

STABILER MARKT

TESSIN – Die gestiegenen Zinsen haben das Transaktionsgeschehen auch am Immobilienmarkt des südlichsten Kantons der Schweiz ausgebremst. Doch die Rahmenbedingungen für die Liegenschaftsmärkte erscheinen als günstig – zumindest auf lange Sicht.

Text: **BIRGITT WÜST**

Der Kanton Tessin ist für seine landschaftliche Schönheit, sein teils mediterranes Klima und seine kulturellen Attraktionen bekannt – und längst nicht nur für Touristen und Rentner «ein Sehnsuchtsort». Entsprechend attraktiv erschien der Standort in den vergangenen Jahren für Immobilieninvestitionen. Etwa während der Coronapandemie, die aufgrund der verhängten Reiserestriktionen den Beherbergungsbetrieben sowie dem Zweit- und Ferienwohnungsmarkt des Südkantons eine Sonderkonjunktur bescherte, was unter anderem zu neuen Projektentwicklungen in diesen Marktsegmenten führte.

Doch inzwischen hat der Wind gedreht: Zum einen haben sich die Reisegewohnheiten mit dem Abebben der Pandemie wieder normalisiert. Zum anderen engen neue rechtliche Vorgaben die Verfügbarkeit von Ferienwohnungen – sei es zum Kauf oder zur Miete – massiv ein und last, but not least haben die seit der Zinswende teurer gewordenen Finanzierungen von Immobilienzukaufen und -projekten auch für die Tessiner Immobilienmärkte Folgen.

«AUSGETROCKNETER MARKT»

«Der Zweitwohnungsmarkt im Tessin ist ausgetrocknet», berichtet Fabio Guerra MRICS, Partner und Leiter der Niederlassung Lugano des Immobilienberatungsunternehmens Wüest Partner. Das liegt zum einen an dem seit 2016 geltenden und sehr strengen Zweitwohnungsreglement im Tessin: Jede Gemeinde hat eine sogenannte Zweitwohnsitzquote, welche ein-

gehalten werden muss – und diese Quote ist in den meisten Gemeinden bereits ausgereizt. «Die Nachfrage nach Zweitwohnungen wäre da», sagt Guerra. «Doch ausser in Locarno kann man nirgendwo im Tessin mehr neue Zweitwohnungen erwerben.» Eine Zweitwohnung im Altbau zu erwerben sei zwar möglich, doch seien die Preise hoch und ebenso die Kosten, um eine solche Liegenschaft zu modernisieren.

Mit Blick auf den Ferienwohnungsmarkt zeichnen sich weitere Veränderungen ab: Im November 2022 hat die Kantonsregierung eine inoffiziell als «Lex Airbnb» bezeichnete Verordnungsänderung beim Baugesetz erlassen. Danach gelten Personen, die ihre Wohnung oder ihr Haus mit weniger als vier Betten während mehr als 90 Tagen pro Kalenderjahr online vermieten wollen, nun als gewerbliche Vermieter – und müssen für die Bewilligung bei der Standortgemeinde ein Umnutzungsgesuch einreichen und ihre Zweitwohnungen neu als Erstwohnungen (Erstwohnsitz) ausweisen. Die Umnutzung dürfte bei vielen bis dato als Zweitwohnungen deklarierten Ferienimmobilien zu Wertverlusten führen: Gemäss dem UBS Alpine Property Focus lagen die Preise 2023 für Erstwohnungen um 15 bis 20 Prozent tiefer als bei Zweitwohnungen.

Marktbeobachter gehen davon aus, dass viele Vermieter nicht mehr online vermieten oder sich auf 90 Tage im Jahr beschränken werden, um der Anmeldepflicht zu entgehen und damit die Umnutzung von Zweitwohnung zu Erstwohnung zu vermeiden. «Wer künftig im Tessin eine Ferienwohnung oder ein Haus mieten will, wird ein geringeres Angebot vorfinden», pro-



*«Der Zweit-
wohnungsmarkt
im Tessin ist
ausgetrocknet.»*

Fabio Guerra,
Wüest Partner

gnostizierte ACAV Ticino, der Verein der Vermieter von Ferienhäusern und -wohnungen im Tessin. Die absehbare Folge: Werden weniger Ferienhäuser oder Ferienwohnungen vermietet, übersteigt die Nachfrage das Angebot und die Mieten steigen.

TRENDUMKEHR

Zu einer deutlichen Veränderung am Tessiner Immobilienmarkt hat die Zinswende geführt. Pascal Brühlhart, Geschäftsführer des Beratungsunternehmens Brühlhart & Partners SA mit Sitz in Ponte Tresa, spricht von einer «Trendumkehr» und konstatiert eine «deutliche Abweichung» zu den Jahren, in denen Negativzinsen zu einer starken Nachfrage und hohen Wertsteigerungen



Aufstrebender Immobilieninvestmentstandort: Bellinzona, die Hauptstadt des Kantons Tessin

die private Nachfrage nach Wohneigentum wird durch die gestiegenen Finanzierungskosten gedämpft. Doch da Wohneigentum im Vergleich zur Miete auch bei höheren Zinsen immer noch erschwinglich sei, sei die Nachfrage nach Immobilien bisher «nicht wesentlich zurückgegangen», sagt Pascal Brühlhart. «Darüber hinaus beeinflussen andere Variablen die Wohnungsnachfrage, etwa die demografische Entwicklung und die Entwicklung der Reallöhne.» Ähnlich sieht Flavio Petraglio die Lage. «Trotz der aktuellen allgemeinen Marktsituation glaube ich, dass es im Tessin noch grosses Potenzial für Bauprojekte gibt», sagt der CEO der im Tessin beheimateten Artisa Group. «Die Leerstandsquote ist nicht so hoch und wir sehen in den letzten Monaten auch einen guten Markt für den Direktkauf von Wohnungen», so Petraglio.

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Aussichten, auf die Brühlhart anspricht, scheint das Tessin, strategisch günstig zwischen den Wirtschaftsregionen Mailand und Zürich gelegen, ohnehin gut aufgestellt – und für Investitionsentscheidungen im Immobilienbereich sind die «Fundamentals» bekanntlich entscheidend. In den vergangenen Jahren hat der Kanton massiv in den Bildungs- und Forschungsstandort investiert. Diese Massnahmen und die Förderung von Wirtschaftsektoren mit hoher Wertschöpfung zahlen sich inzwischen aus: Die Fortschritte des Südkantons in puncto Innovationsfähigkeit und Produktivitätssteigerung der letzten Jahre sind bemerkenswert. ▲

«Der Markt bleibt dank der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und der Erwartung steigender Mieteinnahmen vergleichsweise stabil.»

Pascal Brühlhart, Brühlhart & Partners



«Trotz der aktuellen allgemeinen Marktsituation glaube ich, dass es im Tessin noch grosses Baupotenzial gibt.»

Flavio Petraglio,
Artisa Group

NEWS

Chiasso

AREAL MIT POTENZIAL

Für das Areal der Uhrenfabrik Trecor in Chiasso zeichnen sich neue Pläne ab. Das zunächst vorgesehene Projekt «Illiar Tower» mit drei markanten Hochhäusern lässt sich aufgrund der Beschaffenheit des Untergrunds nicht realisieren und musste modifiziert werden. Nach neuem Bauantrag plant die Impregilo SA, Maroggia, auf dem zwischen der Via Como und der Viale Stoppa gelegenen, rund 3.000 Quadratmeter grossen Areal nun nur noch zwei sechs- und siebengeschossige Gebäude – ein Büro- und Geschäftshaus sowie ein Medizinzentrum – mit rund 1.000 Quadratmetern begrünten Aussenanlagen. Das Investitionsvolumen beziffert sich, wie beim ursprünglich geplanten Projekt, auf mindestens 14,5 Millionen Franken. Aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe des Zolls, der Hauptverbindungsachsen und des südlichen Autobahnknotenpunkts sieht man bei den Bauträgern und der Stadt für das seit fast hundert Jahren industriell genutzte Areal grosses Potenzial als künftigem Unternehmensstandort, der dem Quartier neue Impulse und dem «Südtor» der Stadt ein neues Profil geben könnte. **BW**