

Thurgauer *Eigenheim-Index*

Herbst 2024



*Preisentwicklung Einfamilienhäuser
und Eigentumswohnungen.*



**Thurgauer
Kantonalbank**

Die auf der Website bzw. in der Broschüre enthaltenen Informationen dürfen unter korrekter Angabe der Quelle von Dritten verwendet werden.

THURGAUER EIGENHEIM-INDEX

Der Thurgauer Eigenheim-Index ist eine Dienstleistung der Thurgauer Kantonalbank (TKB). Der Index ist eine nützliche und verlässliche Quelle für die Immobilienwirtschaft und für alle, die sich für die Preisentwicklung von Wohneigentum im Thurgau interessieren. Der Thurgauer Eigenheim-Index wird zweimal jährlich – im Frühling und im Herbst – aktualisiert. Er ist im Internet einsehbar unter www.tkb.ch/eigenheimindex.

Den Index erstellt im Auftrag der TKB das Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien (IAZI). Für die Berechnung verwendet das IAZI die Preise von effektiv erfolgten Handänderungen. Damit vermittelt der Index ein transparentes Bild des Immobilienmarktes im Kanton. Vertiefte Informationen zum Index gibt es auf Seite 10.

Die TKB ist seit vielen Jahren die führende Hypothekarbank im Thurgau. Kundinnen und Kunden profitieren von einem vielfältigen Angebot an Finanzierungen und schätzen die persönliche und professionelle Beratung, die beim Erwerb eines Eigenheims ganz besonders wichtig ist.

ENTWICKLUNG AUF EINEN BLICK



Eigenheime (Einfamilienhäuser & Eigentumswohnungen)

letzte 6 Monate (1.4.2024 bis 30.9.2024)

letzte 12 Monate (1.10.2023 bis 30.9.2024)

Seit 1998

Thurgau

2,0%

4,5%

89,3%

Schweiz

2,0%

3,8%

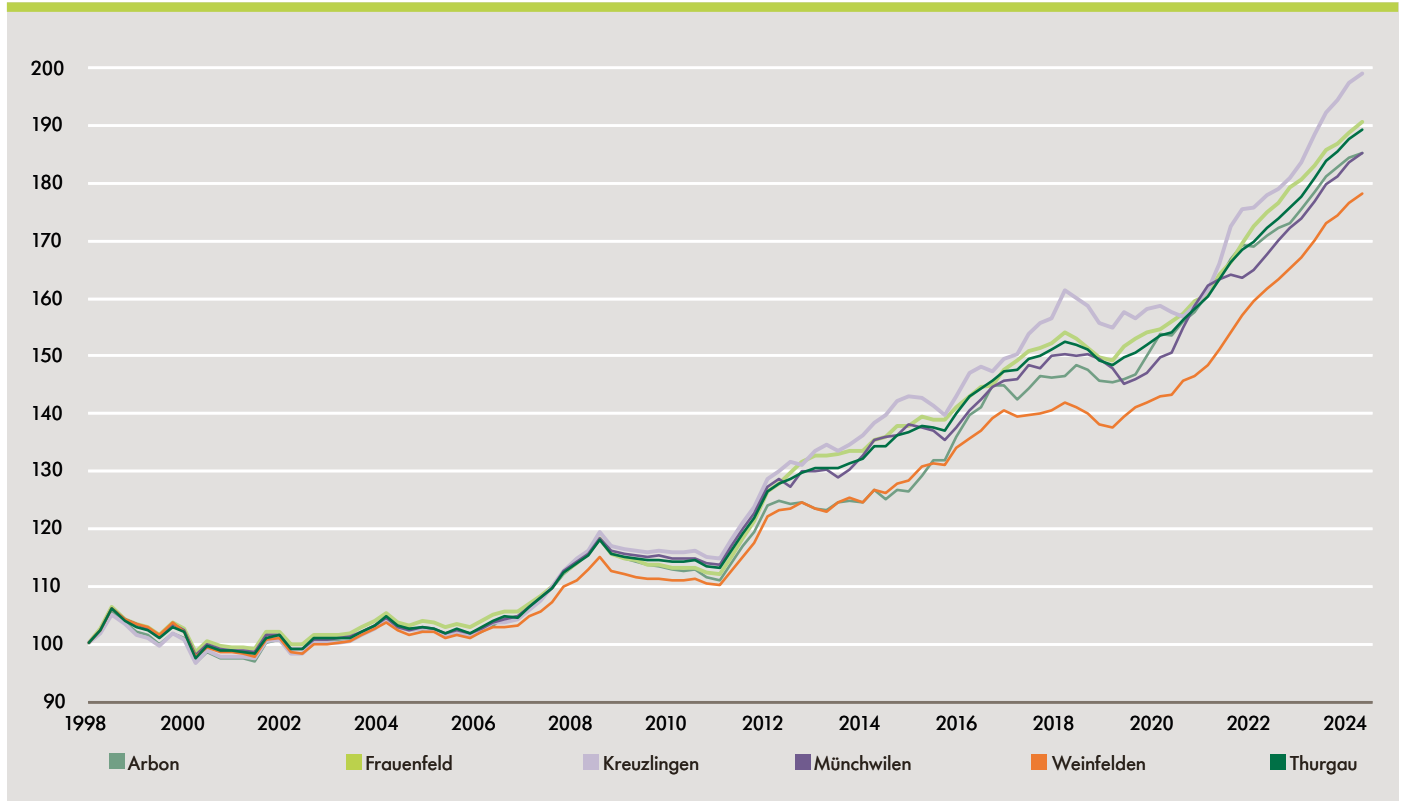
130,5%

Preiswachstum setzt sich fort

Der Schweizer Immobilienmarkt bleibt auf Wachstumskurs, wie die erneut gestiegene Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum zeigt. Innerhalb der vergangenen sechs Monate haben sich die Preise von Eigenheimen sowohl im Kanton Thurgau als auch national um 2,0% erhöht. Aus Jahresoptik resultieren robuste Wertsteigerungen von 4,5% im Thurgau respektive 3,8% für die Schweiz. Wer gedacht hat, dass die Aufwärtsspirale an den Liegenschaftsmärkten aufgrund der vielerorts hohen Preisniveaus langsam ein Ende findet, sieht sich somit vorerst getäuscht. Die intakte Wirtschaftsentwicklung, gepaart mit einem anhaltend starken Bevölkerungswachstum, treibt die Immobilienwerte zu stetig neuen Höchstständen.

Ein weiterer Faktor für die neuerlichen Preissteigerungen sind die attraktiven Hypothekarzinsen. Im Herbst 2024 hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) zum dritten Mal in Folge den Leitzins gesenkt und je nach Inflationsentwicklung weitere Zinssenkungen in Aussicht gestellt. Auch die langfristigen Kapitalmarktzinsen sind stark rückläufig, womit sich die Finanzierungsbedingungen für Eigenheiminteressierte spürbar vergünstigt haben. Neben der Dynamik im Eigenheimbereich ist im Segment der Mietwohnungen eine zunehmende Knappheit zu beobachten. In naher Zukunft bleibt die Lage in den meisten Landesteilen somit angespannt. Dies hat auch der Bundesrat erkannt und mit einer Arbeitsgruppe einen Aktionsplan für eine nachhaltige Wohnraumversorgung ausgearbeitet. Es bleibt zu hoffen, dass diese und weitere Massnahmen zu einer Angebotsausweitung beitragen werden.

VERGLEICH AUF STUFE BEZIRK



Eigenheime	Arbon	Frauenfeld	Kreuzlingen
letzte 6 Monate	1,4 %	2,0 %	2,3 %
letzte 12 Monate	3,8 %	4,1 %	5,6 %
Seit 1998	85,3 %	90,7 %	99,0 %

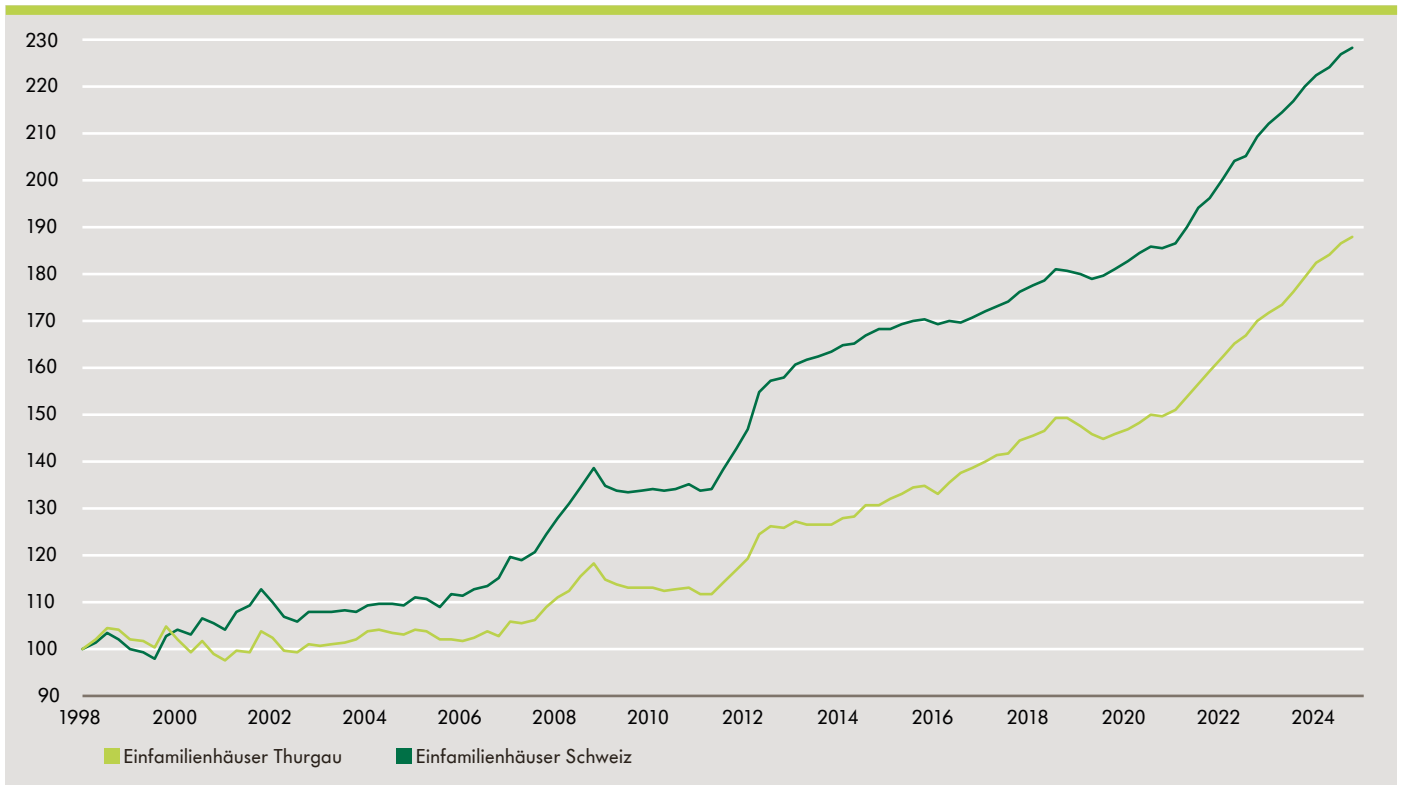
Münchwilen	Weinfelden	Thurgau
2,1 %	2,1 %	2,0 %
4,7 %	4,7 %	4,5 %
85,2 %	78,2 %	89,3 %

Regionen wachsen im Gleichschritt

Anhand der Auswertung aktueller Handänderungszahlen zeigt sich, dass über das gesamte Kantonsgebiet eine ähnliche Marktdynamik herrscht. Lediglich die Wachstumsrate des Bezirks Arbon liegt im vergangenen Halbjahr mit einem Plus von 1,4 % geringfügig unter dem kantonalen Durchschnitt. Aus längerfristiger Perspektive fällt insbesondere der Bezirk Kreuzlingen auf: Innert Jahresfrist haben die Eigenheimpreise hier um satte 5,6 % zugelegt. Über den vollständigen Betrachtungszeitraum seit 1998 resultiert hier sogar nahezu eine Verdoppelung des Preisniveaus.

Die unterschiedlichen Marktentwicklungen in den Regionen reflektieren in gutem Masse auch die jeweilige Leerstandssituation. Trotz eines beachtlichen Rückgangs der Leerwohnungsziffer auf 1,7 % weist der Bezirk Arbon aus kantonomer Sicht per Mitte 2024 weiterhin die höchste Quote aus. Auf der anderen Seite ist der Wohnungsmarkt in den Bezirken Kreuzlingen (1,3 %) und Weinfelden (1,2 %) fast schon ausgetrocknet. Im Vergleich zu zahlreichen Schweizer Grossstädten ist die Wohnraumverfügbarkeit im Thurgau besser. Dennoch gestaltet sich die Suche nach Wohnraum auch in unserem Kanton immer schwieriger.

PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER



Einfamilienhäuser

letzte 6 Monate (1.4.2024 bis 30.9.2024)

letzte 12 Monate (1.10.2023 bis 30.9.2024)

Seit 1998

Thurgau

2,0%

4,7%

87,8%

Schweiz

1,9%

3,8%

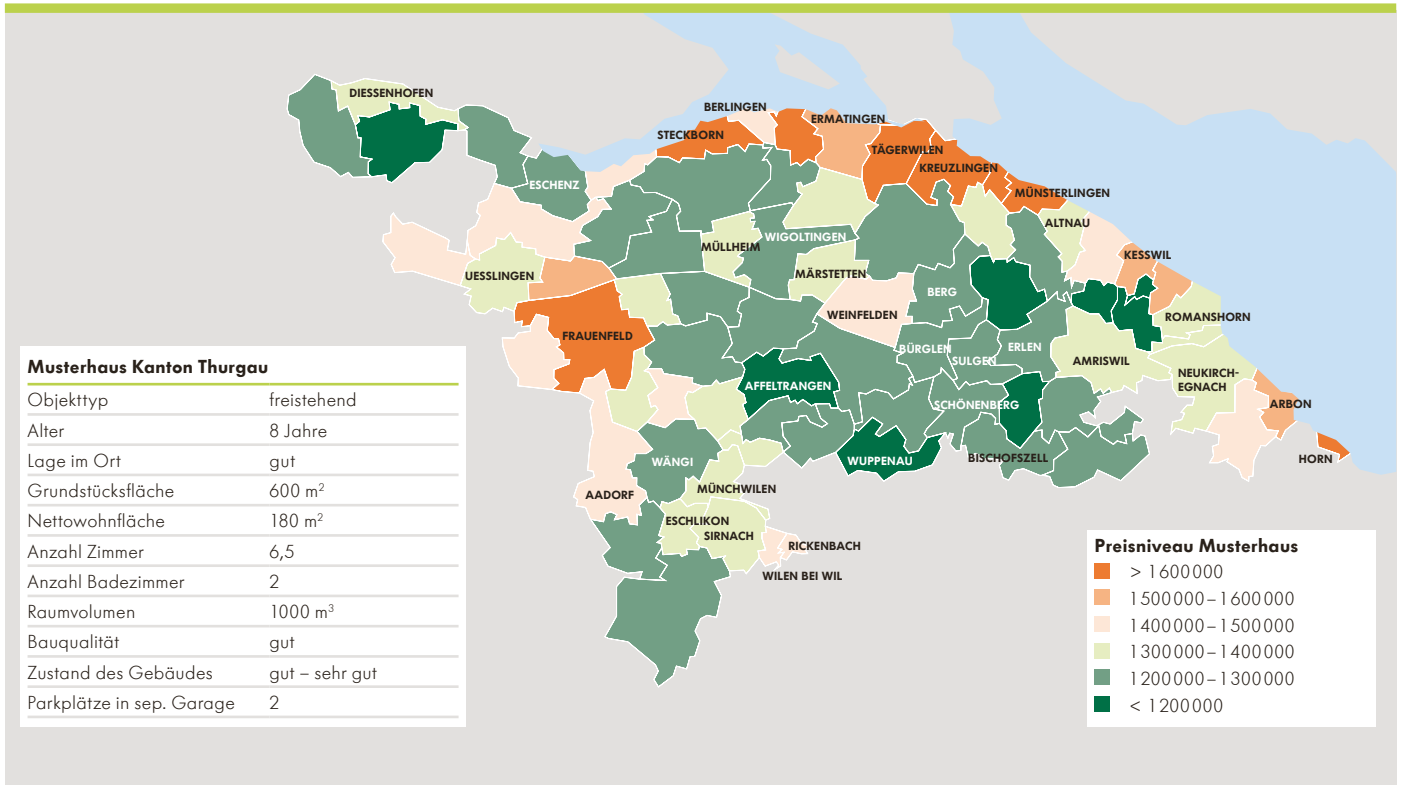
128,5%

Nachfrage bleibt hoch

Wer den Traum vom eigenen Haus realisieren will, muss immer tiefer in die Tasche greifen. Dies gilt sowohl für die Gesamtschweiz als auch für den Kanton Thurgau. Seit der letzten Publikation im Frühling 2024 haben die Thurgauer Einfamilienhäuser um 2,0 % an Wert zugelegt. Im Vorjahresvergleich beträgt die Zunahme gar 4,7%. Damit bewegen sich die kurzfristigen Wachstumsraten leicht über den nationalen Durchschnittswerten. Über die letzten 25 Jahre war die Entwicklung noch umgekehrt: Während sich die Hauspreise landesweit seit 1998 weit mehr als verdoppelt haben, zeigte sich für den Kanton Thurgau, mit einer Wertsteigerung von knapp 88%, ein vergleichsweise moderater Anstieg.

Relativ gesehen ist das Preis-Leistungs-Verhältnis in der Region nach wie vor attraktiv. Dies erklärt auch, weshalb sich der Thurgau als Zuzugsort weiterhin einer grossen Beliebtheit erfreut. Insbesondere aus dem Nachbarkanton Zürich ist der Zuwanderungsüberschuss unverändert hoch, wobei die Mehrheit der Neuzuzüger aus den Bezirken Winterthur und Bülach stammt. Doch auch aus dem Kanton St. Gallen lässt sich per saldo eine deutliche Zunahme der Zuzüge beobachten. Gemessen an der Einwohnerzahl belegt der Kanton Thurgau bezüglich interkantonaalem Wanderungssaldo somit weiterhin einen Spitzenplatz. Mit Abstand zuoberst auf dieser Rangliste befindet sich aktuell der Kanton Schaffhausen.

PREISNIVEAU FÜR EINFAMILIENHÄUSER



Musterhaus (Kanton TG)

Arbon
Frauenfeld
Kreuzlingen
Münchwilen
Weinfelden

CHF

1 522 000.–
1 701 000.–
1 786 000.–
1 375 000.–
1 491 000.–

Musterhaus (ausserhalb TG)

Zürich
Schaffhausen
St. Gallen
Wil (SG)
Winterthur

CHF

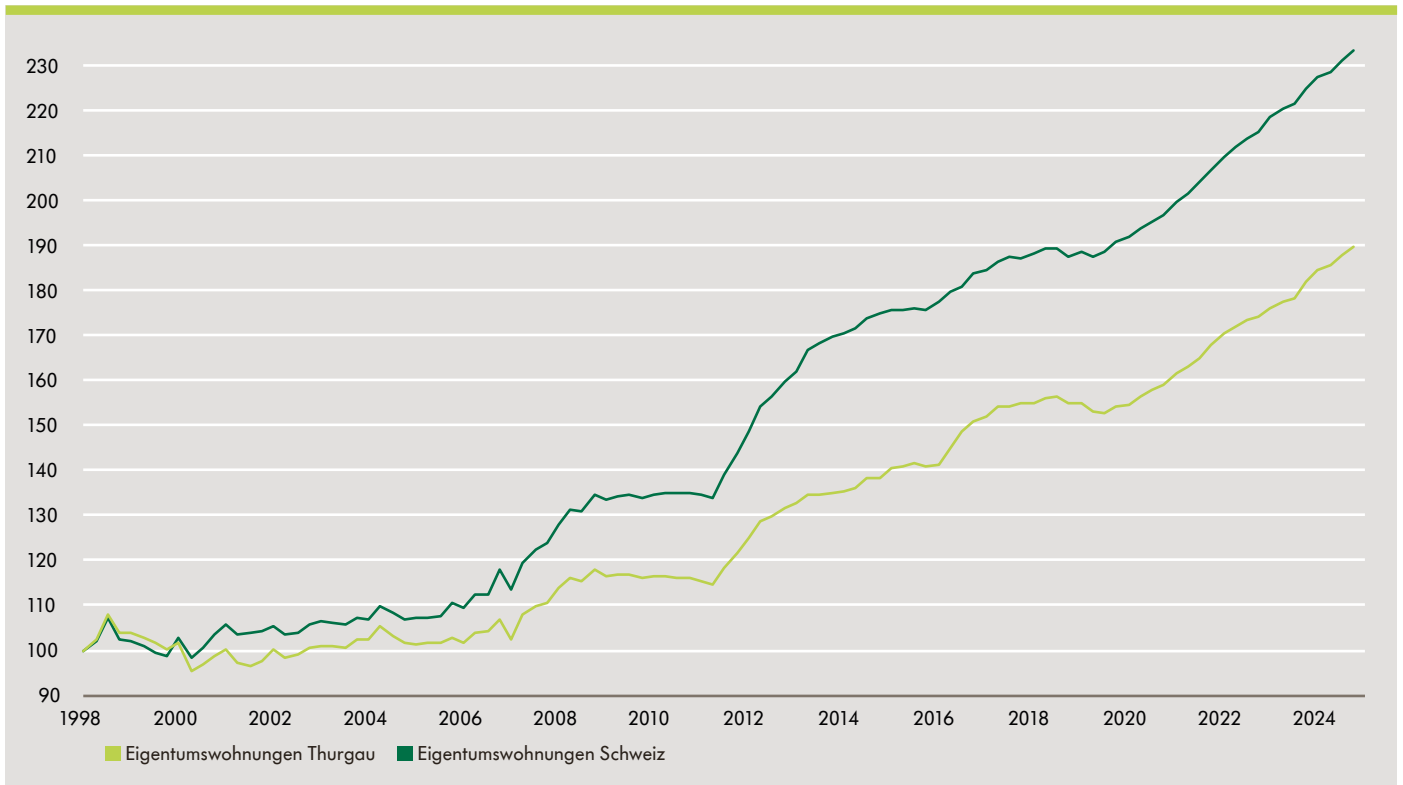
4 271 000.–
1 504 000.–
1 910 000.–
1 708 000.–
2 374 000.–

Breites Preisspektrum

Was kostet der Erwerb eines Einfamilienhauses im Thurgau? Je nach Lage variieren die Preise erheblich, wie aus der Preisniveauekarte hervorgeht. In den begehrten Seegemeinden, im Bezirk Kreuzlingen oder in Frauenfeld sind für den Kauf eines achtjährigen Musterhauses mit 180 m² Wohnfläche und zwei Badezimmern über 1,6 Mio. Franken aufzuwenden. An den Top-Lagen stellen auch Kaufpreise oberhalb der 2-Millionen-Grenze keine Seltenheit dar. Deutlich gemässiger ist das Preisniveau in weiten Teilen des Bezirks Weinfelden, in welchen sich die Marktwerte mit Ausnahme des Hauptorts zwischen 1,1 Mio. und 1,3 Mio. Franken bewegen.

Ein Blick über die Kantonsgrenzen hinaus offenbart das teils markante Preisgefälle und die Anziehungskraft des Thurgaus als Wohnregion: In Schaffhausen oder Wil (SG) kann das Musterhaus noch für einen Betrag in der hiesigen Grössenordnung erworben werden. Eine identische Liegenschaft in St. Gallen oder Winterthur kostet hingegen bereits 1,9 Mio. respektive 2,4 Mio. Franken. In der Stadt Zürich wird dafür gar ein Wert von 4,3 Mio. Franken veranschlagt. Wenig überraschend ist ein Hauskauf in solchen Preissphären nur den wenigsten vorbehalten, weshalb sich die allgemeine Nachfrage geografisch verlagert.

PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN



Eigentumswohnungen

letzte 6 Monate (1.4.2024 bis 30.9.2024)

letzte 12 Monate (1.10.2023 bis 30.9.2024)

Seit 1998

Thurgau

2,1 %

4,3 %

89,7 %

Schweiz

2,1 %

3,8 %

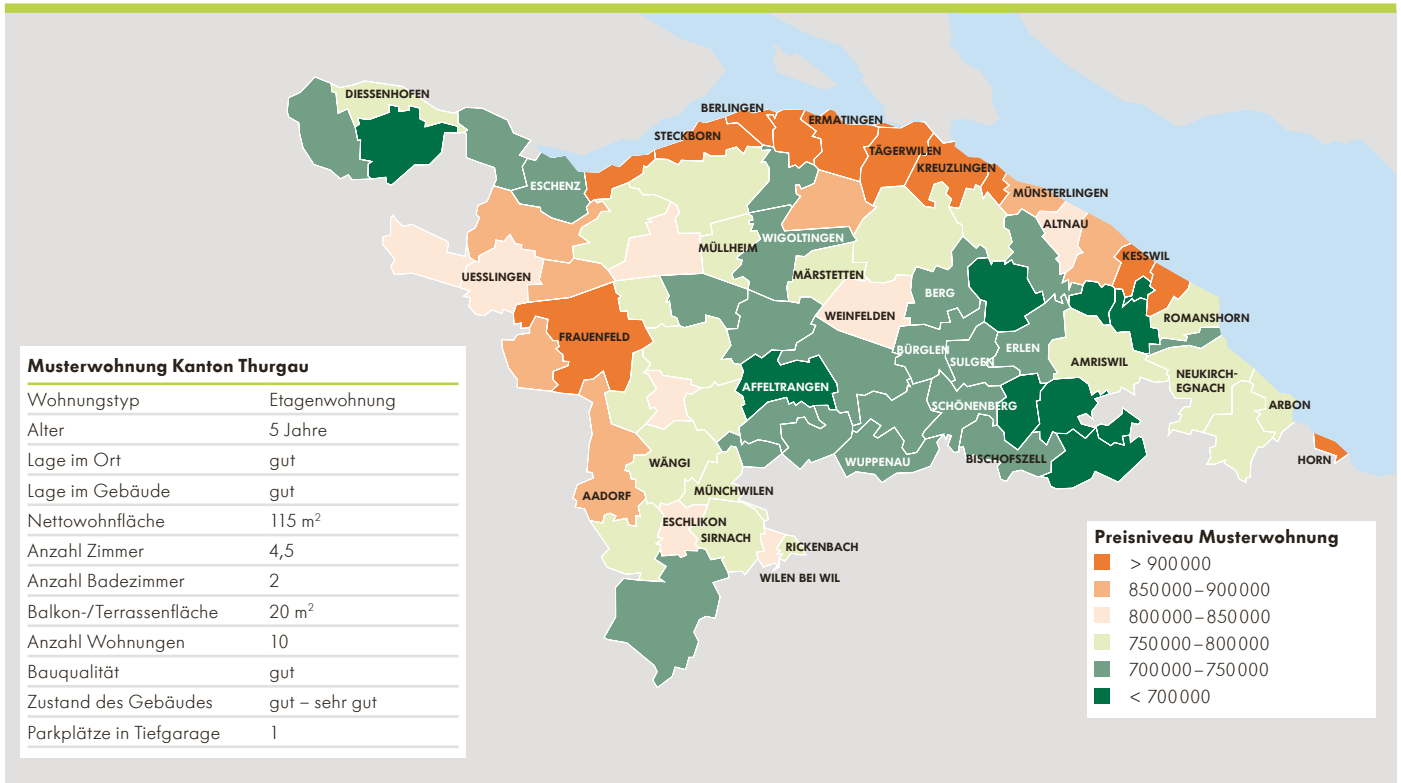
133,4 %

Wohnungspreise ziehen weiter an

Basierend auf der Bautätigkeit der letzten Jahrzehnte weist der Gebäudepark Schweiz mittlerweile – anders als im Kanton Thurgau – mehr Eigentumswohnungen als Einfamilienhäuser auf. Daraus könnte man folgern, dass der Preisdruck bei Eigentumswohnungen geringer sein müsste. Dies entpuppt sich jedoch als Trugschluss. In den letzten sechs wie zwölf Monaten ist das Preiswachstum von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern praktisch deckungsgleich. Ähnlich präsentiert sich auch das Bild im Kanton Thurgau. Mit einem jährlichen Anstieg von 4,3 % setzt sich die Preisralle unvermindert fort. Innerhalb von fünf Jahren haben sich Eigentumswohnungen im Kanton damit um stattliche 23 % verteuert.

Als Ursache für das anhaltende Interesse an Stockwerkeigentum ist neben der Zuwanderung und dem Zinsumfeld die bessere Erschwinglichkeit zu nennen. Der Kauf einer Wohnung erfordert in der Regel weniger Eigenmittel und ist auch für tiefere Einkommensklassen erschwinglich. Daneben ist vielfach der kurzfristige Investitionsbedarf für Instandsetzung und energetische Sanierungen tiefer, wobei es sich beim Wohnungskauf empfiehlt, dem Erneuerungsfonds Beachtung zu schenken. Ob in unmittelbarer Zukunft weitere Wertsteigerungen eintreten werden, hängt von vielerlei Faktoren ab. Hierzu gehört sicherlich auch die globale Konjunktorentwicklung, welche aktuell von erheblichen geopolitischen Unsicherheiten beeinflusst wird.

PREISNIVEAU FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN



Musterwohnung (Kanton TG)

Arbon
Frauenfeld
Kreuzlingen
Münchwilen
Weinfelden

CHF

795 000.–
949 000.–
990 000.–
781 000.–
843 000.–

Musterwohnung (ausserhalb TG)

Zürich
Schaffhausen
St. Gallen
Wil (SG)
Winterthur

CHF

2 250 000.–
892 000.–
992 000.–
920 000.–
1 282 000.–

Erschwingliches Stockwerkeigentum

Wird der Preis für eine baugleiche Musterwohnung in sämtlichen Gemeinden des Kantons ermittelt, zeigt sich die Heterogenität des Thurgaus eindrücklich. Eine neuwertige 4,5-Zimmer-Wohnung mit 115 m² Wohnfläche kostet im Kantonshauptort Frauenfeld rund 950 000 Franken. In Weinfelden liegt der Preis bei rund 840 000 Franken, was einer Ersparnis von über 10 % entspricht. In Gemeinden wie Bürglen, Sulgen oder Schlatt beträgt der Abschlag sogar 25 % – das identische Objekt wird in diesen Ortschaften für rund 700 000 Franken gehandelt.

Diese Vielfalt auf kleinem Raum charakterisiert den kantonalen Markt für Stockwerkeigentum. Bereits eine Distanz von wenigen Kilometern kann einen

markanten Preisunterschied bewirken. Trotz der starken Wertzunahmen der letzten Jahre sind die Wohnungspreise in vielen Gemeinden verhältnismässig erschwinglich. Dieser Eindruck verstärkt sich durch den ausserkantonalen Städtevergleich: Während für die Musterwohnung in St. Gallen rund eine Million Franken bezahlt werden muss, bewegt sich ihr Preis in Winterthur im Bereich von 1,3 Mio. Franken. Der Grund für die hohen Preise in den Zentren liegt unter anderem in der Nähe zu Arbeitsstätten, Bildungseinrichtungen und Kulturangeboten.

KURZBESCHRIEB

EIGENHEIM-INDEX

Grundidee Indizes

Gemäss Definition ist ein Index ein statistisches Instrument, welches einen Pool von Daten zusammenfasst und in einer Grafik darstellt. Die indexierte Grafik dient als Massstab für die Messung von Veränderungen in der Datenbasis über einen bestimmten Zeitraum. Üblicherweise wird der Index bei 100 angesetzt und alle Daten dann zu dieser Zahl in Relation gebracht. Im Finanzbereich geläufig sind Indizes wie z.B. der Swiss Market Index (SMI) oder der Standard and Poor's 500 (S&P 500).

Spezialfall Immobilienindizes

Die Berechnung von Immobilienindizes ist im Vergleich zur Berechnung von Preis- und Performanceindizes für andere Anlageformen wie Aktien komplex. Keine einzige Immobilie gleicht genau einer anderen. Zudem ist die Liquidität der Märkte relativ gering, die regionalen Unterschiede hingegen erheblich. Die klassischen Berechnungsarten, basierend auf Durchschnittspreisen oder auf Schätzungen, weisen deshalb gewisse Probleme auf. Um mögliche systematische Verzerrungen zu vermeiden, wird beim Thurgauer Eigenheim-Index die sogenannte hedonische Methode als Berechnungsgrundlage angewendet.

Hedonische Methode

Auf Basis von effektiven Transaktionspreisen wird mit einer statistischen Methode unter Berücksichtigung der Eigenschaften der Immobilien wie Lage, Alter, Zustand, Grösse oder Entfernung zur nächsten Grossagglomeration ein Preisindex ermittelt. Dieser widerspiegelt die effektive Marktentwicklung. Somit lassen sich Risiken und Renditen korrekt bestimmen. Da eine Vielzahl von Eigenschaften der Objekte berücksichtigt wird, steigt oder sinkt der Index nicht, wenn in einer bestimmten Periode qualitativ hochwertige Objekte oder weniger interessante Liegenschaften gehandelt werden. Nicht geeignet ist dieses Indexverfahren für Spezialliegenschaften wie etwa Villen mit Seeanstoss, für die zu wenige Transaktionen erfasst werden können.

Datengrundlage

Als Grundlage für den Thurgauer Eigenheim-Index dienen anonymisierte Angaben von Banken, Versicherungen und Pensionskassen zu effektiven Handänderungen.

**Sie wünschen mehr Details zum
Eigenheimmarkt?**

Besuchen Sie uns unter tkb.ch/eigenheimindex



[Eigenheim-Index](https://tkb.ch/eigenheimindex)

Kennen Sie unsere Newsletter?

Bleiben Sie auf dem Laufenden zu wichtigen Themen rund um Ihre Finanzen, die Thurgauer Wirtschaft und die TKB.



tkb.ch/newsletter

Treten Sie in *Kontakt* mit uns.
Wir freuen uns auf Sie.

Hauptsitz

8570 Weinfelden, Bankplatz 1

So erreichen Sie uns

Montag bis Freitag von

8.00 bis 18.00 Uhr

Telefon 0848 111 444

Telefax 0848 111 445

E-Mail info@tkb.ch

Geschäftsstellen

8355 Aadorf, Bahnhofstrasse 12 (Provisorium)
9556 Affeltrangen, Hauptstrasse 2
8595 Altnau, Bahnhofstrasse 1
8580 Amriswil, Rütistrasse 8
9320 Arbon, St. Gallerstrasse 19
8572 Berg, Hauptstrasse 49
9220 Bischofszell, Bahnhofstrasse 3
8575 Bürglen, Istighoferstrasse 1
8253 Diessenhofen, Bahnhofstrasse 25
8586 Erlen, Poststrasse 8
8272 Ermatingen, Hauptstrasse 121
8264 Eschenz, Hauptstrasse 88
8360 Eschlikon, Bahnhofstrasse 61
8500 Frauenfeld, Rheinstrasse 17
9326 Horn, Am Bahnhofplatz 2
8546 Islikon, Bahndammstrasse 2
8280 Kreuzlingen, Hauptstrasse 39
Seepark, Bleichestrasse 15
8555 Müllheim, Frauenfelderstrasse 2
9542 Münchwilen, Im Zentrum 2
9315 Neukirch-Egnach, Bahnhofstrasse 79
9532 Rickenbach bei Wil,
Toggenburgerstrasse 40
8590 Romanshorn, Hubzelg
8370 Sirnach, Frauenfelderstrasse 5
8266 Steckborn, Seestrasse 132
8583 Sulgen, Bahnhofstrasse 1
8274 Tägerwilen, Hauptstrasse 89
9545 Wängi, Dorfstrasse 6
8570 Weinfelden, Bankplatz 1

Postsendungen an die Geschäftsstellen bitte
mit «Postfach» ergänzen. Danke.