



— Moment aufnahme —

BÜROFLÄCHENMARKT
LUZERN UND ZUG
#JANUAR 2026

STADT LUZERN

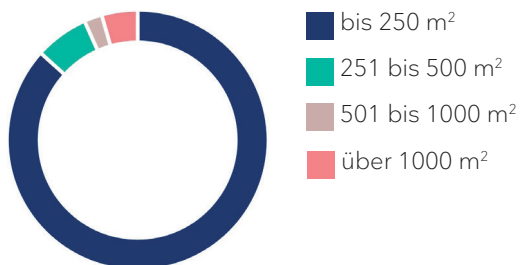
In der Stadt Luzern hat sich das Angebot an Büroflächen 2025 im Vergleich zum Vorjahr weiter erhöht, wobei auch grössere zusammenhängende Flächen stärker am Markt zu finden sind, wie beispielweise rund 5'000m² an der Tribtschenstrasse, 4'000m² an der Wertstrasse oder 6'300m² an der Baselstrasse. Diese deutlich grösseren zusammenhängenden Flächen bleiben jedoch vorerst weiterhin seltene Angebote und wurden teilweise vom Markt bereits aufgenommen. So konnte die WELCOME Immobilien AG bereits 3'000m² Fläche im Tribtschen Office an die BDO Schweiz vermieten. Kleinere Büroeinheiten unter 500m² dominieren mit 93 % weiterhin das Angebot.

Unsere aktuellen Marktdaten zeigen, dass das gesamte Angebot an Büroflächen in der Stadt Luzern in den letzten Jahren von etwa 11'000m² 2022 auf über 20'000m² Ende 2025 gestiegen ist.

Der Median der Angebotsmieten veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr leicht positiv, dies resultiert teilweise auf einer Aufwertung der angebotenen Flächen. Zusätzlich werden einige Kleinflächen an Top-Lagen angeboten, was diesen Aufwärtstrend unterstützt.

Veränderungen in Flächenangebot und Mieten Stadt Luzern

	2022	2023	2024	4. Quartal 2025	TREND
Angebotene Fläche (in m ²)	11'000	11'000	17'200	27'200	↗
Top-Miete (- / m ² / a)	350	350	400	480	→
Median-Angebotsmieten (- / m ² / a)	230	230	250	260	→



Verteilung Flächenangebot Stadt Luzern per 15. November 2025



Grösste angebotene Flächen in der Stadt Luzern per 31. Dezember 2025

	ORT	M ²
1	Baselstrasse	6'400
2	Wertstrasse	4'100
3	Tribtschenstrasse	2'600
4	Landenbergstrasse	800

KANTON LUZERN

Im Kanton Luzern beträgt das Büroflächenangebot zum Stichtag der Erstellung dieses Marktberichts über 100'000m² vermietbare Fläche. Dies ist im Vergleich zum Vorjahr eine massive Zunahme von 42.5 %. Massgebend für diese Ausweitung sind insbesondere verschiedene grössere Projekte wie beispielsweise das Projekt Vista Park in Rothenburg und das Neubauprojekt Münchrüti an der Haldenmattstrasse in Sursee.

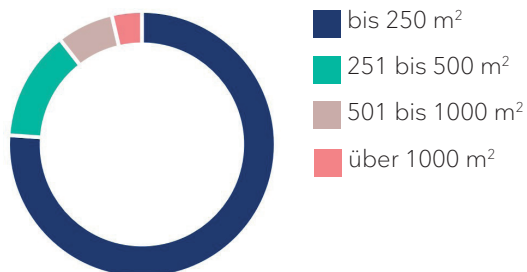
Rund 5.5 % der Angebote sind Objekte mit Flächen über 1'000m². Der Grossteil der ausgeschriebenen Objekte (88 %) sind weiterhin Angebote mit Flächen von unter 500m². Insgesamt deuten diese Entwicklungen darauf hin, dass Luzern für Unternehmen eine breitere Auswahl an Büroflächen bietet als im Vorjahr, die allerdings nach Lage, Grösse und Ausbaustandard differieren. Unabhängig davon dürften Unternehmen, die Flächen suchen in Verhandlungen die aktuelle Angebotsausweitung einbringen können.

Trotz des höheren Angebots sind zumindest vorerst die angebotenen Mietpreise für hochwertige und gut erschlossene Flächen stabil. Der Median der Angebotsmieten für Büroflächen im Kanton Luzern liegt per Stichtag bei CHF 240 pro m² und Jahr.

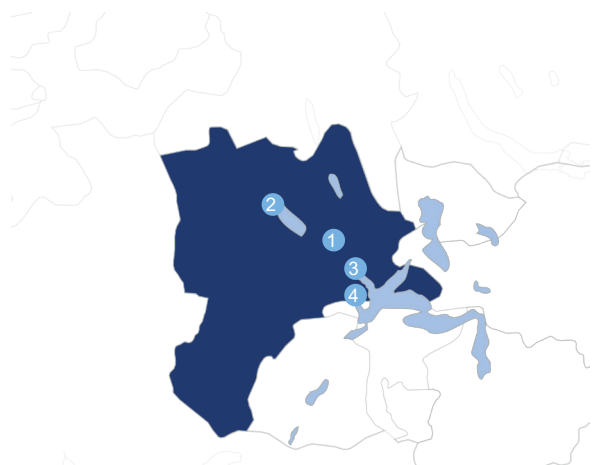
Flächenangebot und Mieten Agglomeration Stadt Luzern und Kanton Luzern

	STADT	AGGLOMERATION*	KANTON**
Angeborene Fläche (in m ²)	27'200	31'300	104'000
Median-Angebotsmieten (- / m ² / a)	260	240	240

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



Verteilung Flächenangebot Kanton Luzern per 15. November 2025



Grösste angebotene Flächen im Kanton Luzern per 31. Dezember 2025

	ORT	M ²
1	6023 Rothenburg	15'000
2	6210 Sursee	11'700
3	6003 Luzern	6'400
4	6005 Luzern	4'100

STADT ZUG

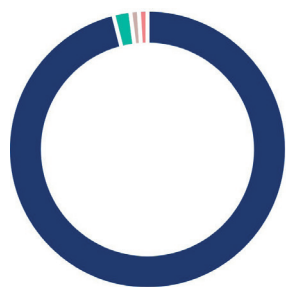
Der Büroflächenmarkt in der Stadt Zug zeigt sich seit einigen Jahren sehr stabil. Das verfügbare Büroflächenangebot in der Stadt Zug ist weiterhin knapp. Die aktuellen Marktdaten der WELCOME Immobilien AG zeigen ein Angebot per Stichtag von nur 5'700m² ausgeschriebenen Büroflächen. Dies ist im Vergleich zum Vorjahr zwar eine Zunahme von rund 11 % mit zirka 600m² aber weiterhin konstant niedrig. Konkrete Angebote an grösseren zusammenhängenden Flächen sind weiterhin kaum vorhanden.

Nur gerade 2 % aller Angebote betreffen Flächen von 500m² und mehr. Aufgrund der Neubau- und Entwicklungsprojekte wie das Tech Cluster Zug sowie grösseren Projekten in der Agglomeration darf allenfalls mittelfristig mit einer gewissen Entspannung des Marktes gerechnet werden. Die Nachfrage nach Büroflächen in der Stadt Zug ist aktuell weiterhin spürbar vorhanden.

Unter anderem aufgrund des eingeschränkten Angebots nehmen die Angebotsmieten leicht zu. Die angebotene Spitzenmiete liegt in der Stadt Zug zum Zeitpunkt der Marktanalyse bei CHF 545 pro m² und Jahr und der Median bei CHF 360 pro m² und Jahr. Dies entspricht im Vergleich zum Jahr 2022 einer Erhöhung von rund 4.8 % respektive 12.5 %.

Veränderungen in Flächenangebot und Mieten Stadt Zug

	2022	2023	2024	4. Quartal 2025	TREND
Angebotene Fläche (in m ²)	5'800	7'000	5'100	5'700	→
Top-Miete (- / m ² / a)	520	520	530	545	→
Median-Angebotsmieten (- / m ² / a)	320	330	350	360	→



- bis 250 m²
- 251 bis 500 m²
- 501 bis 1000 m²
- über 1000 m²

Verteilung Flächenangebot Stadt Zug per 15. November 2025



Grösste angebotene Flächen in der Stadt Zug per 31. Dezember 2025

	ORT	M ²
1	Baarerstrasse	1'600
2	Baarerstrasse	1'000
3	Oberallmendstrasse	900

KANTON ZUG

Der Büroflächenmarkt im Kanton Zug startet im 2026 mit einem Angebot von rund 79'000m². Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Zunahme von 8 %.

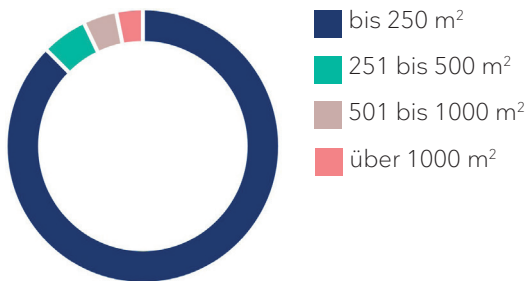
Unternehmen die grössere Flächen suchen, stossen in der Agglomeration auf verschiedene Neubauprojekte, welche in den kommenden Jahren bezugsbereit werden. Beispiele sind das Projekt Suurstoffi in Rotkreuz, das Projekt Nexus in Baar oder das Projekt Aura in Baar. Unabhängig davon zeigt sich weiterhin, dass im gesamten Kanton Zug Angebote mit Flächen von weniger als 500m² dominieren, diese machen 93 % aller Angebote aus.

Die angebotenen Mietzinse liegen im Kanton Zug bei CHF 250 pro m² und Jahr, was im Vergleich zum Vorjahr einem Plus von rund 4% entspricht. Die Erhöhung des Median erklärt sich aufgrund einer weiterhin intakten Nachfrage sowie unter anderem diverser attraktiver Neubauprojekte.

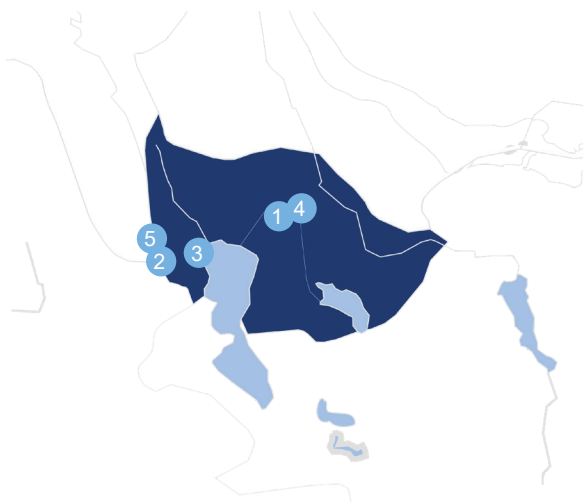
Flächenangebot und Mieten Agglomeration Stadt Zug und Kanton Zug

	STADT	AGGLOMERATION*	KANTON**
Angebotene Fläche (in m ²)	5'700	61'250	79'600
Median-Angebotsmieten (- / m ² / a)	360	260	250

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



Verteilung Flächenangebot Kanton Zug per 15. November 2025



Grösste angebotene Flächen im Kanton Zug per 31. Dezember 2025

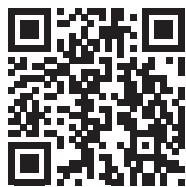
	ORT	M ²
1	6340 Baar	10'900
2	6343 Rotkreuz	10'000
3	6330 Cham	8'700
4	6340 Baar	8'500
5	6343 Rotkreuz	6'900



„Der Büroflächenmarkt steht weiterhin vor anspruchsvollen Veränderungen. Sowohl in Luzern als auch in Zug wird das Angebot durch mehrere Neubauprojekte in den kommenden Monaten weiter wachsen.“

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 (31.12.2025) 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.

