

# Es kommt zu grossen Rochaden

In Zug und Luzern waren 2022 erneut weniger Büros verfügbar. Doch es kommen wieder mehr auf den Markt – gute Aussichten für Mieter.

Maurizio Minetti

Der Höhepunkt war 2019. In diesem Jahr waren in den städtischen Gebieten der Kantone Luzern und Zug am meisten Büroflächen frei. Dies zeigt eine aktuelle Studie zum Büromarkt des Immobilienberaters Jones Lang LaSalle (JLL). Danach ging es tendenziell runter, vor allem letztes Jahr.

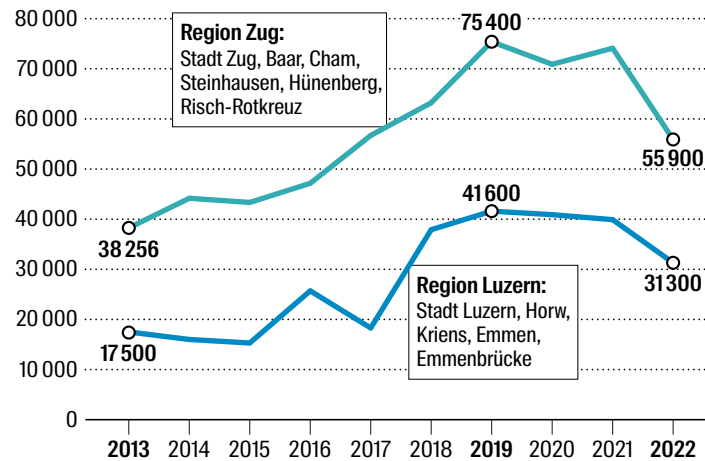
Zu dem während der Coronapandemie vielerorts prognostizierten Bürosterben ist es also nicht gekommen, im Gegenteil, sonst hätte das Angebot ab 2020 steigen sollen. «Aktuell zeigt sich eher, dass Unternehmen ihre Angestellten wieder ins Büro zurückholen möchten», sagt Daniel Stocker, Head of Research bei JLL.

## Am liebsten in einem neuen Gebäude mitten in der Stadt

Mit Blick auf Zug lässt sich sagen: An dem von JLL definierten Stichtag 30. November 2022 reduzierte sich in der Region Zug die Angebotsquote gegenüber Ende 2021 von 5,8 Prozent auf aktuell 4,3 Prozent. Die Angebotsquote ist die freie Fläche dividiert durch den Flächenbestand. In der Region Zug stehen damit insgesamt 55900 Quadratmeter Büroflächen zur Verfügung.

Allein in Baar verringerte sich die verfügbare Fläche gegenüber dem Vorjahr um 13900 Quadratmeter, weil in den Neubauten Quadrolith II und Onyx diverse Flächen vermietet wurden. In der Stadt Zug bleibt der Markt angespannt: Grössere Flächen seien kaum verfügbar respektive würden rasch absorbiert, schreibt JLL. Innerhalb von vier Monaten wurden beispielsweise 6500 Quadratmeter Büroflächen wiedervermietet, und das Dermatologieunternehmen Galderma

## Angebote Büroflächen in Zug und Luzern in Quadratmeter



Angebotsdaten für Leerstände basieren auf statistischen Auswertungen aller Mietflächen >250 m<sup>2</sup> im JLL-Mietzinstool und in der Marktexpertise interner Transaktions- und Vermarktungsberater.

Quelle: JLL / Grafik: mop

bezog Büros in der Überbauung Opus Zug. In Rotkreuz gab Novartis zwar eine Reduktion des Flächenbedarfs auf dem Suurstoffi-Areal bekannt, umgekehrt mietete dort das Musik-Fintech-Unternehmen Utopia Music AG 4500 Quadratmeter neu an.

JLL beobachtet, dass flächensuchende Unternehmen zwar oftmals zentrale Lagen in der Stadt Zug bevorzugen, dann jedoch aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit auch Büroflächen an anderen Standorten in Betracht ziehen. Schwieriger gestalten sich die Vermietung von Büros in älteren Gebäuden, insbesondere wenn sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln schlecht erreichbar seien.

## Grössere Räume in Luzern praktisch nicht auffindbar

Auch im Marktgebiet Luzern kam es letztes Jahr zu einer Angebotsverknappung. Hier sank die Quote von 3 Prozent auf 2,3 Prozent. Es stehen 31300

Quadratmeter Büroflächen zur Verfügung und damit 8600 weniger als im Vorjahr. In der Stadt Luzern hat sich das Angebot gegenüber 2021 nochmals verknappert, und es gibt gemäss JLL «keine verfügbaren Büros» mit 800 Quadratmetern Fläche oder mehr. Diese finden Interessierte entweder in Littau, Emmen oder Kriens.

Marc Furrer, CEO der Welcome Immobilien AG, kennt den Büromarkt in den beiden Städten ebenfalls gut. Er kommt in seiner «Momentaufnahme zum Büroflächenmarkt in den Städten Zug und Luzern» zu ähnlichen Schlüssen wie JLL. «Grundsätzlich ist die Nachfrage in den Zentren seit mehreren Jahren hoch. Entsprechend weichte man in die Agglomerationen aus, wo verschiedentlich neue moderne Bürogebäude erstellt wurden», so Furrer. Aktuell seien rund 75 Prozent der angebotenen Büroräume in der Stadt Luzern Flächen von unter



Schon bald werden in Luzern grössere Büroflächen frei.

Bild: Boris Bürgisser (Luzern, 20. Januar 2023)

250 Quadratmeter. «Dabei zeigen unsere Datenerhebungen, dass im Herbst 2022 verschiedene Flächen von 500 bis 1000 Quadratmeter vermietet werden konnten. Angebote von über 1000 Quadratmeter sind in der Stadt Luzern wie bereits im gesamten 2022 kaum vorhanden.»

## Steigende Leerstände in den kommenden Jahren

Doch nun werden in den kommenden Jahren vor allem in Luzern neue Flächen auf den Markt kommen. «Dabei dürften insbesondere die Neubauten am Seetalplatz zu Flächenverschiebungen in der Stadt Luzern führen», so Furrer von Welcome Immobilien. Ab 2025 dürften die Fertigstellungen der Gebäude für die Hochschule Luzern, die Kantonsverwaltung, das Sozialversicherungszentrum WAS sowie den Pharmakonzern MSD die Leerstände ansteigen lassen.

In Zug gelangen im laufenden Jahr zwar wenige Neubau-

flächen auf den Büromarkt. Im Anschluss werden dann aber die ersten Etappen des Tech Cluster in Zug bezugsbereit und ebenso der neue Hauptsitz von Partners Group in Baar. Weiteres Entwicklungspotenzial besteht gemäss JLL mittelfristig auf dem Areal von Landis+Gyr in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Zug. Auch in anderen Zuger Gemeinden schreitet das Wachstum voran; so entstehen auf dem Suurstoffi-Areal in Rotkreuz und dem Papierei-Areal in Cham neue Arbeitsflächen. «All diese Projekte dürften in den kommenden Jahren für zahlreiche Verschiebungen sorgen. Das könnte eine Chance sein für Ansiedlungen in den Städten, womit es auch für Wirtschaftsförderer neue Möglichkeiten gibt», sagt Marc Furrer von der Welcome Immobilien AG.

Dass bei tendenziell steigenden Leerständen die Mietpreise einbrechen, ist allerdings nicht zu erwarten. Daniel Stocker von JLL gibt zu bedenken, dass im Büromarkt die Preisgestaltung oft intransparent ist. «Die tatsächlich abgeschlossenen Mietpreise unterscheiden sich oft von den angebotenen in den Inseraten, da viel verhandelt wird. Allerdings nicht nur um die Mietpreishöhe, sondern beispielsweise auch um Vertragslaufzeiten, Ausstiegsklauseln, mietfreie Zeiten und Ausbaurkostenbeteiligungen.» Die steigenden Leerstände hätten aber sicher Vorteile für Mieter: «Sie sitzen nun bald bei Verhandlungen am längeren Hebel», so Stocker.

Gemäss der Analyse von Welcome Immobilien beträgt aktuell die angebotene Spitzenmiete in der Stadt Luzern 350 Franken pro Quadratmeter und Jahr. Der Median der Angebotsmiete liegt bei 230 Franken. In Zug liegt die Topmiete hingegen bei 520 Franken, der Median bei 330 Franken pro Quadratmeter und Jahr.