

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Keine Schnäppchen im Tessin



QUELLE: CELSO MOSCA/WIKIPEDIA

Die Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen.

SEIT DEM DEZEMBER 2016 SIND DAS TESSIN UND DIE DEUTSCH-SCHWEIZ VERKEHRSTECHNISCH NÄHER ZUSAMMENERÜCKT. DOCH WER ERST JETZT AUF DIE IDEE KOMME, ER KÖNNTE DOCH NOCH EINE «RESIDENZ» IN DER SONNENSTUBE ERWERBEN, KANN KAUM MEHR MIT «SCHNÄPPCHEN» RECHNEN, ZEIGT DIE AKTUELLE PROPERTI MARKTSTUDIE 2017 VON BRÜLHARDT & PARTNERS.

BW/PD. Seit der Eröffnung des Gotthardbasistunnels kommen Zugreisende schneller ins Tessin. «Dennoch kommen sie nicht mehr rechtzeitig an, um sich ein Immobilienschnäpp-

chen zu ergattern», sagt Pascal Brülhardt von Brülhardt & Partners. Auf Veränderungen wie insbesondere Verbesserungen der Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehrsmittel (z.B. Eröffnung S-Bahn, Vereina-, Lötschberg- und Gotthardbasistunnel), spricht «vorauslaufende Indikatoren» reagiere der Markt sofort, insbesondere die Baulandpreise.

Wie die aktuelle ProperTI Marktstudie 2017 von Brülhardt & Partner zeigt, sind die Immobilienpreise ab 2002/2003 bis 2012, vereinzelt bis 2014, kontinuierlich angestiegen. Seither bewegen sie sich jedoch seitwärts oder sind gar leicht rücklaufend. Es zeigt sich, dass die Immobilienpreise im Tessin nicht generell und nicht

gleichmässig gestiegen sind. Die ProperTI Marktstudie 2017 zeigt, dass die Veränderungen einen direkten Zusammenhang mit der Erschließungsqualität haben. So stiegen die Immobilienpreise in den Verkehrsknotenpunkten Bellinzona, Lugano und Locarno sowie in den «Hotspots» Morcote, Orselina und Ascona stärker als in den weniger gefragten Gemeinden. Gesamthaft betrachtet stiegen die Preise für Eigentumswohnungen, von 2002 aus betrachtet, um 220 Prozentpunkte und damit bis zu 40 Prozentpunkte mehr als jene für Einfamilienhäuser (180 Prozentpunkt). Seit 2012 bewegen sich die Immobilienpreise für Einfamilienhäuser nun seitwärts, während jene

für die Eigentumswohnungen noch bis 2014 angestiegen sind und sich nun stark volatil, jedoch tendenziell sinkend verhalten.

STABILISIERUNG AUF HOHEM NIVEAU

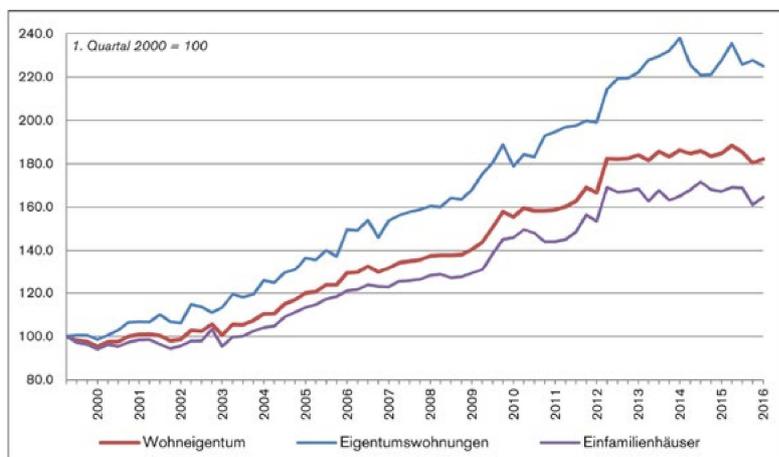
Für 2017 und 2018 werden, auf den Kanton Tessin bezogen, bei den Einfamilienhäusern noch ein leichter Aufwärtstrend, bei den Eigentumswohnungen, Mehrfamilien- und Geschäftshäusern jedoch sich seitwärts bewegende Preise erwartet.

«Die genauere Betrachtung zeigt jedoch Unterschiede, indem in der Region Locarno bei den Eigentumswohnungen eher sinkende Preise erwartet werden», sagt Brülhardt. «Die Immobilienpreise für Geschäftsliegenschaften in den Regionen Locarno, Bellinzona und Mendrisiotto geraten ebenfalls unter Druck. Im Gegenzug sind die Aussichten bei Mehrfamilienhäusern in diesen drei

Regionen positiver als im Gesamtstessin oder in der Region Lugano.» Nicht überraschend ist für Brülhardt, dass die Anzahl leerstehender Wohnungen ab 2012 von durchschnittlich 0,8 auf aktuell rund 1,25 Prozent gestiegen ist. Damit liege die Leerstandsquote zwar noch leicht unter dem Schweizer Durchschnitt, zeige jedoch eine steigende Tendenz. «Aber auch hier sind die regionalen Unterschiede, vor allem zwischen Stadt und Land, beachtlich», sagt Brülhardt. «Während die Leerstandsquoten in Lugano mit 1,3 Prozent und in Bellinzona mit 1,5 Prozent noch im Kantonsdurchschnitt liegen, stehen in Locarno 2,6 Prozent und in Chiasso gar 4,3 Prozent der Wohnungen leer.»

Weitere Spitzenreiter seien Morcote mit 3,4, Tenero mit 2,3 und Paradiso mit 1,8 Prozent - und für Biasca konstatiert Brülhardt schon fast eine Wohnungsnot: Hier liege die Leerstandsquote bei 0,2 Prozent. •

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENPREISE IM TESSIN



Quelle: ProperTI Marktstudie 2017

NACHRICHTEN

CHIASSO: CENTRO OVALE SOLL REVITALISIERT WERDEN

Als erste «Dead Mall» der Schweiz erreichte das 2011 eröffnete Shopping Center Centro Ovale in Chiasso traurige Berühmtheit: Ein echter Erfolg wollte sich nicht einstellen, nicht zuletzt wegen des Einkaufstourismus in das nahe Italien – Ende 2015 stand das Centro Ovale bereits weitgehend leer. Eine geplante Neupositionierung als Einkaufszentrum im Luxussegment wurde letztlich nicht umgesetzt.

Nun soll das Shopping Center zur Büroimmobilie werden. Laut einem Bericht der Handelszeitung will das Online-Reisebüro Lastminute.com seinen Hauptsitz in das ehemalige Einkaufszentrum verlegen. Demnach würden rund 400 Angestellte der Firma im Centro Ovale einziehen.

Gemäss Bruno Arrigoni, Bürgermeister von Chiasso, sollen drei von vier Stockwerken des Einkaufszentrums von der Lastminute.com-Gruppe belegt werden. Das vierte Obergeschoss will man an externe kleine und mittlere Unternehmen aus dem Sektor Digital/High-Tech vermieten. Nur in der untersten Etage soll es Detailhändler geben. Die Idee sei es, aus dem erfolglosen Einkaufszentrum ein «Centro Digitale, also einen digitalen Pool, zu machen», so Arrigoni. Das eingereichte Projekt und der Antrag auf Umnutzung müssen jedoch noch im Kantonshauptort Bellinzona bewilligt werden.