

Mailand ist das neue Dubai für die Superreichen

Konkurrenz für die Schweiz Steuerprivilegien machen Italien zu einem Magneten für Vermögende. 3600 Millionäre zogen 2025 ins Land – die Hälfte von ihnen nach Mailand. Das hat drastische Folgen für den Immobilienmarkt.



Die enorme Nachfrage lässt die Luxusimmobilien in Mailand immer teurer werden – geschätzt werden kosmopolitischer Charakter, Wirtschaftszentrum und Kulturangebot. Foto: Getty

Frédéric Thomasset

Im Wettlauf um die Gunst der Multimillionäre positionieren sich zwei ungleiche Rivalen: Dubai und Italien. Während die Wüstenmetropole derzeit mit Instabilität kämpft, lockt Italien mit Lebensqualität, Destinationen mit Postkartenidylle – Comersee, Costa Smeralda, Portofino – und Trendmetropolen. Aufgrund der Unruhen im Nahen Osten könnte Italien nun Dubai als neue Heimat der Reichen übertrumpfen. Der Immobilienmarkt dient dabei als präziser Gradmesser für diese globalen Kapitalströme.

Marco Garbuglia, Managing Partner bei der Luxusimmobilienagentur Barnes in Mailand, zeigt sich hochzufrieden mit der Entwicklung. Mehrere Studien weisen auf einen explosionsartigen Preisanstieg im Mailänder Immobilienmarkt innerhalb von nur vier Jahren. «Wir sprechen von einem Anstieg um 40 bis 50 Prozent», sagt Garbuglia. Damit ist Mailand heute der Hauptnutznießer einer attraktiven Steuerregelung, welche die italienische Regierung 2017 einführte.

Ziel der Massnahme: vermögende Ausländer ins Land locken. Sah die ursprüngliche Fassung der sogenannten Flat Tax noch eine Pauschalbesteuerung von 100'000 Euro auf sämtliche im Ausland erzielten Einkünfte vor, wurde die Obergrenze 2024

auf 200'000 Euro und 2026 auf 300'000 Euro angehoben. Ein entscheidender Vorteil gegenüber der Schweizer Pauschalbesteuerung: Die italienische Variante erlaubt explizit die Ausübung einer Erwerbstätigkeit im Land.

Neuzuzüger profitieren von Pauschalbesteuerung

Dank der äusserst wettbewerbsfähigen Bedingungen ist es Italien gelungen, die Gunst der Superreichen zu gewinnen. Zahlen des italienischen Rechnungshofs belegen für den Zeitraum zwischen 2020 und 2023 rund 4000 Neuzuzüger, die von der Pauschalregelung profitieren. Laut einem Branchenreport von Henley & Partners zu globalen Vermögenswanderungen zogen im Jahr 2025 schätzungsweise 3600 Millionäre nach Italien – ein Zuwachs, der das Land weltweit auf den dritten Rang katapultiert, direkt hinter den Vereinigten Arabischen Emiraten und den USA. Die neue Bevölkerungsgruppe bringt ein geschätztes Vermögen von 21 Milliarden Dollar ins Land. Die Schweiz landet mit 3000 Zuzüglern auf dem vierten Platz.

Laut Marco Garbuglia hat sich rund die Hälfte der Zugezogenen in Mailand niedergelassen. «Sie sind vom kosmopolitischen Charakter der Stadt, ihrem wirtschaftlichen Zentrum und dem kulturellen Angebot begeistert», so Garbuglia. Die steigende Nach-

Angesichts der Ansprüche der neuen Klientel verändern sich Stadtviertel und Immobilienangebot.

frage im Premiumsegment hat die Quadratmeterpreise in die Höhe schnellen lassen. «Der Durchschnittspreis in diesem Segment liegt mittlerweile zwischen 25'000 und 30'000 Euro.»

Angesichts der Ansprüche dieser neuen Klientel verändern sich sowohl die Stadtviertel als auch das Immobilienangebot. «Wir haben es mit Menschen zu tun, die grosszügige Wohnungen zwischen 250 und 500 Quadratmetern suchen. Während Italiener und Italienerinnen früher auch Liegenschaften kauften, um sie selbst zu renovieren, verlangen ausländische Kunden heute bezugsbereite Immobilien, die dem aktuellen Zeitgeist entsprechen

und einen sofortigen Einzug ermöglichen.»

Anderswo im Land ist dieser Trend weniger ausgeprägt, doch die «im Vergleich zu Nordeuropa niedrigeren Preise können Investoren anziehen», wie Luca Pietro Ungaro, Business Development Manager bei Barnes Italien, betont. Venedig, Rom, Florenz oder auch Cortina d'Ampezzo erweisen sich dabei als besonders wertstabil. «In den letzten fünf Jahren flossen sehr umfangreiche Investitionen in die Luxushotellerie. Dies ist in der Regel jener Sektor, der sich als erster bewegt. Es folgen Dienstleistungen und Infrastrukturen, die von öffentlichen Einrichtungen entwickelt werden und langfristigen den Zuzug neuer Einwohner und Einwohnerinnen fördern.»

Ein Investorenvisum gilt ab 250'000 Euro

Italien ergänzt sein steuerliches und rechtliches Instrumentarium für Vermögende zudem durch ein Investorenvisum, das in den Medien bisher weniger Beachtung fand. Dieser Status ermöglicht es Personen mit Wohnsitz ausserhalb des Schengen-Raums, sich in Italien niederzulassen – vorausgesetzt, sie investieren mindestens 250'000 Euro in ein lokales Unternehmen. Eine Massnahme, die ihre Wirkung auf dem Immobilienmarkt und darüber hinaus entfaltet.

«Die Ankunft neuer Millionäre und Millionärinnen bedeutet nicht zwangsläufig, dass auch deren Vermögen nach Italien verlagert wird», gibt Alessandro Cianci, Leiter der Vermögensplanung bei der Bank Edmond de Rothschild, zu bedenken. «Das Investorenvisum hingegen begünstigt die Eröffnung eines Kontos in Italien, um Investitionen bestmöglich zu verwalten zu können.»

Stehen denn die Schweiz und Italien bei der Gewinnung von Multimillionären in direkter Konkurrenz zueinander? Carine Cianfarani, Leiterin der Marken- und Lizenzentwicklung bei Barnes in Genf, räumt ein, dass mittlerweile rund 10 Prozent ihrer Kundschaft aus der Schweiz stammen und die Anfragen im Hinblick auf einen Umzug zunehmen. Dennoch betonen alle befragten Experten, dass sich die beiden Systeme gegenseitig ergänzen. «In Mailand sind die Zugezogenen oft Berufstätige wie Führungskräfte oder Partner bei Private-Equity-Fonds, da das italienische Visum eine Erwerbstätigkeit erlaubt», erklärt Alessandro Cianci. «Für diese aktiven Berufsleute ist die Schweiz zwangsläufig weniger attraktiv, doch sie punktet mit vielen anderen Vorzügen.»

Aus dem Französischen übersetzt von Yolanda Di Mambro