

# Weniger freie Büroflächen in der Region Zug

Das Angebot an verfügbaren Büroflächen in und um Zug ist im vergangenen Jahr um 29 Prozent zurückgegangen.

## Carmen Rogenmoser

Gegenwärtig beträgt die freie Bürofläche in der Region Zug 39 500 Quadratmeter. Das Angebot reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 29 Prozent, was einer Verringerung von 16 400 Quadratmetern entspricht. Das zeigt eine aktuelle Studie zum Büromarkt des Immobilienberaters Jones Lang LaSalle (JLL).

«Der Büroflächenmarkt in Zug verzeichnete über die letzten Monate eine deutliche Reduktion der angebotenen Fläche», beobachtete auch Marc Furrer. Er ist CEO der Welcome Immobilien AG und kennt den Büromarkt in der Zentral-

schweiz gut. Er ergänzt: «Nicht zuletzt zeigen verschiedene grössere Vermietungsabschlüsse, dass die Nachfrage auf dem Büroflächenmarkt in Zug als gut bewertet werden darf.»

Beispiele dafür seien etwa die Vollvermietung des Bürogebäudes Quadrolith in Baar sowie die Flächenvermietung an die Kantonsschule in der Suurstoffi in Rotkreuz. Beide konnten in der zweiten Hälfte 2023 abgeschlossen werden.

## In der Stadt Zug sind kleinere Flächen verfügbar

Über die Region gesehen sind laut Studie der JLL mit 1,4 Prozent am wenigsten freie Büroflä-

chen unverändert in der Stadt Zug verfügbar. Die Daten der Welcome Immobilien AG für Anfang Januar zeigen ein Angebot von rund 6500 Quadratmetern. Das ist vergleichbar mit dem letzten Jahr. «Der Büroflächenmarkt in der Stadt Zug lebte in den vergangenen Monaten vorwiegend von Verschiebungen», so der Fachmann.

Auch seine Firma habe im letzten Jahr einige Ver- und Anmietungen in der Stadt Zug begleitet. Dabei handelte es sich um Flächen von 300 bis 700 Quadratmetern. «Dies zeigt, dass insbesondere grössere zusammenhängende Flächen in der Stadt Zug eher selten vor-

handen sind.» Gemäss der Analyse von Welcome Immobilien AG liegen die angebotenen Spitzenmieten in Zug aktuell bei 540 Franken pro Quadratmeter. «Das entspricht im Vergleich zum Januar 2023 einem Plus von zirka 4 Prozent», führt Marc Furrer aus. Im Vergleich zum Nachbarkanton Luzern liegt dieser rund 25 Prozent höher.

## Mitarbeitende werden zurück ins Büro geholt

Die Zahlen zeigen zudem, dass es durch das Arbeiten im Homeoffice während der Coronapandemie entgegen den Prognosen nicht zu einem Bürosterben gekommen ist. «Eine hybride

Arbeitsweise hat sich grundsätzlich an vielen Orten durchgesetzt», weiss Marc Furrer. Fragen des zeitlichen Umfangs und der optimalen Organisation seien jedoch nicht für alle geklärt. «Zahlreiche Unternehmen tendieren dazu, ihre Mitarbeitenden wieder mehr zurück ins Büro zu holen.»

Als Immobilienberater hätten sie festgestellt, dass die Optimierung von Büros und Gemeinschaftsflächen ein Ansatzpunkt sei, den Bedürfnissen einer hybriden Belegschaft gerecht zu werden. Grundsätzlich seien unverändert die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Nähe zu Verpfle-

gungsmöglichkeiten wichtige Kriterien für Mieter.

In naher Zukunft dürfte das Büroangebot in der Region Zug auf tieferem Niveau als in der Vergangenheit verharren, mutmassen die Experten von JLL: «Vor dem Jahr 2026 werden nur wenige neue unvermietete Flächen auf den Markt gelangen.» Von 2026 bis 2028 sollen dann aber über 100 000 Quadratmeter zusätzliche Büroflächen entstehen. Dazu gehören mehrere Etappen im Tech-Cluster Zug und im Unterfeld in Baar, die letzten Baufelder des Suurstoffi-Areals in Rotkreuz sowie das Gebäude F der dritten Etappe auf dem Papieri-Areal in Cham.