



– Moment aufnahme –

BÜROFLÄCHENMARKT
STADT LUZERN UND STADT ZUG
#JANUAR 2023

STADT LUZERN

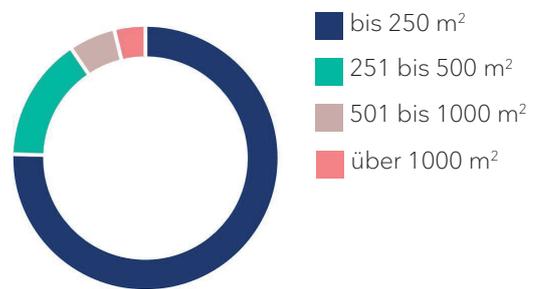
Nach dem die angebotenen Büroflächen in der Stadt Luzern im 2022 kontinuierlich leicht abnahmen, startet das Jahr 2023 mit einem Angebot von rund 11'000m² Büroflächen.

Rund 75% der angebotenen Büroräume sind Flächen von unter 250m². Dabei zeigen unsere Datenerhebungen, dass im Herbst 2022 verschiedene Flächen von 500 bis 1'000m² vermietet werden konnten. Angebote von über 1'000m² sind wie bereits im gesamten 2022 kaum vorhanden. Dies kann einerseits auf die Bürostrukturen sowie auf die vergleichsweise hohe Nachfrage an innerstädtischen Lagen zurück zugeführt werden.

Bereits heute finden Unternehmen in der Agglomeration der Stadt Luzern verschiedene grossflächige Angebote. Zudem werden in den kommenden Jahren weitere Flächen auf den Markt kommen. Dabei dürften insbesondere die Neubauten am Seetalplatz

zu Flächenverschiebungen in der Stadt Luzern führen.

Wir gehen davon aus, dass sich die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreis der letzten Monate bei der Entwicklung der Bestandsmieten von Büroflächen im 2023 zeigen dürfte. Die angebotene Spitzenmiete sowie der Median der Angebotsmieten verharren jedoch vorerst bei CHF 350 respektive CHF 230 pro m² und Jahr netto.



Verteilung Flächenangebot Stadt Luzern per Januar 2023

11'000 →

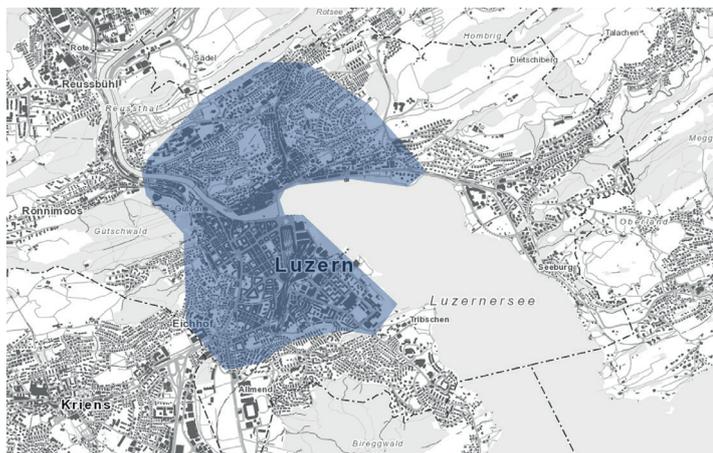
Angebotene Fläche (in m²)

350 →

Top-Miete (.- / m² / a)

230 →

Median-Miete (.- / m² / a)



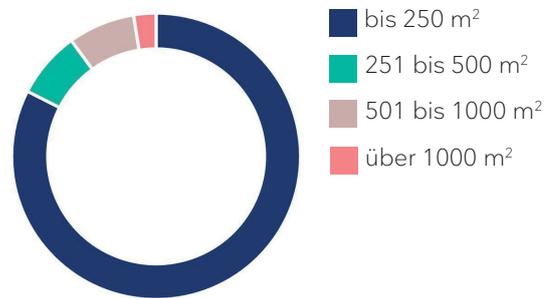
STADT ZUG

Per Jahresbeginn 2023 zeigt sich der Büroflächenmarkt in der Stadt Zug unverändert mit einem tiefen Angebot. Unsere Analysen weisen ein Angebot von rund 7'000m² Büroflächen aus, was im Vergleich zu unserer Analyse vom Mai 2022 einem Minus von rund 18% entspricht. Zurückzuführen ist diese Veränderung vorwiegend auf die Vermietung von einigen wenigen grösseren Flächen.

Weiterhin zeigt sich, dass die Nachfrage nach Büroflächen in der Stadt Zug intakt ist und Angebote insbesondere von grösseren zusammenhängenden Flächen kaum vorhanden sind. Rund 82% der verfügbaren Flächen sind Angebote von Flächen von unter 250m². Dies führte in den letzten Monaten zu weiteren Verschiebungen in die Agglomeration. So zog beispielsweise die MET Group 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 profitieren.

Am Stichtag der Datenerhebung sind rund 25% des angebotenen Flächenvolumens in der Stadt Zug auf Coworking und Büros mit Services zurückzuführen.

Aufgrund der Teuerung der letzten Monate haben bereits verschiedene Eigentümer:innen von Büroliegenschaften Indexierungen bei Mietverträgen umgesetzt, um damit mögliche Wertverluste abzusichern. Der Median der Angebotsmieten liegt per Anfang 2023 bei CHF 330 und die Topmieten bei CHF 520 pro m² und Jahr netto, was in etwa dem Vorjahresniveau entspricht.



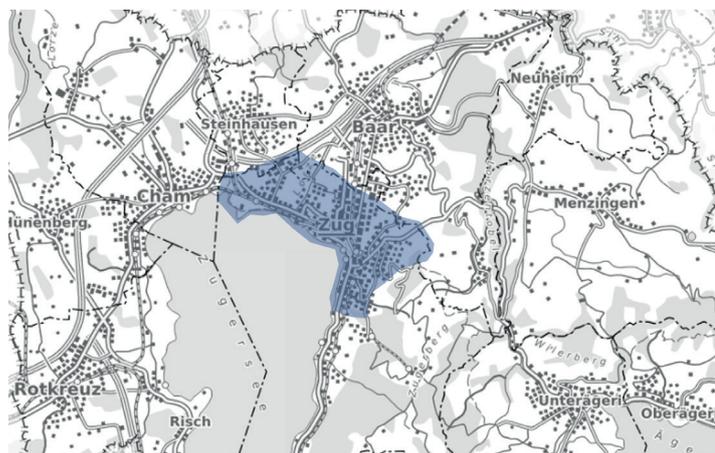
Verteilung Flächenangebot Stadt Zug per Januar 2023

7'000 →
Angebotene Fläche (in m²)

520 →
Top-Miete (- / m² / a)

330 →

Median-Miete (- / m² / a)



KONTAKT



MARC FURRER

Partner

+41 41 727 04 51
marc.furrer@w-i.ch

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 (03.01.2023) 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 Teilen davon ist nur mit vorgängiger Absprache und Erlaubnis der Verfasserin möglich.

