

MDA Group[®]

— REAL ESTATE —

Real Estate, Real Passion

Ticino Real Estate Index

2026

**Marktentwicklung und Ausblick
im Immobiliensektor**

Canton Ticino

MDA GROUP /
via Zurigo 34
6900 Lugano (CH)

T. +41 (0) 91 210 47 58
welcome@mdagroup-re.ch
www.mdagroup-re.ch



Real Estate, Real Passion



EINLEITUNG	2
PREISÜBERSICHT IM KANTON TESSIN	4
FOKUS LUGANO UND PREMIUMLAGEN	6
ANLAGESEGMENT UND ZWEITWOHNUNGEN	8
MARKTBESTIMMENDE FAKTOREN UND FAKTOREN	10
PROGNOSEN UND AUSBLICK	12
MARKTEINSCHÄTZUNG	14

EINLEITUNG /

Die Situation auf dem Immobilienmarkt im ersten Halbjahr 2026

Das Jahr 2026 steht für den Tessiner Immobilienmarkt im Zeichen der Kontinuität.

Nach einem von einer schrittweisen Zinsnormalisierung und zunehmender Zurückhaltung an den internationalen Finanzmärkten geprägten Jahr 2025 bestätigt der Immobilienmarkt im Tessin seine **Solidität** und erweist sich einmal mehr als widerstandsfähiges und attraktives Segment.

Das makroökonomische Umfeld bleibt komplex: Die Inflation bleibt unter Kontrolle, wird von den Zentralbanken jedoch weiterhin aufmerksam beobachtet, während das europäische Wirtschaftswachstum verhalten bleibt.

In diesem Kontext werden Immobilien weiterhin als **sicherer Hafen** wahrgenommen — insbesondere in Regionen, die politische Stabilität, hohe Lebensqualität und ein wettbewerbsfähiges Steuersystem bieten. Der Kanton Tessin profitiert in besonderem Maße von diesen Dynamiken.

Die Nachfrage bleibt stabil im mittleren bis gehobenen Wohnsegment, während das Interesse internationaler Käufer weiter zunimmt — angezogen von der einzigartigen Kombination aus Schweizer Sicherheit, mediterranes Lebensgefühl und geografischer Anbindung.

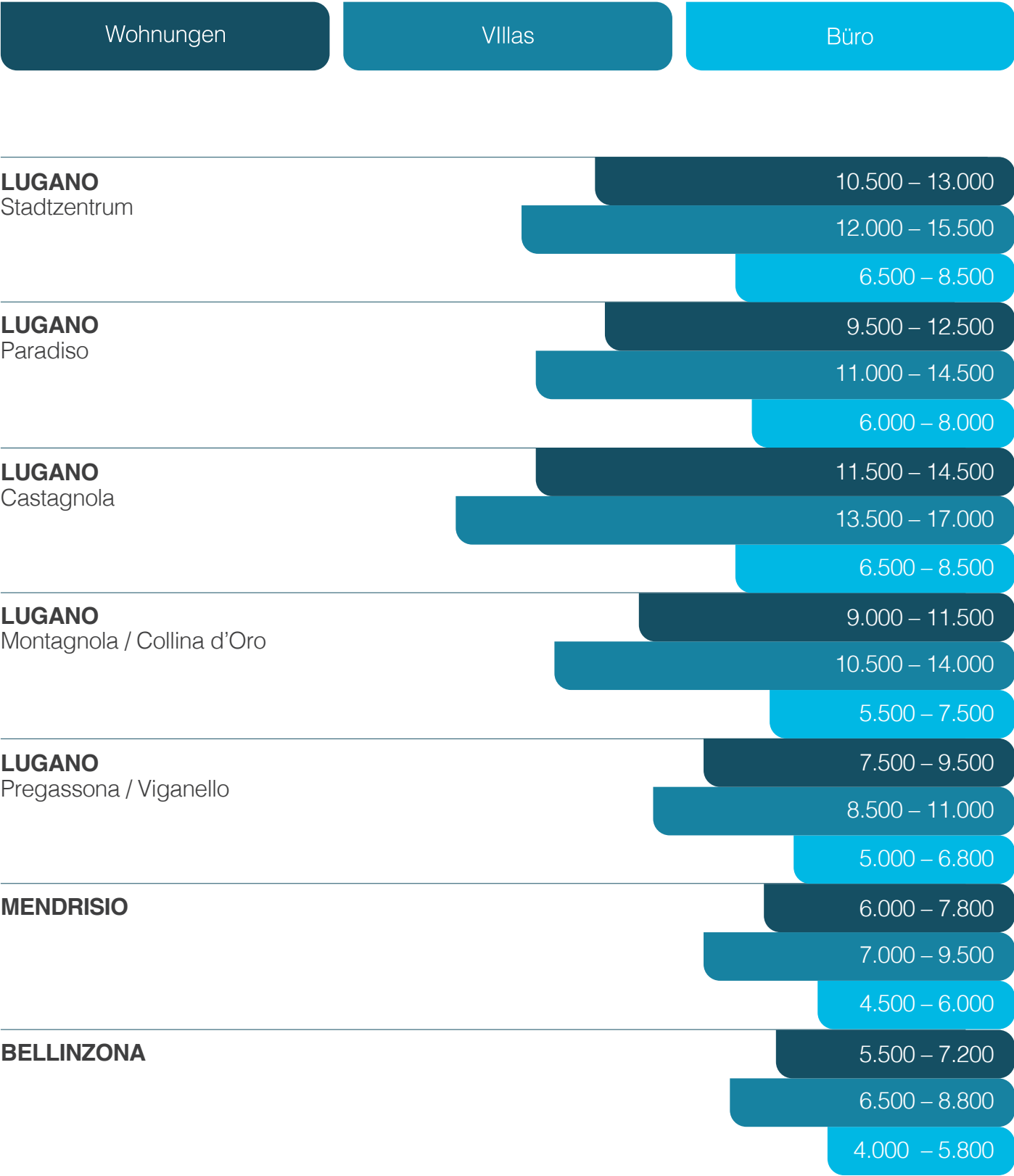
Lugano nimmt dabei nach wie vor eine starke Position ein und bleibt das wichtigste Zentrum des Tessiner Immobilienmarkts — für Eigennutzer ebenso wie für mittel- bis langfristig orientierte Investoren.



PREISÜBERSICHT IM KANTON TESSIN /
Durchschnittliche Quadratmeterpreise nach Immobilientyp

Im Jahr 2025 zeigten die Immobilienpreise im Kanton Tessin insgesamt eine stabile Entwicklung.

In nachfragestarken Lagen waren moderate, aber durchaus bedeutsame Preisveränderungen zu beobachten. Das **Wachstum** verlief **selektiv** und nicht flächendeckend — Besonders gefragt sind weiterhin hochwertige Immobilien in Aussichtslage mit guter Anbindung.



Methodischer Hinweis: Die angegebenen Werte sind Schätzungen, die auf abgeschlossenen Transaktionen, Marktanfragen, veröffentlichten Angeboten und Vergleichsanalysen aus dem Jahr 2025 basieren.

FOKUS LUGANO UND PREMIUMLAGEN / Resilienz, Wohnqualität und nachhaltige Wertentwicklung

Im Jahr 2025 und im ersten Halbjahr 2026 hat Lugano seine Rolle als Herzstück des Tessiner Immobilienmarkts weiter gefestigt.

Im Gegensatz zu anderen Schweizer Städten, die deutlichere Abkühlungstendenzen verzeichnet haben, profitierte **Lugano** von einer anhaltenden Nachfrage auf hohem Qualitätsniveau.

Das Quartier Paradiso zeichnete sich weiterhin durch hohe Marktliquidität aus — dank moderner Objekte, Neubauentwicklungen und einer strategisch günstigen Lage in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum. Die durchschnittlichen Vermarktungszeiten blieben niedrig, insbesondere bei gut ausgerichteten Objekten mit Seesicht.



Montagnola und Collina d'Oro haben sich erneut als Referenzlagen für das gehobene Wohnsegment bestätigt. Der Markt blieb hier 2025 besonders stabil — getragen von der Nachfrage internationaler Familien, die von Privatsphäre, Grünflächen und der Nähe zu international anerkannten Schulen angezogen werden.



Castagnola behauptete seinen Status als exklusive Lage mit strukturell begrenztem Angebot. Die Knappheit an Seesicht-Objekten hat die Werte weiterhin gestützt und das Quartier zu einem der widerstandsfähigsten gemacht — auch in einem Umfeld, in dem Käufer zunehmend vorsichtiger agieren.



ANLAGESEGMENT UND ZWEITWOHNUNGEN / Internationale Nachfrage und gezielte Positionierung

Das Anlage- und Zweitwohnungssegment zählt nach wie vor zu den dynamischsten Bereichen des Tessiner Markts.

Käufer aus **Italien, Deutschland und der Deutschschweiz** sehen den Tessin weiterhin als strategischen Standort zur Diversifizierung ihres Immobilienvermögens.

Ferienhäuser und **Seesicht-Wohnungen** zählen zu den gefragtesten Objekttypen — vor allem in gut erschlossenen Lagen mit hochwertiger Infrastruktur.

Parallel dazu wächst das Interesse an renditestarken Anlageimmobilien, insbesondere an mittelgroßen Wohnungen in den städtischen Bereichen von Lugano und Mendrisio.

Im ersten Halbjahr 2026 liegen die geschätzten **Nettorenditen** für ausgewählte Objekte im Durchschnitt zwischen 3 % und 5 %, mit höheren Spitzenwerten für gut positionierte und effizient verwaltete Immobilien. Der Kurzzeitvermietungsmarkt zeigt Konsolidierungstendenzen, wobei die Nachfrage zunehmend qualitäts- und nachhaltigkeitsorientiert ist.

Erstes Halbjahr 2026

+3%

Geschätzte Nettorenditen

+5%



Mehrere Faktoren stützen den Tessiner Immobilienmarkt nachhaltig.

Die Zinssätze sind zwar gegenüber dem Niveau vor 2022 weiterhin erhöht, haben jedoch an Vorhersehbarkeit gewonnen — was Käufern und Investoren eine bessere Planungssicherheit bietet.

Die kantonale Steuerpolitik in Verbindung mit einem stabilen Rechtsrahmen macht den **Tessin** im Vergleich mit anderen europäischen Regionen äußerst wettbewerbsfähig.

Hinzu kommen **moderne Infrastrukturen**, **leistungsfähige Bahnverbindungen** sowie eine außergewöhnliche **Lebensqualität** — allesamt echte Nachfragetreiber, insbesondere für international mobile Familien und Fachkräfte.



PROGNOSEN UND AUSBLICK /

Was in den kommenden Monaten zu erwarten ist

Angesichts der 2025 beobachteten Marktdynamik zeichnet sich für die kommenden Monate ein Szenario kontrollierter Kontinuität ab.

Es werden keine abrupten Preisbewegungen erwartet — vielmehr dürfte sich das **moderate, selektive Wachstum** fortsetzen.

Die wichtigsten Prognosen umfassen:

1.

Anhaltend solide Nachfrage
im mittleren bis gehobenen
Wohnsegment;

2.

Wachsendes Käuferinteresse
an Objektqualität, Lage und
Energieeffizienz;

3.

Wertstabilität in den Premiumlagen
Luganos, mit möglichen moderaten
Wertsteigerungen zwischen
+1 % und +2 %.*

Die Quartiere **Castagnola**, **Montagnola** und **Paradiso** dürften auch 2026 eine zentrale Marktrolle behalten — gestützt durch selektive **internationale Nachfrage** und ein strukturell begrenztes Angebot.

* Diese Prognosen basieren auf dem derzeit beobachtbaren makroökonomischen und marktspezifischen Szenario und berücksichtigen keine potenziellen Auswirkungen geopolitischer Entwicklungen.



MARKTEINSCHÄTZUNG /

Von MDA Group Real Estate

„In einem Markt, der sich mit zunehmender Reife weiterentwickelt, besteht unsere Aufgabe als MDA Group Real Estate darin, **Kunden und Investoren zu helfen**, die Markttrends über die bloßen Zahlen hinaus zu lesen.“

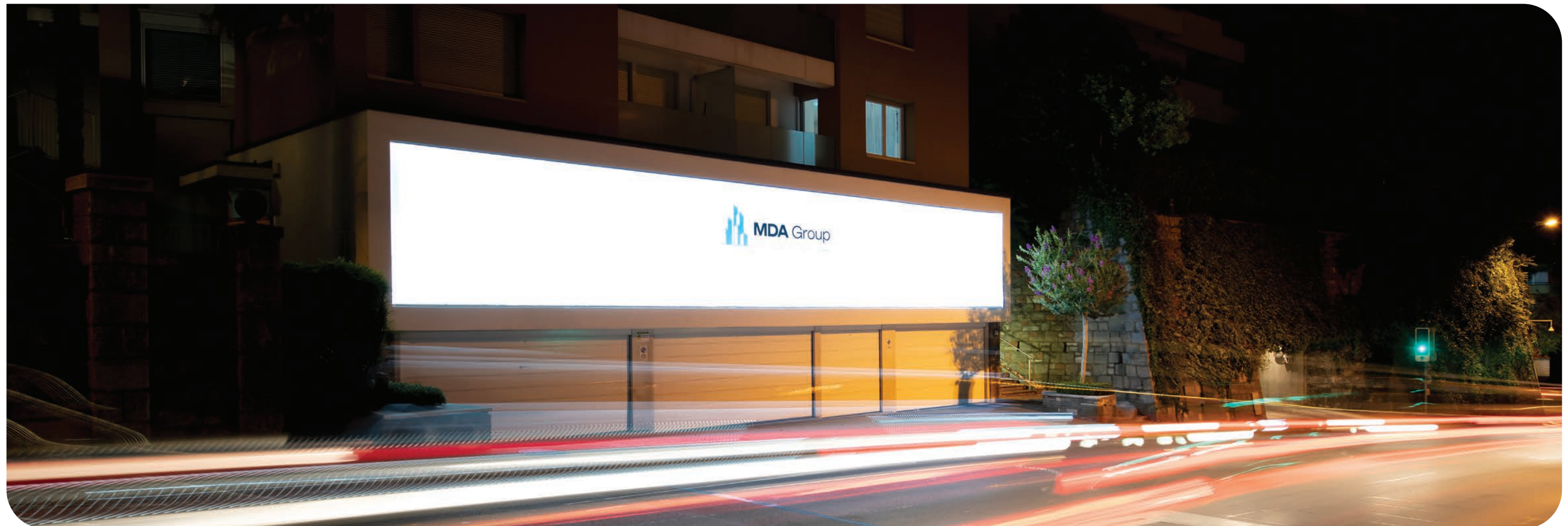
Der Tessin bestätigt sich als solider, attraktiver Standort, der denjenigen konkrete Chancen bietet, die mit einer mittel- bis langfristigen Perspektive agieren.

Unser Ziel ist es, **Kaufinteressenten, Verkäufer und Investoren** weiterhin kompetent **zu begleiten** — mit fundierter Ortskenntnis, aktuellen Marktdaten und einer individuellen Beratung, die jede Immobilienentscheidung zu einer fundierten strategischen Entscheidung macht.“

MDA wurde 2015 von **Matteo Degli Agli** gegründet, der frühzeitig das Kundenpotenzial und ein dynamisch wachsendes Angebot im Schweizer Immobilienmarkt erkannte.

MDA bietet **intelligente, ergebnisorientierte Maklerdienstleistungen** an. Die Marktanalysen sind streng objektiv und basieren auf dem tatsächlichen Wert der Immobilien im jeweiligen lokalen und zeitlichen Bewertungskontext.

Zur Unterstützung seiner Strategien setzt MDA auf **hochwertige Marketing- und Technologiekompetenz** — mit nachweislich effektiver Präsenz sowohl im Offline- als auch im Online-Bereich.





Graphic project: Luca Bossi

LUXURY LIFESTYLE AWARD 2021 / 2023:



LESEN SIE UNSERE BEWERTUNGEN AUF TRUSTPILOT:



Real Estate, Real Passion



Real Estate, Real Passion

via Zurigo 34
6900 Lugano (CH)

T. +41 (0) 91 210 47 58
welcome@mdagroup-re.ch

mdagroup-re.ch

