



– Moment aufnahme –

BÜROFLÄCHENMARKT
LUZERN UND ZUG
#JANUAR 2025

STADT LUZERN

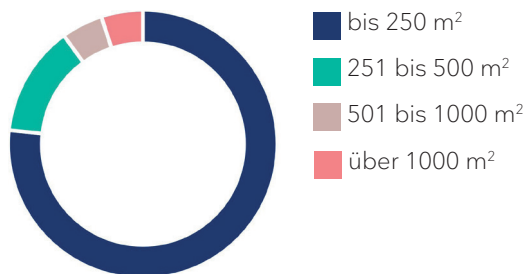
Der Büroflächenmarkt in der Stadt Luzern verzeichnet per Jahresbeginn 2025 eine Angebotsausweitung von etwas über 10 % im Vergleich zum Vorjahr und startet mit einem Angebot von rund 17'200 m² am Markt angebotener Büroflächen. Aufgrund von anstehenden Verschiebungen sowie einzelner Projekte, dürfte sich das Angebot jedoch in den kommenden Monaten zumindest vorübergehend ausdehnen.

Unsere Datenerhebungen zeigen zudem, dass in der Stadt Luzern über 75 % aller Büroflächen kleiner als 250 m² sind. Zusammenhängende Flächen von über 1'000 m² sind weiterhin Mangelware. Per Stichtag der Datenerhebung wurden nur gerade 3 % der Objekte mit mehr als 1'000 m² am Markt angeboten.

Die Spitzenmiete sowie auch der Median der Angebotsmieten verharren im Vergleich zum Vorjahr auf unverändertem Niveau. Sie liegen per Jahresstart bei CHF 400 respektive CHF 250 pro m² und Jahr.

Veränderungen in Flächenangebot und Mieten Stadt Luzern

| | 2022 | 2023 | 1. Quartal 2024 | 4. Quartal 2024 | TREND |
|--|--------|--------|-----------------|-----------------|-------|
| Angebotene Fläche (in m ²) | 11'000 | 11'000 | 15'000 | 17'200 | ↗ |
| Top-Miete (- / m ² / a) | 350 | 350 | 400 | 400 | → |
| Median-Angebotsmieten (- / m ² / a) | 230 | 230 | 250 | 250 | → |



Verteilung Flächenangebot Stadt Luzern per 5. November 2024



Grösste angebotene Flächen in der Stadt Luzern per 5. November 2024

| | ORT | M ² |
|---|-------------------|----------------|
| 1 | Baselstrasse | 4380 |
| 2 | Haldenstrasse | 1230 |
| 3 | Littau | 1020 |
| 4 | Landenbergstrasse | 780 |
| 5 | Neustadt | 557 |

KANTON LUZERN

Im Kanton Luzern reduzierte sich das Angebot an Büroflächen im Vergleich zum Jahresbeginn 2024 um etwas über 20 %. Unsere Datenerhebungen zeigen für den Kanton Luzern per Jahresbeginn 2025 ein Flächenangebot von rund 55'000 m² Büroflächen. Dies entspricht einer Reduktion von zirka 15'000 m² an angebotenen Büroflächen im Vergleich zum Vorjahr, was auf eine intakte Nachfrage hindeutet.

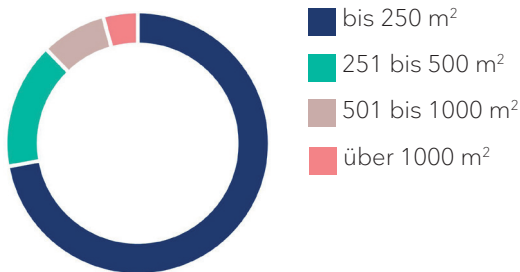
Unternehmen, welche grössere zusammenhängende Flächen suchen, finden jedoch auch im gesamten Kanton Luzern nur wenige Flächen. Nur gerade 4 % der ausgeschriebenen Flächen, sind Flächen von 1'000 m² und mehr. Diese Flächen konzentrieren sich auf einige wenige Projekte wie zum Beispiel dem 4Viertel in Emmenbrücke, dem Projekt Businesspark Dietschiberg oder dem Neubau Link in Sursee. Der grösste Anteil der angebotenen Büroflächen verzeichnen weiterhin Flächen von unter 250 m² (73 %).

Die angebotenen Mietzinse für Büroflächen liegen im Kanton Luzern per Stichtag der Datenerhebung im Median bei rund CHF 240 pro m² und Jahr netto.

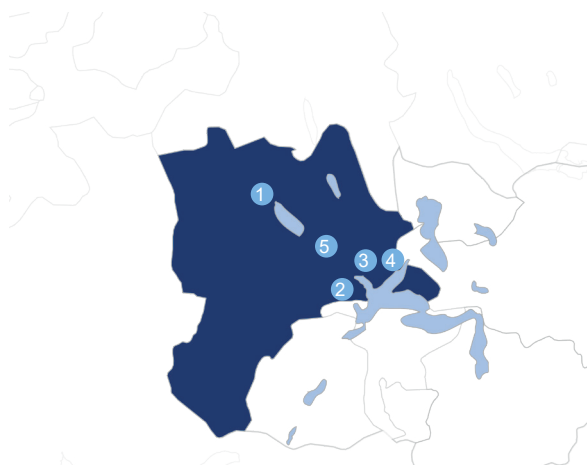
Flächenangebot und Mieten Agglomeration Stadt Luzern und Kanton Luzern

| | STADT | AGGLOMERATION* | KANTON** |
|--|--------|----------------|----------|
| Angebote Fläche (in m ²) | 17'200 | 28'800 | 55'000 |
| Median-Angebotsmieten (- / m ² / a) | 250 | 235 | 240 |

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



Verteilung Flächenangebot Kanton Luzern per 5. November 2024



Grösste angebotene Flächen im Kanton Luzern per 5. November 2024

| | ORT | M ² |
|---|------------------|----------------|
| 1 | 6210 Sursee | 6000 |
| 2 | 6003 Luzern | 4380 |
| 3 | 6043 Adligenswil | 2080 |
| 4 | 6043 Adligenswil | 2020 |
| 5 | 6020 Emmenbrücke | 1380 |

STADT ZUG

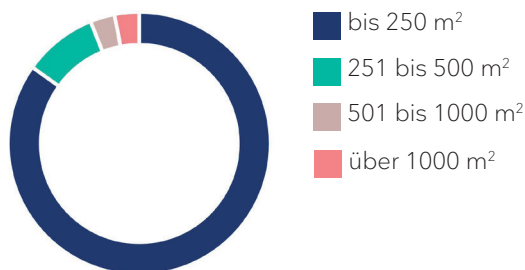
Der Büroflächenmarkt in der Stadt Zug zeigt sich trotz einer Zunahme der Büroflächenangebote noch immer tendenziell angespannt. Per Jahresbeginn zeigt unsere Datenerhebung ein Angebot an ausgeschriebenen Büroflächen von rund 5'100 m². Dies entspricht einer Zunahme von rund 18 % im Vergleich zu unserer Marktanalyse von Anfang 2024.

Rund 85 % der angebotenen Büroflächen in der Stadt Zug sind Flächen von unter 250 m². Per Stichtag der Datenerhebung waren ein Prozent der ausgeschriebenen Objekte grösser als 1'000 m². Mit den Projekten Tech-Cluster Zug und BAMA wird eine weitere Entspannung des Marktes erwartet.

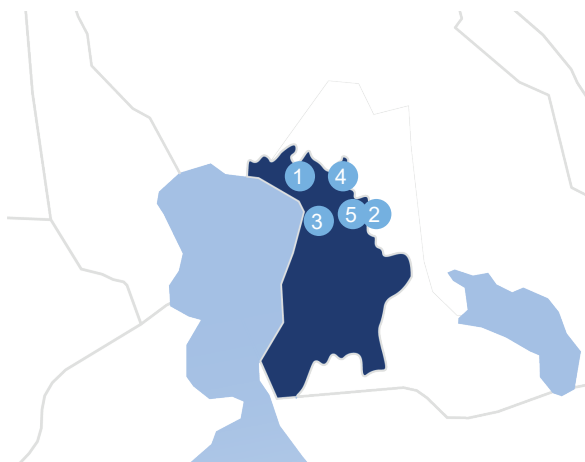
Die angebotene Spitzenmiete liegt in der Stadt Zug zum Zeitpunkt der Marktanalyse bei CHF 530 pro m² und Jahr, und der Median bei CHF 350 pro m² und Jahr. Auch wenn diese Werte praktisch den Datenerhebungen vom Vorjahr entsprechen, ist beim Median über die letzten drei Jahre ein stetiger Anstieg festzustellen, was durch die seit längerer Zeit angespannte Lage zu begründen ist.

Veränderungen in Flächenangebot und Mieten Stadt Zug

| | 2022 | 2023 | 1. Quartal 2024 | 4. Quartal 2024 | TREND |
|--|-------|-------|-----------------|-----------------|-------|
| Angebote Fläche (in m ²) | 5'800 | 7'000 | 4'300 | 5'100 | → |
| Top-Miete (- / m ² / a) | 520 | 520 | 520 | 530 | → |
| Median-Angebotsmieten (- / m ² / a) | 320 | 330 | 340 | 350 | → |



Verteilung Flächenangebot Stadt Zug per 5. November 2024



Grösste angebotene Flächen in der Stadt Zug per 5. November 2024

| | ORT | M ² |
|---|----------------|----------------|
| 1 | OPUS Areal | 1128 |
| 2 | Baarerstrasse | 670 |
| 3 | Bahnhofstrasse | 360 |
| 4 | Oberalmend | 325 |
| 5 | Baarerstrasse | 280 |

KANTON ZUG

Der Büroflächenmarkt im Kanton Zug startet im 2025 mit einem Angebot von rund 73'700 m². Unsere Datenerhebung zeigt, dass das Angebot im Vorjahresvergleich ein Plus von 1'400m² respektive 1.9 % aufweist und annähernd unverändert ist.

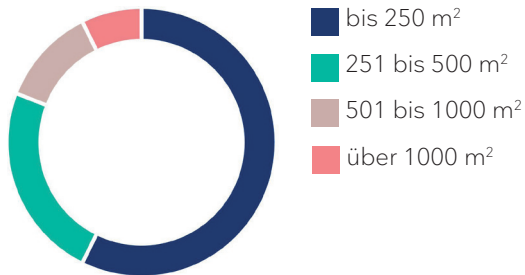
Aufgrund der verschiedenen Neubauprojekte wie beispielsweise in der Stadt Zug (Tech Cluster), in Cham (Papieri), in Baar (Unterfeld) oder in Rotkreuz (Surstoffi) dürfte sich das Angebot in den kommenden Jahren ausweiten. Auch werden aufgrund der erwähnten Projekte im Kanton Zug bereits heute grössere zusammenhängende Flächen vermietet und machen per Stichtag der Datenerhebung fast 5 % der Angebote aus.

Die angebotenen Mietzinse liegen im Kanton Zug im Median bei CHF 240 pro m² und Jahr, was im Vergleich zum Vorjahr unverändert ist und somit rund 30 % unter dem Median der Stadt Zug liegt.

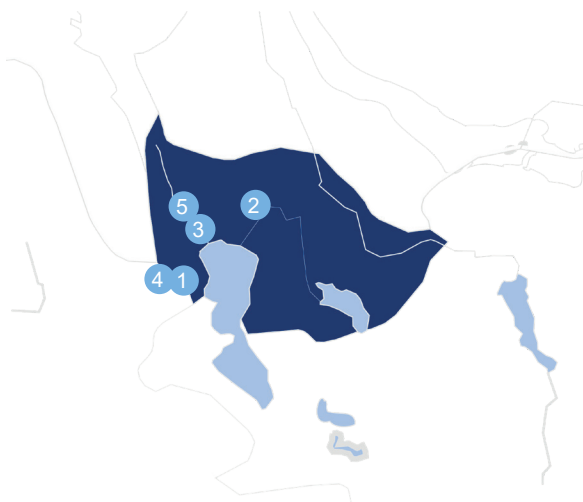
Flächenangebot und Mieten Agglomeration Stadt Zug und Kanton Zug

| | STADT | AGGLOMERATION* | KANTON** |
|--|-------|----------------|----------|
| Angebote Fläche (in m ²) | 5'140 | 48'000 | 73'700 |
| Median-Angebotsmieten (- / m ² / a) | 350 | 260 | 240 |

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



Verteilung Flächenangebot Kanton Zug per 5. November 2024



Grösste angebotene Fläche im Kanton Zug per 5. November 2024

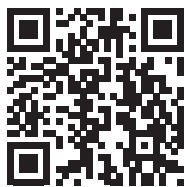
| | ORT | M ² |
|---|---------------|----------------|
| 1 | 6343 Rotkreuz | 10'000 |
| 2 | 6340 Baar | 9'000 |
| 3 | 6330 Cham | 7'000 |
| 4 | 6343 Rotkreuz | 3'500 |
| 5 | 6330 Cham | 3'190 |



„Der Büroflächenmarkt befindet sich weiterhin in einem anspruchsvollen Wandel. In Luzern sowie in Zug werden 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 (05.11.2024) 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.



Seetalstrasse
190

KRONENBERGER
KUNSTSTOFFFABRIK