verschiedene Angebote in unterschiedlichen Flächenausmassen. Entsprechend zeigen unsere Marktdaten per Februar 2024 ein Angebot von rund 70'000 m² angebotenen Büroflächen für den Kanton Luzern. Zudem werden aufgrund grösserer Bauprojekte, wie beispielsweise den Projekten am Seetalplatz in Emmenbrücke in den kommenden Jahren weitere Flächen auf den Markt kommen und das Angebot insbesondere in der Agglomeration der Stadt Luzern weiter ausdehnen.

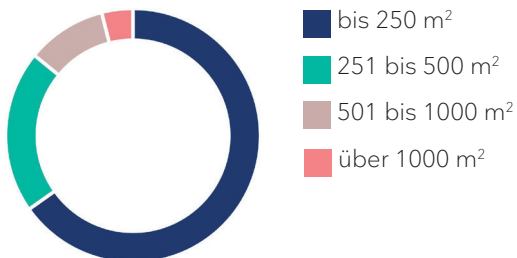
Im Kanton Luzern sind aktuell nur rund 4 % der ausgeschriebenen Büroflächen über 1'000 m². Zudem zeigt unsere Datenerhebung, dass lediglich rund 10 % der angebotenen Flächen zwischen 500 bis 1'000 m² liegen. Der grösste Anteil (rund 65 %) der angebotenen Flächen im gesamten Kanton Luzern ist kleiner als 250 m².

Die angebotenen Mietzinsen für Büroflächen liegen im Kanton Luzern per Februar 2024 im Median bei rund CHF 220 pro m² und Jahr netto und in der Agglomeration bei rund CHF 230 pro m² und Jahr netto.

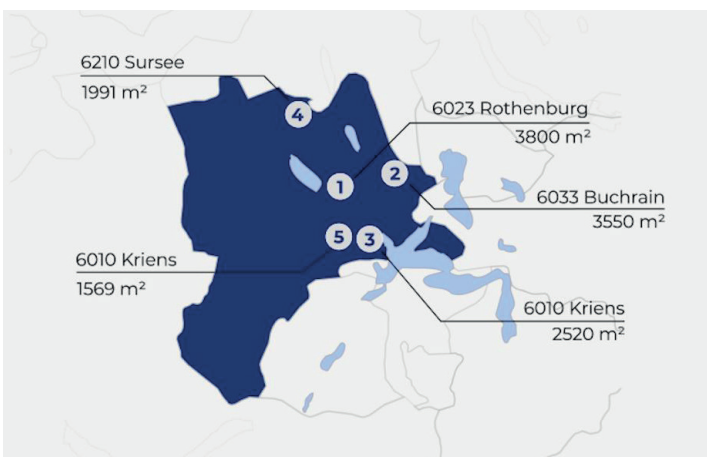
Flächenangebot und Mieten Agglomeration Stadt Luzern und Kanton Luzern

	STADT	AGGLOMERATION*	KANTON**
Angebote Fläche (in m ²)	15'000	61'000	70'000
Median-Angebotsmieten (- / m ² / a)	250	230	220

*inkl. Stadt Luzern **inkl. Stadt Luzern und Agglomeration



Verteilung Flächenangebot Kanton Luzern per 15. Februar 2024



Grösste angebotene Flächen im Kanton Luzern per 15. Februar 2024

	ORT	M ²
1	6023 Rothenburg	3800
2	6033 Buchrain	3550
3	6010 Kriens	2520
4	6210 Sursee	1991
5	6010 Kriens	1569

STADT ZUG

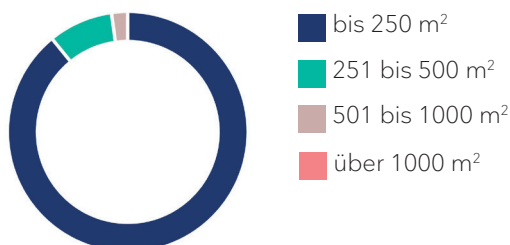
Per Februar 2024 zeigt sich der Büroflächenmarkt in der Stadt Zug mit einem deutlich reduzierten Flächenangebot. Unsere Analysen weisen ein Angebot von rund 4'300 m² Büroflächen aus, was im Vergleich zu unserer Analyse von Anfang 2023 einem Minus von rund 39 % entspricht. Damit zeigt sich, dass die Nachfrage nach Büroflächen in der Stadt Zug intakt ist und das Angebot aktuell nicht Schritt hält.

Insbesondere Angebote von grösseren zusammenhängenden Flächen sind in der Stadt Zug kaum vorhanden. Rund 89 % der verfügbaren Flächen sind Angebote von Flächen von unter 250 m². Dies führte in den letzten Monaten zu weiteren Verschiebungen in die Agglomeration. So zog beispielsweise die MET Group im 2023 von der Baarerstrasse in Zug nach Baar in den Neubau «Quadrolith». Dieses Beispiel zeigt, dass hochwertige Büroflächen in der Agglomeration aktuell zu den Gewinnern zählen und von dem knappen Angebot in der Stadt Zug zusätzlich profitieren.

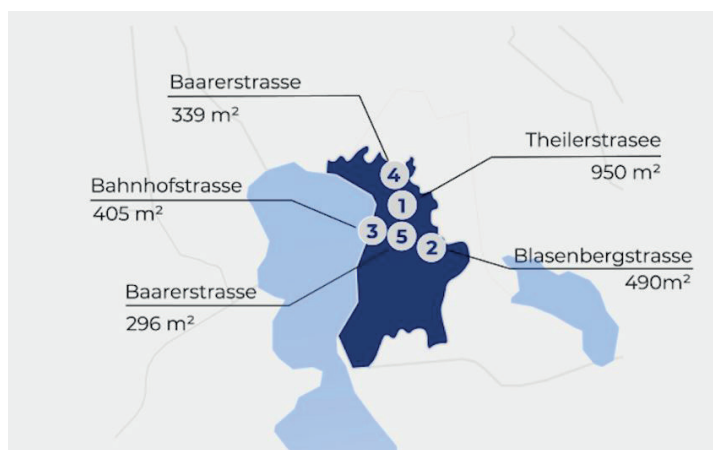
Unabhängig davon blieb die Topmiete mit CHF 520 pro m² und Jahr unverändert zum Vorjahr, was aufgrund des tiefen Angebots zwar erstaunt, jedoch immer auch von der Qualität der jeweils ausgeschriebenen Fläche abhängig ist. Der Median der Angebotsmieten liegt per Februar 2024 bei CHF 340 pro m² und Jahr netto, was im Vorjahresvergleich einem Plus von 3 % entspricht.

Veränderungen in Flächenangebot und Mieten Stadt Zug

	2022	2023	2024	TREND
Angebotene Fläche (in m ²)	5'800	7'000	4'300	→
Top-Miete (- / m ² / a)	520	520	520	→
Median-Miete (- / m ² / a)	320	330	340	→



Verteilung Flächenangebot Stadt Zug per 15. Februar 2024



Grösste angebotene Flächen in der Stadt Zug per 15. Februar 2024

	ORT	M ²
1	Theilerstrasse	950
2	Blasenbergstrasse	490
3	Bahnhofstrasse	405
4	Baarerstrasse	339
5	Baarerstrasse	296

KANTON ZUG

Nachdem in den letzten Jahren verschiedene Projekte im Kanton Zug das Flächenangebot ausgedehnt haben, sind aktuell dennoch wenige Büroflächen von über 1'000 m² vorhanden. Unsere Datenerhebung zeigt zudem, dass nur 23 % der Angebote zusammenhängende Flächen von mehr als 250 m² anbieten. Rund 70 % der angebotenen Büroflächen im gesamten Kanton Zug sind Flächen unter 250 m².

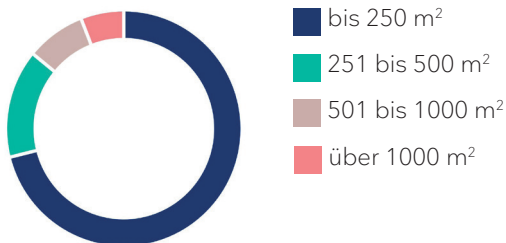
Dies dürfte sich in den kommenden Jahren merkbar verändern. Grossprojekte wie das Suurstoffi-Areal in Rotkreuz, die dritte Etappe auf dem PapieriAreal und der Ausbau des Tech-Cluster Zug im Unterfeld in Baar werden dazu beitragen. Wir gehen deshalb davon aus, dass sich der aktuell angespannte Büroflächenmarkt ab 2026 etwas entspannen dürfte.

Aufgrund der Teuerung der letzten Monate haben auch in Zug verschiedene Eigentümer:innen von Büroliegenschaften Indexierungen bei Mietverträgen umgesetzt und damit vom Inflationsschutz dieser Anlage profitiert. Zudem zeigen unsere Marktdaten, dass Topmieten weiterhin vorwiegend an zentralen Lagen erzielt werden. Entsprechend liegt der Median der angebotenen Marktmieten für den gesamten Kanton Zug mit fast 30 % tiefer als derjenige für die Stadt Zug.

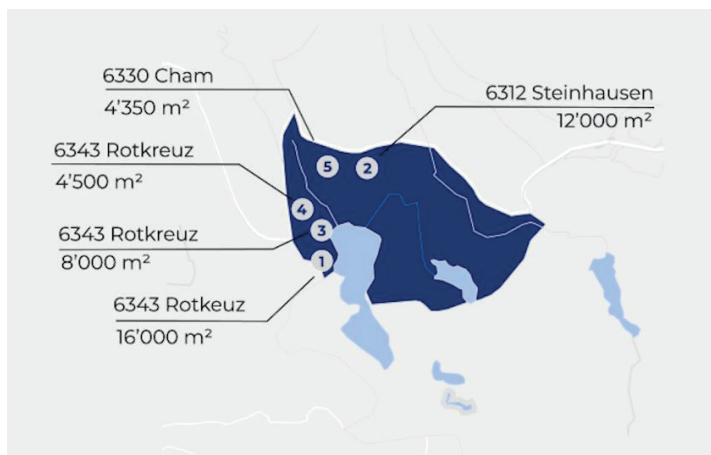
Flächenangebot und Mieten Agglomeration Stadt Zug und Kanton Zug

	STADT	AGGLOMERATION*	KANTON**
Angebote Fläche (in m ²)	4'300	19'400	72'300
Median-Angebotsmieten (- / m ² / a)	340	270	240

*inkl. Stadt Zug **inkl. Stadt Zug und Agglomeration



Verteilung Flächenangebot Kanton Zug per 15. Februar 2024



Grösste angebotene Fläche im Kanton Zug per 15. Februar 2024

ORT	M ²
1 6343 Rotkreuz	16'000
2 6312 Steinhausen	12'000
3 6343 Rotkreuz	8'000
4 6343 Rotkreuz	4'500
5 6330 Cham	4'350



„Der Büroflächenmarkt befindet sich weiterhin in einem anspruchsvollen Wandel. Zudem werden in Luzern sowie in Zug verschiedene Neubauprojekte das Angebot in den kommenden Monaten ausdehnen.“

Marc Furrer, CEO und Mitinhaber
WELCOME Immobilien AG

Wir sind ein top Expertenteam für kommerzielle Immobilien in Luzern und Zug. Spezialisiert auf eine klar definierte Marktregion, sind wir hervorragend vernetzt und schaffen mit persönlichem Engagement wertvolle Resultate. Dabei helfen uns unsere fundierten Marktinformationen, die vertiefte Fachkompetenz sowie das interdisziplinäre Team der gesamten WELCOME Immobilien AG.



PERSÖNLICH FÜR SIE DA.

Rechtliche Hinweise

Die vorliegende Publikation wurde durch die WELCOME Immobilien AG erarbeitet und verfasst. Die darin enthaltenen Ausführungen enthalten Annahmen und Informationen, welche der WELCOME Immobilien AG zum Zeitpunkt der Verfassung (15.02.2024) bekannt waren und beruhen auf öffentlich zugänglichen Informationsquellen sowie eigenen Datensammlungen und Modellen. Eine laufende Anpassung und Überprüfung der Ausführungen ist entsprechend vonnöten und ersetzen keine professionelle Beratung. Die WELCOME Immobilien AG übernimmt keine Verantwortung oder Haftung für die Korrektheit und Vollständigkeit der in dieser Publikation enthaltenen Informationen. Jegliche Haftung wird ausgeschlossen. Eine Verwendung dieser Publikation oder Teile davon sind nur mit vorgängiger Absprache und Erlaubnis der Verfasserin möglich.

