

# HOFFEN AUF DEN TUNNEL

TESSIN – Die NEAT bringt neue Einwohner und Unternehmen nach Bellinzona, Locarno und Lugano und schafft damit Impulse für die dortigen Immobilienmärkte. Nur Chiasso profitiert bislang nicht.

Text: SIEGFRIED HUBERTUS



«Chiasso kann wieder zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort und kulturellen Zentrum werden.»

Bruno Arrigoni,  
Stadtpräsident von Chiasso

Die gesamte Innenstadt ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz als ein Zentrum von nationaler Bedeutung eingestuft – von der Pfarrkirche San Vitale über das Bahnhofsgebäude und das Cinema Teatro bis hin zu diversen Palästen. Mit dem Tanzfestival Chiassodanza, der Jazz-Veranstaltung Festival di cultura e musica jazz und dem Festate zur Präsentation traditioneller Klänge aus Asien, Afrika und Lateinamerika sowie diversen Kunstgalerien versucht die Stadt seit Jahrzehnten gegen den Niedergang anzukämpfen. Vergeblich.

Chiasso stirbt. Langsam, schleichend, aber scheinbar unaufhaltsam. 1970 zählte die Stadt am südlichsten Punkt der Schweiz noch 9.326 Einwohner. Nur noch 7.420 waren es zu Beginn des vergangenen Jahres. Inzwischen dürften es noch weniger sein. Hier, an der Grenze zu Italien, lief die Wirtschaft rund, als der Euro stark und der Franken schwach war.

2010 wird in Chiasso für 50 Millionen Franken das Centro Ovale errichtet, ein Shoppingcenter in markanter Ei-Form mit silberglänzender Aussenhaut. Doch 2015 hat der Franken durch die Eurokrise um mehr als 22 Prozent gegenüber der Gemeinschaftswährung zugelegt – und das

Centro steht leer. Ein Zustand, der sich bis heute nicht geändert hat. Seit der Franken zu seinem Höhenflug angesetzt hat, kommen Italiener nicht mehr zum Einkaufen in die Schweiz. Vielmehr fahren Schweizer nun zum Shoppen nach Italien.

## ABWANDERUNG HÄLT AN

Zudem setzen die Wirren am Finanzmarkt dem Standort zu. Banken schliessen ihre Niederlassungen. Was bleibt, ist der Verkehr. 30.000 Italiener pendeln jeden Werktag durch Chiasso, um zu ihren Arbeitsplätzen in der Schweiz zu gelangen. Für mehr als ein Drittel der 80.000 italienischen Grenzgänger ist die Stadt im Sottoceneri das tägliche Nadelöhr. An der Zollstation Dogana Chiasso-Strada staut sich morgens und am späten Nachmittag ein Auto ans andere. Und an den Wochenenden fahren die Schweizer hier in der Früh gen Süden, um günstig einzukaufen – und am Abend zurück.

Ein tägliches Verkehrschaos, dass immer mehr Einwohner und Firmen flüchten lässt. «Die Leerstandsquote am Wohnungsmarkt von Chiasso beträgt elf Prozent», sagt Daniele Mantegazzi, Head of Economic Research bei der Immobilienberatungsgesellschaft Brühlhart & Partners in Lugano.

Stadtpräsident Bruno Arrigoni (FDP) will dies ändern, der Gemeinde neues Le-



Aktuell wird Chiasso durch Gleisanlagen der SBB und die A2 durchschnitten. Die Bebauung des Rangierbahnhofs und die Untertunnelung der Autobahn A2 würde das Stadtbild aufwerten und eine positive Dynamik für die Grenzstadt generieren.

ben einhauchen. «Die strategische Lage an der Grenze prädisponiert Chiasso für die Verbindung zwischen dem Norden der Schweiz jenseits des Gotthards und der Öffnung nach Süden zu einem der am stärksten industrialisierten und reichsten Gebiete Europas – der Lombardei.» Der Warenverkehr mit seinen Speditionen könne «eine beträchtliche Anzahl qualifizierter Arbeitsplätze, auch für unsere jungen Leute, garantieren», sagt Arrigoni. Chiasso könne wieder zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort und kulturellen Zentrum werden. Dafür aber müsse der Verkehr aus der Innenstadt verschwinden.

## PLÄNE ZUR REVITALISIERUNG DER INNENSTADT

Die Lösung sieht der Stadtpräsident unter der Erde: Ein vier Kilometer langer Tunnel soll geschaffen werden, um die Autobahn A2 unter der Stadt hindurch bis nach Ita-

lien zu führen. Auf der damit frei werdenden Fläche könnten Firmen angesiedelt werden, könnten neue, moderne Wohnungen entstehen.

Ebenso auf dem heutigen Rangierbahnhof. Den wird die SBB von 2030 an nicht mehr benötigen, weil die internationalen Güterzüge auf der Gotthardachse auf den Rangierbahnhöfen Limmattal bei Zürich und in Mailand zusammengestellt werden. Dort sieht Arrigoni danach ein neues Quartier entstehen. Mit Wohnungen, Büros, Restaurants und Retailflächen. Der Name zumindest ist schon gefunden: Piattaforma quattro, zu deutsch: Plattform 4.

Kein Lärm vom Rangierbahnhof, kein Lärm, wenn die A2 unter dem Erdboden verschwindet. Dazu Investoren, die moderne Wohnungen, Büros und Industrieliegenschaften für produzierende Firmen schaffen. Diese Mixtur würde Chiasso in neuem Glanz erstrahlen lassen, glaubt der



«Freie Büroflächen im Zentrum Luganos sind knapp.»

Andrea Boschetti, Wüest Partner

Lugano-Agno

## PROBLEM- FLUGHAFEN

Um die Attraktivität des Standorts zu erhöhen, unternimmt die Stadt Lugano nun einen neuen Versuch, den Flughafen wieder zu beleben. Im März wurde Christian Castelli als neuer Betriebsleiter angeheuert. Der in Grenchen geborene Wirtschaftswissenschaftler mit einem Master in Business Administration blickt auf 20 Jahre Führungserfahrung bei der UNO zurück und verfügt über entsprechende internationale Kontakte.

Der frühere Betreiber des Flughafens Lugano-Agno geriet 2017 in finanzielle Turbulenzen und musste 2020 zu Beginn der Covid-19-Pandemie Insolvenz anmelden. Die Stadt hat daraufhin den Airport übernommen und betreibt ihn seither in Eigenregie – und ringt mit denselben Schwierigkeiten wie der frühere Betreiber. Das vor Ort im Tessin generierbare Passagieraufkommen ist für Airlines schlichtweg zu gering für einen auskömmlichen Ganzjahresbetrieb. Im vergangenen Sommer bot ausschliesslich die Fluggesellschaft Silver Air von Juni bis September Flüge nach Elba an.

«Für den Flughafen Lugano-Agno ist es schwierig, sich zu positionieren», sagt Wüest-Partner-Manager Andrea Boschetti. «Das Einzugsgebiet ist zu klein und die Konkurrenz sehr gross.» Mit Zürich und Mailand sind zwei internationale Flughäfen binnen zweieinhalb Stunden vom Tessin aus erreichbar. Gleichzeitig sei die Start- und Landebahn in Lugano mit nur 1.415 Metern Länge zu kurz für grosse Maschinen, sodass internationale Billig-Fluglinien wie Ryanair den Airport nicht nutzen könnten. **RH**



Stadtpräsident. Mit seinen Wünschen steht Arrigoni nicht allein. «Die Untertunnelung der Autobahn würde eine positive Dynamik für Chiasso generieren», sagt Andrea Boschetti, Manager bei der Immobilienberatungsgesellschaft Wüest Partner in Lugano. Fabio Reggazi, Mitte-Ständerat aus dem Tessin, hat beim Bundesrat mit einer Anfrage bereits vorgefühlt, wie Bern zum Autobahntunnel steht.

Die Antwort macht den Menschen im südlichsten Sottoceneri Hoffnung: «Die beim Bau der Autobahn gewählte Linienführung entspricht heute jedoch nicht mehr den Anforderungen bezüglich Landschafts- und Umweltschutz», heisst es in der Stellungnahme des Departments für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation. «Aus diesem Grund könnten langfristig im Rahmen der nächsten grösseren Erhaltungsmassnahmen andere Optionen geprüft werden – insbesondere dann, wenn ein neuer Korridor für die mögliche südliche Verlängerung der NEAT benötigt wird.»

### INFRASTRUKTURAUSBAU SETZT NEUE IMPULSE

Die NEAT, die Neue Eisenbahn-Alpentransversale, soll den Schwerlastverkehr von der Strasse auf die Schiene bringen und den Personenzugverkehr so schnell machen – unter anderem, damit die Bahn bei der Querung der Alpen zu einer Alternative zum Fliegen wird. Hauptachse ist die von Zürich nach Mailand führende Gotthardstrecke. Für mehr als elf Milliarden Franken sind seit der Jahrtausendwende der 57 Kilometer lange Gotthard-Basistunnel und der 15,4 Kilometer lange Ceneri-Basistunnel zwischen Bellinzona und Lugano entstanden.

Seither dauert es nur noch zwei Stunden und 43 Minuten, um mit dem Zug von Zürich nach Lugano zu gelangen. Eine Zeitersparnis von 30 Minuten. Nur noch dreieinhalb Stunden währt die Fahrt von der grössten Stadt der Schweiz nach Mailand. Der letzte verbleibende Engpass sind die 20 Kilometer zwischen Lugano und Chiasso. Ohne Zwischenhalt beträgt die schnellste Fahrzeit hier noch immer 24 Minuten – was einer Geschwindigkeit von gerade einmal 50 Stundenkilometern entspricht.

Für die Immobilienmärkte in Bellinzona, Locarno und Lugano hat sich die NEAT als Segen erwiesen. «Die Alpentransversale bringt neue Einwohner und Firmen», sagt Researcher Mantegazzi. Zählte Lugano vor der Fertigstellung der NEAT 60.238 Einwohner, registrierte das Statistikamt der Stadt Ende 2022 bereits 63.760 Menschen und zu Beginn dieses Jahres 64.336 Bewohner. Ein Zuwachs von insgesamt 6,8 Prozent – mit einer Steigerungsrate von zuletzt 0,9 Prozent binnen Jahresfrist. Noch kräftiger ist die Bevölkerung in Bellinzona gewachsen. Zählte der Hauptort des Tessins 2010 noch 17.373 Einwohner, waren es im vergangenen Jahr 44.270.

Es sind längst nicht mehr nur Senioren, die aus der Nordschweiz in das Tessin ziehen. Die NEAT und der Trend zum Homeoffice machen den Kanton auch attraktiv für Bürobeschäftigte und Manager aus Zürich, die in Lugano, Locarno oder Bellinzona mit ihren Familien wohnen und arbeiten – und an ein oder zwei Tagen in der Woche per Zug zu ihrer Firma in der Limmatstadt pendeln.



«Die  
Alpentransversale  
bringt neue  
Einwohner und  
Firmen.»

Daniele Mantegazzi,  
Brühlhart & Partners

### VIELE STANDORTVORTEILE

Denn die Mieten im Tessin sind um bis zu einem Drittel tiefer als in Zürich. Dort verortet Wüest Partner in seinem jüngsten Immo-Monitoring die Durchschnittsmiete bei 310 Franken pro Quadratmeter und Jahr. «In Bellinzona beträgt die Durchschnittsmiete dagegen nur 215 Franken pro Quadratmeter und Jahr, in Locarno 241 Franken und in Lugano 262 Franken», wie Brühlhart & Partners-Researcher Mantegazzi berichtet.

Zudem ist Lugano für Familien mit überdurchschnittlichem Einkommen interessant, weil sie dort für ihre Kinder hochkarätige Privatschulen finden. Dazu zählen The American School in Switzerland und die International School of Ticino.

Das machen sich auch Unternehmen bei der Rekrutierung von Mitarbeitenden zunutze. So schrieb die Privatbank Pictet vergangenes Jahr explizit eine Stelle für einen Vermögensverwalter aus, der als Teil eines Teams der Zürcher Niederlassung die meiste Zeit in Lugano arbeiten sollte – und daher dort wohnen könnte. «Wir sind vom Marktpotenzial des Tessins überzeugt und wollen unser Geschäft in der Region weiter ausbauen», sagte ein Sprecher des Hauses auf Anfrage des Online-Finanzportals finews.ch.

Chancen sehen auch andere Finanzdienstleister in Lugano. Die Zürcher Derivate-Boutique CAT Financial Products hat zu Jahresbeginn eine Niederlassung in der grössten Gemeinde des Tessins eröffnet. «Mit dem Büro in Lugano wollen wir näher an unseren Kunden vor Ort sein», sagt David Schmid, Co-Head von CAT. «Von dort aus planen wir, den weiteren Ausbau in der Region voranzutreiben.»

### BÜROMIETEN IM ZENTRUM VON LUGANO STEIGEN

Der Büromarkt an dem nach Zürich und Genf drittgrössten Finanzplatz der Schweiz sei «in Bewegung», sagt Wüest-Partner-Manager Boschetti. «Asset Manager, Treuhänder und Vermögensverwalter aus der Nord- und Westschweiz eröffnen hier Niederlassungen.»

Darüber hinaus gebe es auch neue Firmengründungen. Das treibt die Nachfrage nach Büroräumen an. «Freie Büroflächen



Die Nachfrage nach Büroflächen in Lugano nimmt zu.

im Zentrum Luganos sind knapp», sagt Boschetti. Dies liege nicht zuletzt auch daran, dass in den vergangenen Jahren in der Stadt selbst kaum neue Projekte in Angriff genommen wurden. «Firmen, die grössere Flächen suchen, werden allerdings noch in der Peripherie fündig», sagt Boschetti.

Die steigende Nachfrage nach zentral gelegenen Büros spiegelt sich gemäss den Erhebungen der Immobilienbera-

tungsgesellschaft Brühlhart & Partners auch in der Entwicklung der Mieten wider. «Von Ende 2022 bis Ende 2023 sind die Neuvertragsmieten für Büroflächen in Lugano um drei Prozent gestiegen», berichtet Researcher Mantegazzi. Auf Kantonsebene betrachtet, fiel der Preisanstieg im selben Zeitraum allerdings nicht ganz so hoch aus. Mantegazzi zufolge zogen die Mieten im gesamten Tessin nur um 0,63 Prozent an, in Locarno immerhin um

0,92 Prozent und in Bellinzona um 0,86 Prozent.

Bei Einzelhandels-Liegenschaften habe der Markt in Bellinzona am stärksten vom anhaltenden Bevölkerungswachstum profitiert. «Im Hauptort des Kantons Tessin sind die Mieten für Retailflächen im vergangenen Jahr um 2,5 Prozent gestiegen», sagt Researcher Mantegazzi. «In Lugano hingegen legten sie um 0,4 Prozent und in Locarno um 0,68 Prozent zu.» ▲

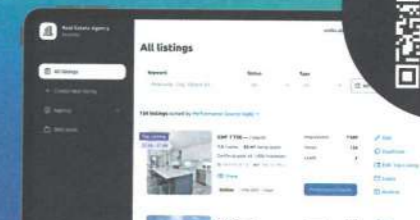
ANZEIGE

## Ihr Erfolg ist unsere Priorität

Vermarkten Sie Ihre Immobilien im Jahr 2024 noch einfacher, effektiver und effizienter. Entdecken Sie schon heute die innovativen Tools, die wir für Sie entwickeln.

smg swiss marketplace group

Jetzt News entdecken!



Unsere Real Estate Brands

