

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 102 (2015)
Heft: 3: Backstein = La brique = Brick

Rubrik: Markt

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

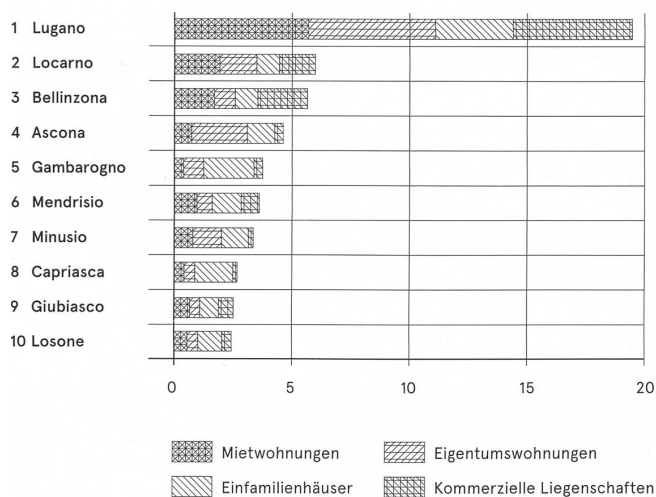
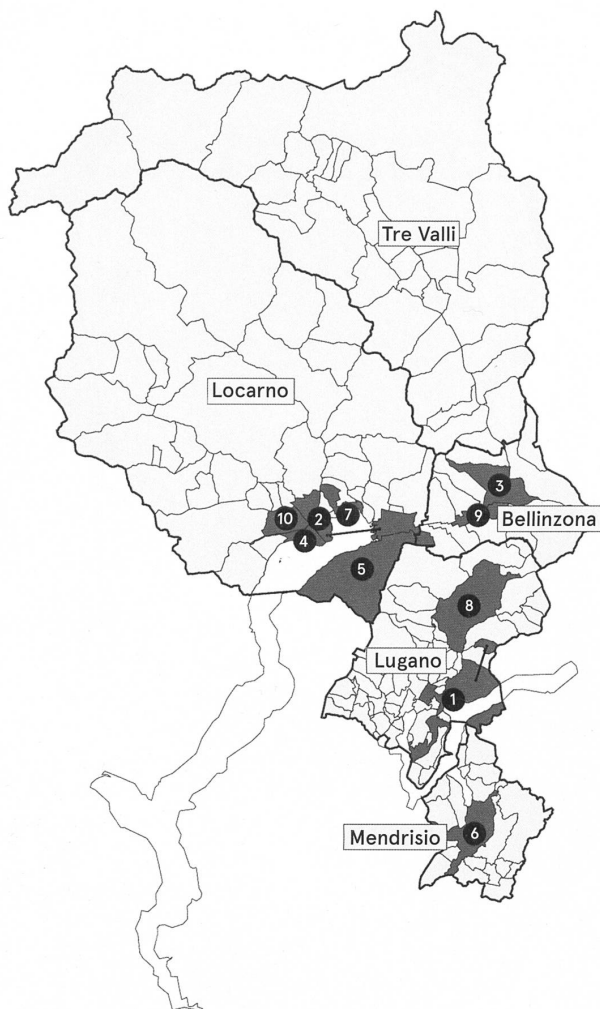
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 13.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Struktur der zehn grössten kommunalen Immobilienmärkte im Tessin (Monitoring 2012/2, Wüest & Partner)

Tessin – Was ist los mit diesem Markt?

Turbulenzen in der Grenzregion

Als landschaftlich attraktive «Sonnenstube der Schweiz» ist das Tessin ein Sehnsuchtsort für die Menschen nördlich der Alpen. Es ist jedoch nicht nur Tourismusdestination, sondern auch eine Landwirtschafts- und Wirtschaftsregion mit kultur- und grenzüberschreitender Aktivität. Der Kanton rückt immer näher an den Wirtschaftsraum Zürich, ab 2016 ist er nur noch eine Dreiviertelstunde von Zug entfernt, und ab 2020 beträgt der Zeitgewinn zwischen Zürich und Lugano eine volle Stunde. Zudem ist das Tessin aber auch Einzugsgebiet der italienischen Grenzgänger, die rund 25 Prozent der erwerbstätigen Personen ausmachen.

Durch die exponierte Grenzlage ist der Kanton indessen von den wirtschaftlichen und politischen Verwerfungen seit 2008 mehr als die übrige Schweiz betroffen. Die Kantonsfinanzen zeigen tieferen Zahlen – massgebende Investitionen der öffentlichen Hand dürften daher mittelfristig ausbleiben. Die im Mai 2014 angenommene Schuldenbremse zwingt zu mehr Ausgabendisziplin und erlaubt es dem Kanton, bei einer Überschreitung der Verschuldungslimite die Steuern anzupassen. Als Teil der Schweizeri-

schen Eidgenossenschaft darf und muss das Tessin alle überregionalen Themen mittragen: Zum Beispiel den Steuerstreit mit der EU und besonders mit Italien, die laufende Unternehmensteuerreform oder die Beschränkungen der Einwanderung und des Zweitwohnungsbaus. Der Kanton, der viele Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil kennt, lehnte die Zweitwohnungsinitiative mit rund 54 Prozent der Stimmentenden ab und sprach sich deutlich für die Masseneinwanderungsinitiative aus.

Kennzahlen des Immobilienmarkts

Der Markt sei intransparent und von den lokalen Akteuren beherrscht, klagen die Auswärtigen – zum Teil herrschten italienische Verhältnisse, wird auch behauptet. Tatsache ist, dass der lokale Markt Besonderheiten aufweist, die es bei einem Engagement zu beachten gilt.

Der Tessiner Immobilienmarkt ist vor allem ein Wohnungsmarkt: Rund 75 Prozent der jährlich neu erstellten Hochbauten sind Wohnungen – in der Schweiz liegt die Quote bei rund 70 Prozent. Knapp zwei von drei neu erstellten Wohnungen sind Eigentumswohnungen. In der Vergangenheit waren diese oft für den Verkauf an Auswärtige bestimmt – die Zweitwohnungsinitiative und deren Umsetzung setzen diesem Segment nun deutlich zu. Ein weiteres Problem ist aber die geringe absolute Grösse des Tessiner Markts, der mit einem jährlichen Hochbauvolumen von rund 1,2 Milliarden Franken nur rund vier Prozent des Schweizer Bauvolumens ausmacht. Das ist vielen Deutschschweizer Investoren zu wenig, um dafür kulturelle und geografische Hürden in Kauf zu nehmen.

Der grösste Anteil der jährlichen Transaktionen (rund 70 Prozent) entfällt auf die Tessiner selbst. Unter den ausländischen Erwerbenden von Immobilien waren die Italiener die grösste Gruppe; von wachsender Bedeutung neben den sonnenhungrigen Deutschen und Deutschschweizern sind schliesslich Käufer aus der ehemaligen Sowjetunion.

Vier relevante Teilmärkte

Der Grossteil der Kantonsfläche ist bergiges, alpines oder voralpines Gebiet ohne nennenswerte Infrastruktur oder Wirtschaftszweige: Aus

1 «Freie Sicht aufs Mittelmeer – nieder mit den Alpen» lautete 1980 ein Slogan der Jugendbewegung in Zürich.

Investorensicht sind das Gebiete mit «Junk-Bond-Status». Es lassen sich daher eigentlich nur vier geografische Teilmärkte als ernstzunehmende Gebiete mit einem intakten Anlagering ausmachen. Es sind die Agglomerationen Bellinzona, Locarno, Lugano und Mendrisio (vgl. Karte).

Die Hauptstadtregion Bellinzona weist eine gute Entwicklungs- und Bautätigkeit auf. Das Investoreninteresse, auch von ausserhalb des Kantons, ist relativ gross, da grössere Anlage- und Entwicklungsprojekte im Markt sind. Die Kantonshauptstadt gilt zwar als spröde, ist aber solid. Von der Eröffnung der Gotthardbasisstrecke wird Bellinzona direkt und unmittelbar profitieren, da hier die erste Haltestelle nach dem Tunnel liegen wird. Die Immobilienpreise sind trotzdem im innerkantonalen Vergleich am tiefsten. Bellinzona und das angrenzende Giubiasco sind im Bellinzonese die grössten kommunalen Märkte.

Locarno ist das Kultur- und Ferienzentrum der Deutschschweizer, umgeben von kleinen Gemein-

den mit stilprägenden Ortsbildern. Die Bau- und Investitionstätigkeit konzentriert sich auf das Segment Wohneigentum. Die relevanten Gemeinden sind Minusio, Locarno, Ascona, Losone und Gambarogno. Lugano ist als massgeblicher Schweizer Finanzplatz das «Monaco» der Südschweiz. Gute Infrastrukturen wie private Kliniken und internationale Schulen zeichnen Lugano aus und ziehen Zuzüger an. Die Preise für Wohneigentum sind in den letzten Jahren explodiert und orientieren sich an vergleichbaren Topdestinationen wie Genf oder dem Engadin. Lugano und Capriasca sind die grössten lokalen Gemeinden.

Regional unterschiedliche Aussichten

Mendrisio und sein Umland schliesslich sind die Gewerbe- und Dienstleistungsplattform des Tessins. Die italienischen Unternehmen profitieren von den relativ günstigen Steuerkonditionen im Vergleich zum benachbarten Italien und verlagern die Produktion ins Tessin. Die Unter-

nehmen bringen dem Kanton kaum Ertrag und hinterlassen Infrastrukturkosten; die ausländischen Arbeitnehmer bleiben als Grenzgänger in Italien wohnhaft und pendeln täglich über die Grenzen, ohne im Tessin zu konsumieren. Architektonisch herrscht in dieser Region Wildwuchs.

Der Kanton steht vor einer Bewährungsprobe und leidet als exponierte Randregion unter dem wirtschaftlichen und politischen rauen Wind, welcher der Schweiz innen- und aussenpolitisch entgegenweht. Es ist aber anzunehmen, dass die bevorzugte Lage des Kantons, die Nähe des Wirtschaftsraums Mailand sowie das Jahrhundertbauwerk NEAT den relevanten Teilmärkten mittelfristig eine positive Entwicklung bringen.

In diesem Sinn: «Freie Sicht aufs Mittelmeer»¹ – die Rolle als Bindeglied zwischen Zürich und Mailand wird das Tessin als Tourismus- und Wirtschaftsstandort stärken. In grossen Teilen des Tessins jedoch dürfte sich die heutige prekäre Situation noch verschärfen.

— Marcel Scherrer, Wüest & Partner

SCHREIB DEINE ERFOLGSGESCHICHTE IM CAMPUS SURSEE



Ausbildung Bauleiter HFP

Informationsabende jeweils 18.00 Uhr

Donnerstag, 16. April, Montag, 15. Juni oder Mittwoch, 30. September 2015

Informieren Sie sich über den Lehrgang Bauleiter und den Vorbereitungskurs zur Höheren Fachprüfung im Bildungszentrum Bau.

Anmeldung und Auskunft

CAMPUS SURSEE Bildungszentrum Bau

Manuela Geiser, 041 926 22 94

manuela.geiser@campus-sursee.ch

 **CAMPUS SURSEE**
Bildungszentrum Bau