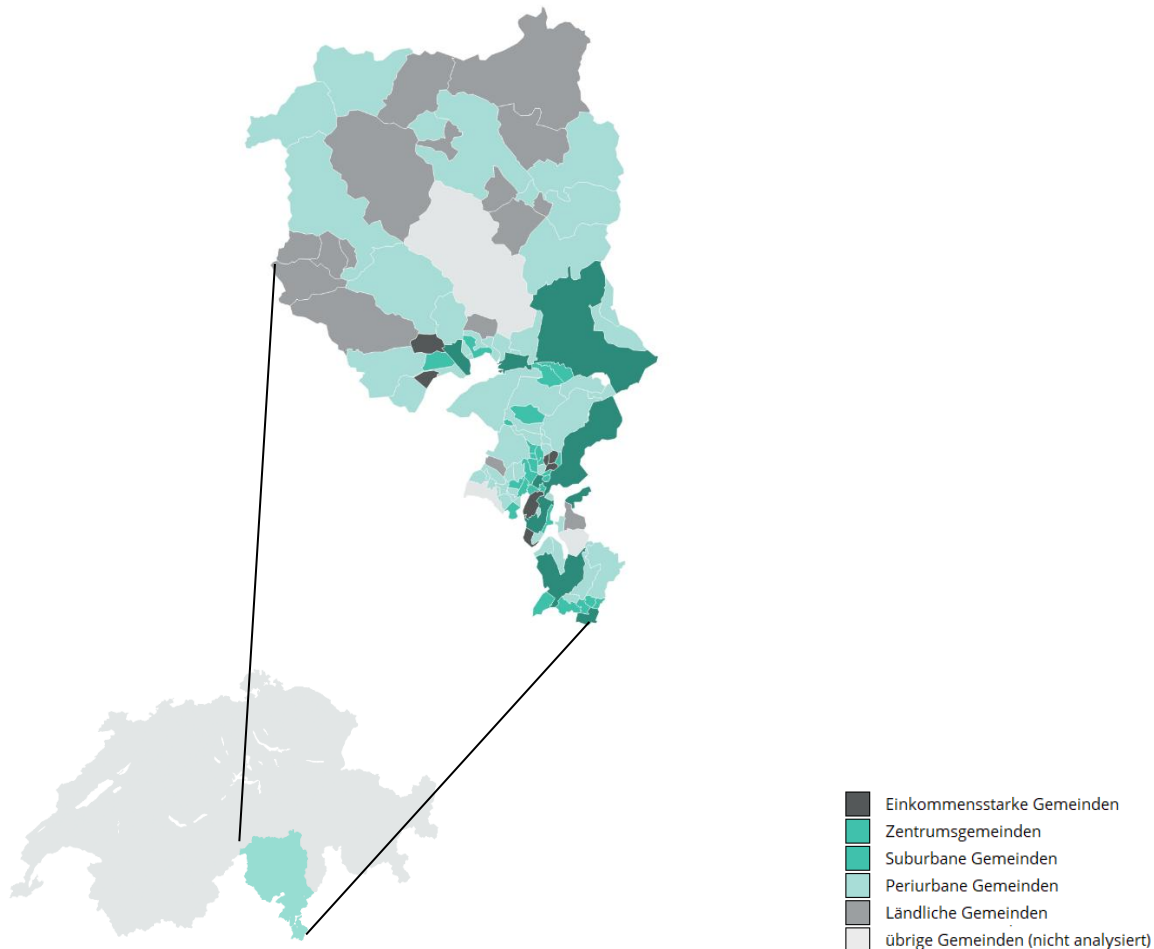


Preisentwicklung von Eigentumswohnungen

Region Tessin

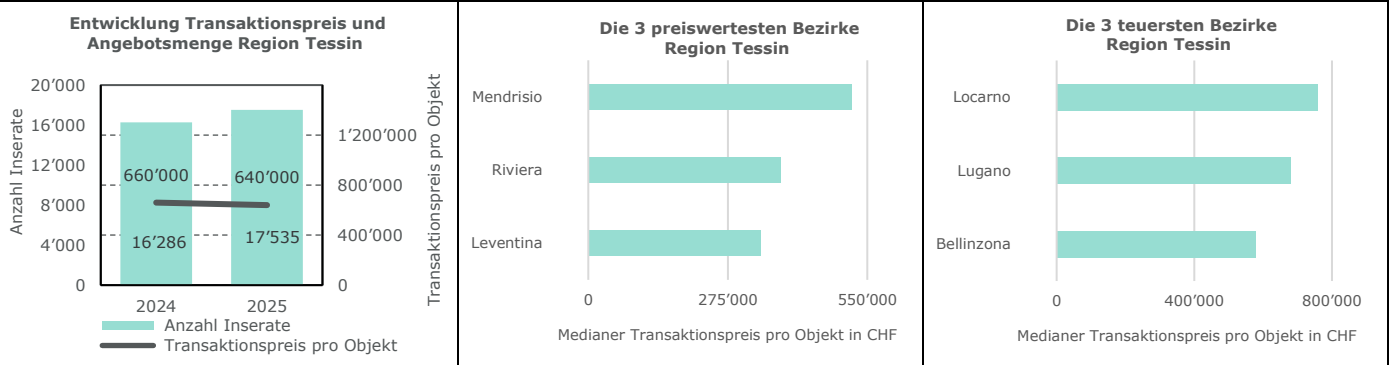


Bemerkungen:

- Der Bericht bezieht sich auf das Jahr 2025 sowie auf das Vorjahr.
- Die Transaktionspreise basieren auf den Daten des Swiss Real Estate Datapool (SRED). Der SRED beinhaltet Daten, die bei der Hypothekarvergabe der Credit Suisse, UBS, Zürcher Kantonalbank, Migros Bank und Swisslife erhoben werden. Die SRED-Daten können unter www.sred.ch bezogen werden. Darin sind die effektiven Transaktionspreise der Einfamilienhäuser enthalten. Der SRED umfasst rund 40% aller Freihandtransaktionen von Eigenheimen in der Schweiz ab dem Jahr 2000.
- Die sechs analysierten Regionen entsprechen den SRED-Regionen mit der höchsten Marktliquidität.
- Die Anzahl der Inserate basiert auf Online-Inseraten, die einen Grossteil der in der Schweiz publizierten Angebote während des Beobachtungszeitraums abdecken.
- Beim durchschnittlichen Preis pro Gemeindetyp handelt es sich um den Medianwert aller in einem Gemeindetyp verzeichneten Transaktionspreise. Bei den 3 teuersten bzw. preiswertesten Bezirken handelt es sich um Bezirke, die im Berichtsjahr minimal 3 Transaktionen verzeichneten.
- Es wurden nur Gemeindetypen mit mehr als 10 Transaktionen berücksichtigt.
- Die Gemeindetypisierung basiert auf der Typologie des Bundesamtes für Statistik (BFS).
- Die ausgewiesenen Preisveränderungen des Marktes basieren auf effektiv bezahlten durchschnittlichen Transaktionspreisen (Medianwerte). Die ausgewiesenen Preisveränderungen basieren nicht auf sogenannten qualitätsbereinigten Berechnungen. Bei diesem Verfahren wird jedes Jahr der Verkaufspreis eines durchschnittlichen Objekts aufgrund der effektiven Verkaufspreise in diesem Jahr geschätzt. Die Preisveränderungen dieses geschätzten durchschnittlichen Objekts ergeben die jährlichen durchschnittlichen Preisveränderungen des Marktes. Die beiden Berechnungsmethoden können zu unterschiedlichen Resultaten führen.

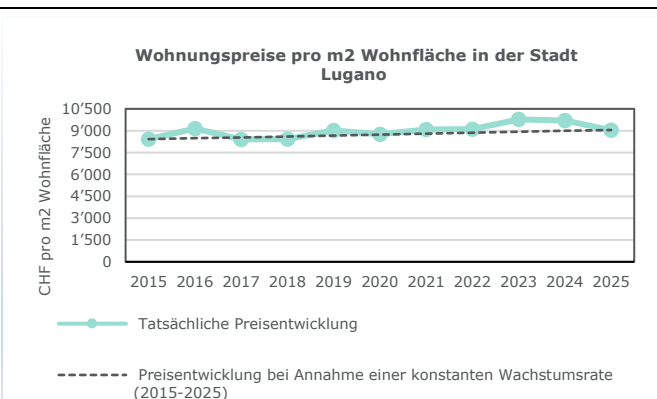
Mehr Angebot führt zu sinkenden Preisen

Während das Angebot spürbar zunahm, gaben die Preise nach. Der mediane Transaktionspreis pro Objekt sank moderat, obwohl die Zahl der Inserate klar anstieg. Im interregionalen Vergleich bleibt das Tessin damit preislich moderat, zeigt jedoch eine stärkere Marktbewegung als stabilere Regionen wie die Ostschweiz oder Bern.



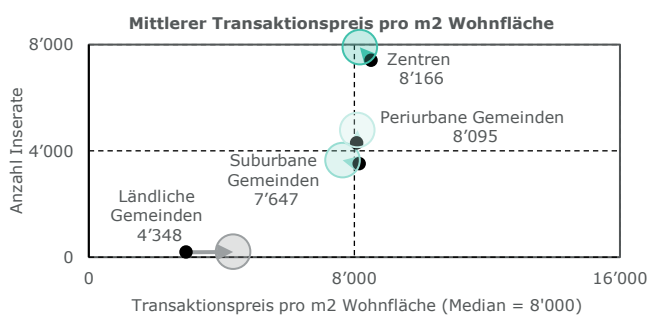
Eigentumswohnungen im teuersten Bezirk¹ mehr als doppelt so teuer wie im günstigsten

Innerhalb der Region ist die Preisspanne zwischen günstigen und teuren Bezirken klar ausgeprägt, fällt jedoch weniger extrem aus als in stark touristisch geprägten Alpenregionen. Zu den preiswertesten Bezirken zählen Leventina, Riviera und Mendrisio, während Bellinzona, Lugano und Locarno das obere Preissegment markieren. Auffällig ist, dass selbst die teuersten Bezirke des Tessins im nationalen Vergleich nicht zur absoluten Spitze gehören. Der Preisunterschied zwischen günstigsten und teuersten Bezirken entspricht einem Faktor von gut zwei.



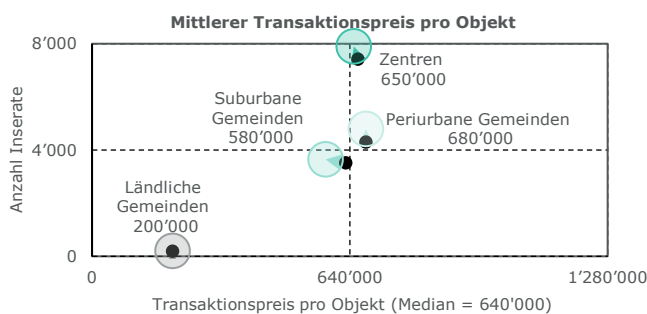
Stadt Lugano: Schwaches langfristiges Wachstum trotz hohem Preisniveau²

Lugano weist trotz hoher Preise eine äusserst schwache langfristige Dynamik auf. Mit einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von nur 0,7 % seit 2015 verzeichnet die Stadt den niedrigsten Wert aller untersuchten Städte. Nach dem Höchststand 2023 bei CHF 9'776 pro m² lagen die Preise 2025 mit CHF 9'048 wieder rund 7 % darunter. Dennoch ist die Tessiner Stadt deutlich teurer als Basel oder St. Gallen.



Deutliche Verschiebungen bei den Quadratmeterpreisen

Nach Gemeindetyp zeigen sich 2025 klare Preisbewegungen. In den Zentren sanken die Quadratmeterpreise um 4,0 % auf CHF 8'166, während das Angebot dort um 6,5 % zunahm. Suburbane Gemeinden verzeichneten ebenfalls einen deutlichen Preisrückgang (-6,2 % auf CHF 7'647), bei gleichzeitig steigendem Angebot (+3,9 %). Periurbane Gemeinden blieben preislich weitgehend stabil, verzeichneten jedoch einen deutlichen Angebotsanstieg von über 11 %.



Zentren mit ungewöhnlich hoher Angebotskonzentration

Eine Besonderheit des Tessins ist die Angebotsverteilung. Mit rund 7'900 Inseraten entfällt der grösste Teil des Angebots auf die Zentren. In den meisten anderen Regionen dominieren periurbane oder suburbane Gemeinden den Markt. Diese starke Konzentration auf zentrale Lagen dürfte den Preisdruck verstärkt haben und erklärt teilweise den Rückgang der Transaktionspreise trotz anhaltender Nachfrage.

¹Eine Gemeinde wird nur aufgeführt, wenn mindestens 3 Verkaufstransaktionen durchgeführt wurden und keine der 3 Transaktionen einen Extremwert aufweist.

²Die Transaktionspreise sind nicht qualitätsbereinigt, d.h. die Preise basieren auf Durchschnittswerten. Dies bedeutet, dass in einzelnen Teilsegmenten z.B. ein vermehrter Verkauf von Luxusobjekten gegenüber dem Vorjahr den Durchschnittspreis beeinflussen kann.