

November 2025

BLICKPUNKT FINANZIEREN



Im Blickpunkt

Abschaffung Eigenmietwert: Wird
wohnen im Thurgau preiswerter?



Thurgauer
Kantonalbank

INHALTSVERZEICHNIS

Editorial	03
Zinsentwicklung und Zinsprognose	04
Hypothekarstrategie	06
Entwicklung Eigenheimpreise	08
Hausüberschreibung an Kinder	10
Tools und Rechner	11

Impressum

Thurgauer Kantonalbank
Hauptsitz, Bankplatz 1
8570 Weinfelden

Telefon 0848 111 444
info@tkb.ch/tkb.ch

© Thurgauer Kantonalbank
Reproduktion von Inhalten
nur mit Genehmigung.

WIRD WOHNEN IM THURGAU PREISWERTER?

Liebe Leserin
Lieber Leser

Am 28. September 2025 stimmten die Schweizer Stimmberechtigten mit fast 58 Prozent dafür, den seit Jahren umstrittenen Eigenmietwert abzuschaffen. Dabei stimmten 19 Kantone, darunter der Kanton Thurgau mit dem dritthöchsten Ja-Stimmenanteil, dafür und nur sechs Kantone dagegen.

Der Systemwechsel entlastet viele Wohneigentümerinnen und -eigentümer finanziell. Zwar dürfen sie die Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten künftig nicht mehr von ihrem steuerbaren Einkommen abziehen, müssen aber den Eigenmietwert auch nicht mehr als Einkommen versteuern. Unter dem Strich profitieren in Zeiten tiefer Hypothekarzinsen die meisten Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer von diesem Abstimmungsergebnis. Solange die Zinsen auf niedrigem Niveau verharren, dürfte das Ergebnis die Nachfrage nach Wohneigentum weiter steigern. Von tiefen Zinsen gehen wir für die kommenden 12 Monate sowohl bei SARON-Hypotheken als auch bei langfristigen Festhypotheken aus. Mit dem voraussichtlichen Wegfall des Eigenmietwerts ab der Steuerperiode 2028 wird Wohneigentum finanziell noch attraktiver, weil die laufenden Wohnkosten sinken.

Von der steigenden Nachfrage dürften vor allem neue oder gut erhaltene Immobilien profitieren. Die Preise für ältere und renovationsbedürftige Häuser oder Wohnungen werden dagegen unter Druck geraten, da Unterhaltskosten wie Ausgaben für Renovationen und zumindest auf Bundesebene energetische Sanierungen nicht mehr steuerlich abzugsfähig werden – ob diese auf kantonaler Ebene nach wie vor abzugsfähig bleiben, ist derzeit noch offen. Deshalb wird die Preisdifferenz zwischen Immobilien in gutem und in schlechtem Zustand in den nächsten Jahren vermutlich grösser.

Preisanstieg hin oder her – für Erstkäuferinnen und Erstkäufer haben wir zwei gute Nachrichten: Erstens – auch mit der Einführung der neuen Reform dürfen sie im Gegensatz zu allen anderen Wohneigentümerinnen und -eigentümern ihre Schuldzinsen in den ersten zehn Jahren in begrenztem Ausmass vom steuerbaren Einkommen abziehen und so ihre Steuerbelastung senken. Und zweitens – auch wenn die Immobilienpreise im Kanton Thurgau im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt in den letzten Jahren stärker angestiegen sind, bleibt Wohneigentum hier trotzdem preiswerter als in anderen Kantonen.

Reden Sie mit Ihrer TKB-Beraterin oder Ihrem TKB-Berater, wenn Sie sich den Traum vom Eigenheim erfüllen wollen oder eine Hypothek ablösen müssen. Wir beraten Sie gerne und umfassend.

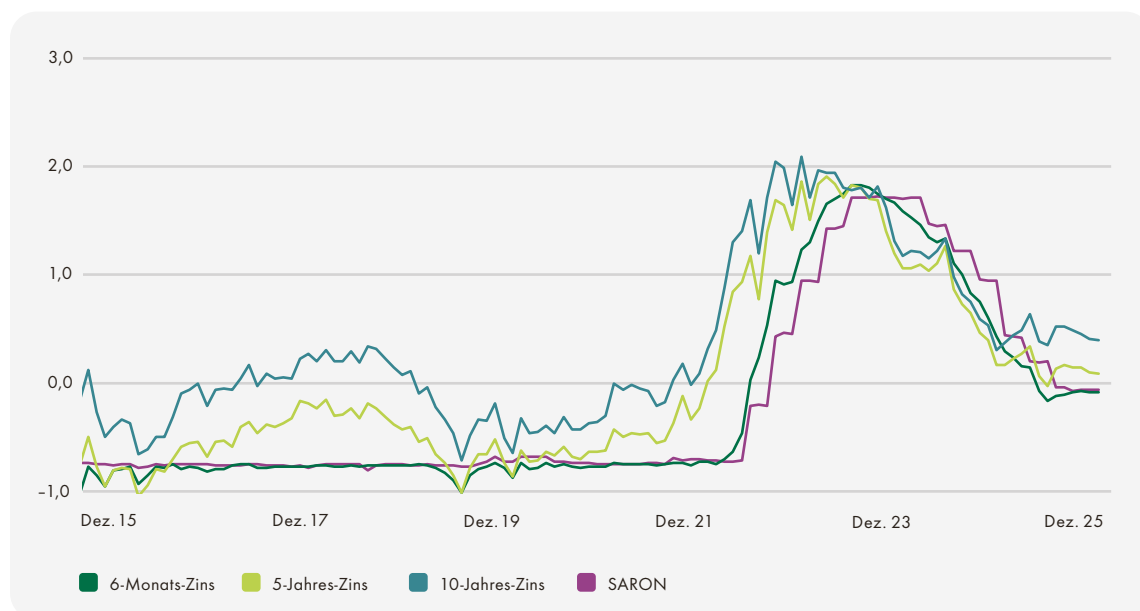
Ihre Thurgauer Kantonalbank

MARKTAUSBLICK: ZINSENTWICKLUNG

Immer wieder fragen uns Kundinnen und Kunden nach der optimalen Finanzierung von Wohneigentum. Ein Blick auf die historische Zinsentwicklung und eine fundierte Prognose für SARON- und Festhypotheken liefern wertvolle Entscheidungskriterien. Letztlich hängt der Entscheid aber von der individuellen Risikobereitschaft und den Erwartungen der Hypothekarzinsentwicklung ab.

Grafik 1

HISTORISCHE ZINSENTWICKLUNG IN %



ZINSPROGNOSE

Marktzinssätze in %	Stand 4.11.25	in 1 Monat	in 3 Monaten	in 6 Monaten	in 12 Monaten
SARON	-0,05	→	→	→	→
6-Monats-Zins	-0,08	→	→	→	→
5-Jahres-Zins	0,10	→	→	→	→
10-Jahres-Zins	0,41	→	→	→	→

Marktzinssätze dienen als Basis für die Kalkulation der Zinssätze für Kunden.

Unsere Einschätzung

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat ihren Leitzins Ende September 2025 unverändert bei 0 Prozent belassen. Seither sind die Schweizer-Franken-Marktzinsen leicht gesunken. Dies ist vor allem auf die instabile politische und finanzielle Lage in Frankreich sowie die globalen Handelskonflikte zurückzuführen. Die Inflation in der Schweiz ist zwar tief, aber nicht im negativen Bereich. Aus heutiger Sicht erwarten wir deshalb keine weitere Leitzins-Senkung der SNB im Dezember 2025. Der SARON wird damit weiterhin leicht unter 0 Prozent liegen.

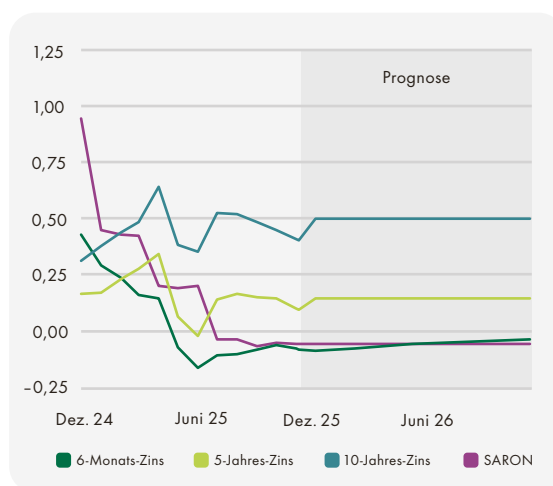
Bei den langfristigen Zinssätzen – überjährige Swapsätze genannt – erwarten wir, dass sie sich in etwa auf dem aktuellen, niedrigen Niveau der letzten zwölf Monate bewegen, aufgrund der unsicheren globalen Lage jedoch schwanken können.

Hintergründe

Zur Umsetzung ihrer Geldpolitik legt die Nationalbank den SNB-Leitzins fest. Dabei strebt sie an, dass die kurzfristigen Geldmarktzinssätze in Franken nahe am SNB-Leitzins liegen. Die Marktzinssätze für längere Laufzeiten hängen insbesondere von den Inflationserwartungen der

Grafik 2

TKB ZINSPROGNOSE IN %



Marktteilnehmenden, dem internationalen Zinsgefüge und der konjunkturellen Entwicklung ab. Erwarten die Marktteilnehmenden steigende Inflationsraten, steigen die längerfristigen Marktzinsen.

Disclaimer: Die oben dargestellte Zinsprognose ist keine Punktprognose, sondern stellt Tendenzeinschätzungen dar. Die Einschätzungen werden nicht auf Basis makroökonomischer Modelle erstellt, sondern spiegeln die aktuell verfügbaren fundamentalen Informationen wider. Solange diese keine klaren Signale für wesentliche künftige Zinsanstiege oder -senkungen liefern, orientiert sich die Zinsprognose an den Forward Rates. Je weiter der Prognosehorizont in der Zukunft liegt, desto mehr ist die Prognose mit Unsicherheiten behaftet. Die Daten basieren auf Informationen, die wir aus branchenüblichen und grundsätzlich verlässlichen Quellen beziehen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann die Bank keine Garantie, Verantwortung oder Haftung übernehmen. Die publizierten Informationen begründen weder eine Aufforderung zur Offertstellung noch eine Aufforderung zu Transaktionen irgendeines Rechtsgeschäftes.

OPTIMAL FINANZIEREN: MIT DEM RICHTIGEN MODELL

Egal ob SARON-Flexi-Hypothek oder Festhypothek: die richtige Wahl hängt von vielen Kriterien ab. Eine wesentliche Rolle spielen zum Beispiel die individuelle Risikobereitschaft und die Erwartungen an die Hypothekarzinsentwicklung. Die Tabelle unten gibt einen Überblick, wann welches Modell empfehlenswert ist.

Zinserwartung	Laufzeit Festhypothek			SARON-Flexi-Hypothek
Zinssatz	kurz	mittel	lang	
steigend	■	■	■	■
gleichbleibend	■	■	■	■
sinkend	■	■	■	■

■ empfohlenes Hypothekarmodell ■ bedingt empfohlenes Hypothekarmodell ■ nicht empfohlenes Hypothekarmodell

Planungssicherheit oder Flexibilität?

Bei der Empfehlung des für Sie optimalen Hypothekarmodells berücksichtigt die TKB weitere Faktoren. Wollen Sie sich auch in Zukunft regelmässig mit der Zinsentwicklung beschäftigen und flexibel bleiben? Dann könnte eine SARON-Flexi-Hypothek das passende Modell für Sie sein. Sind Ihnen Planungs- und Budgetsicherheit wichtiger, dann ist eine Festhypothek mit ihren langfristig konstanten und gut planbaren Zinskosten Ihre optimale Lösung.

Weiter ist die Zukunftsplanung nicht ausser Acht zu lassen. Steht der Kinderwunsch und damit die Familienplanung im Vordergrund, dann kann sich die finanzielle Situation schnell ändern. Eine Festhypothek ist in diesem Fall von Vorteil, da

mit diesem Finanzierungsmodell die regelmässig anfallenden Kosten fix kalkuliert und das Risiko eines Zinsanstieges minimiert werden können. Geht es jedoch darum, in naher Zukunft das Eigenheim zu verkaufen, dann kann wiederum eine SARON-Flexi-Hypothek, dank ihrer Flexibilität, den entscheidenden Vorteil bringen.

Ganz wichtig: Bei der Wahl der optimalen Eigenheimfinanzierung gilt es, alle Aspekte zu berücksichtigen und die Situation individuell zu analysieren.

Zinsänderungen – und dann?

Die erwartete Zinsentwicklung ist ein wichtiges Entscheidungskriterium. Bei steigenden Zinsen reagieren die jährlichen Kosten je nach Hypothek und Hypothekarstrategie unterschiedlich. Wie sich ein Zinsanstieg im Detail auswirkt, zeigt diese Grafik am Beispiel von drei unterschiedlichen Finanzierungsmodellen.

Reden Sie mit unseren Fachleuten

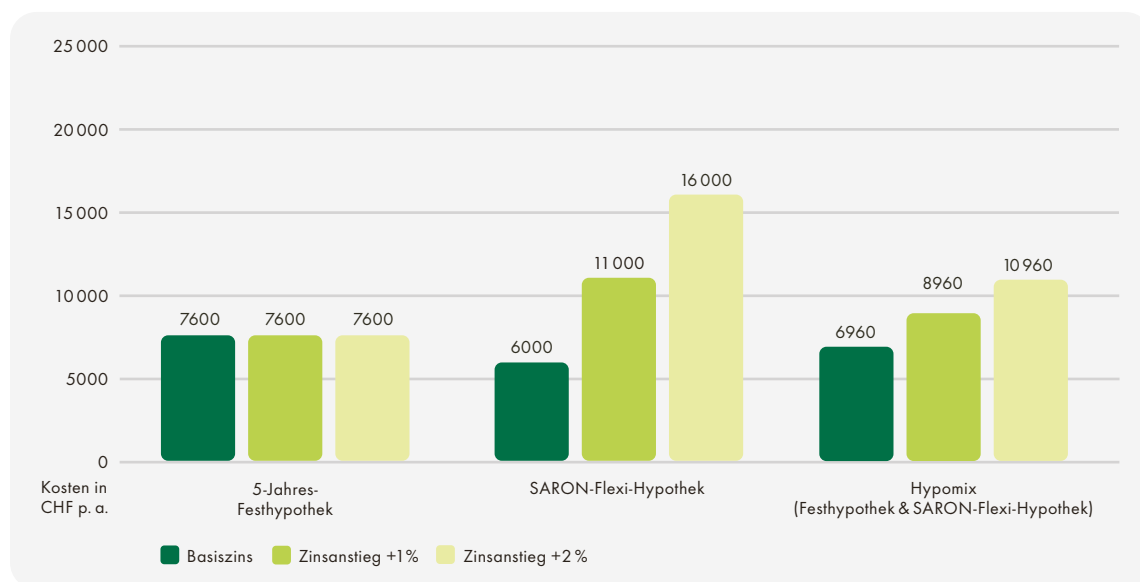
Nicht alle Fragen rund um Wohneigentum lassen sich einfach beantworten. Wenn Sie wissen wollen, ob ein Eigenheim ein realistisches Ziel für Sie ist, wenden Sie sich gerne an Ihre TKB-Beraterin oder Ihren TKB-Berater für eine persönliche Beratung. Vereinbaren Sie jetzt einen Termin.



tkb.ch/termin

Grafik 3

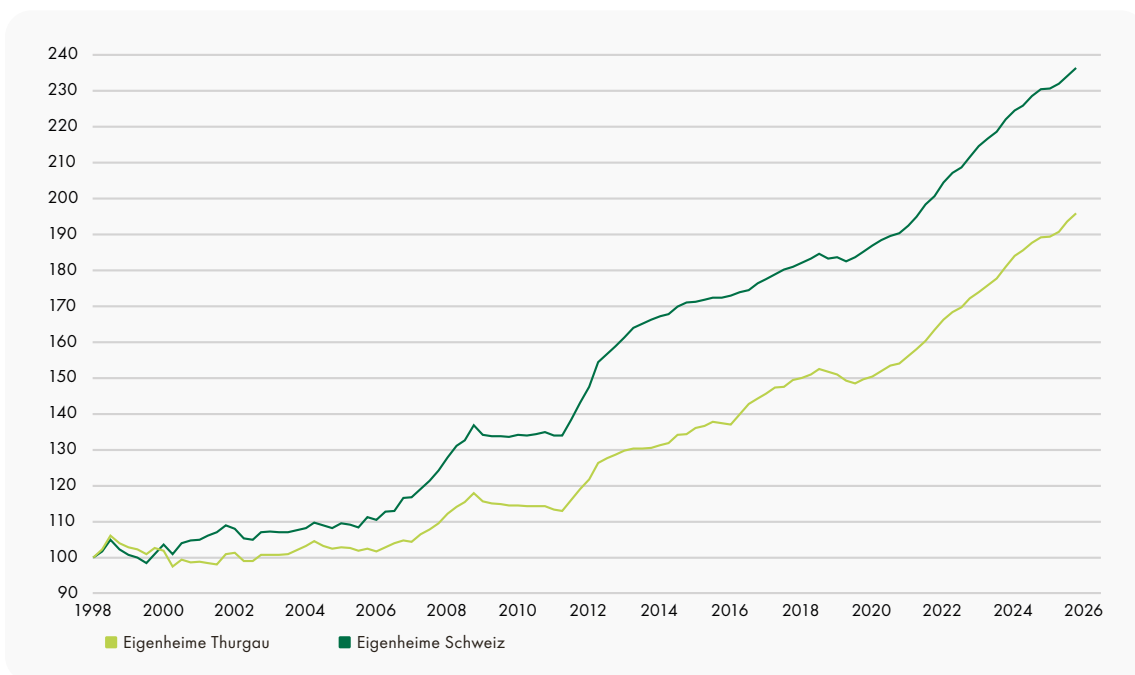
KOSTENFOLGE BEI ZINSANSTIEG



Modell-Annahmen: Finanzierung von CHF 500 000.-, Basiszinssätze: **5-Jahres-Festhypothek** zinsatz zu 1,52%, **SARON-Flexi-Hypothek** 1,20%, davon mit einer Marge von 1,20%, **Hypomix** bestehend aus CHF 300 000.- Festhypothek und CHF 200 000.- SARON-Flexi-Hypothek. Rechnungsbeispiel Mix-Modell: CHF 4560.- (CHF 300 000.- zu 1,52%) + CHF 2400.- (CHF 200 000.- zu 1,20%) = CHF 6960.-

Diese Zinssätze sind Modell-Annahmen, die effektiven Zinssätze variieren laufend.

PREISENTWICKLUNG: DIE NACHFRAGE BLEIBT HOCH



Eigenheime (Einfamilienhäuser & Eigentumswohnungen)	Thurgau	Schweiz
letzte 6 Monate (1.4.2025 bis 30.9.2025)	2,6%	1,9%
letzte 12 Monate (1.10.2024 bis 30.9.2025)	3,5%	2,6%
Seit 1998	95,9%	136,4%

Der Thurgau: Ein attraktiver Kanton für Eigenheimkäuferinnen und -käufer

In den letzten 12 Monaten sind die Preise für Eigenheime im Kanton Thurgau um 3,5 % gestiegen – etwas mehr als im nationalen Durchschnitt von 2,6 %. Einfamilienhäuser kosteten hier im letzten Jahr 3,0 % mehr, Eigentumswohnungen sogar 4,3 % mehr als vor einem Jahr. Aber warum bleiben Immobilien im Thurgau weiterhin attraktiv?

Im Vergleich zu anderen Regionen ist unser Kanton günstiger. Besonders in Städten wie Weinfelden, wo die Preise um 3,9 % zulegt, oder in Frauenfeld, wo sie um 3,6 % stiegen, spüren die Käufer die steigende Nachfrage. Beide Städte gewinnen immer mehr an Beliebtheit und ziehen Zuzüger aus den Nachbarkantonen an.

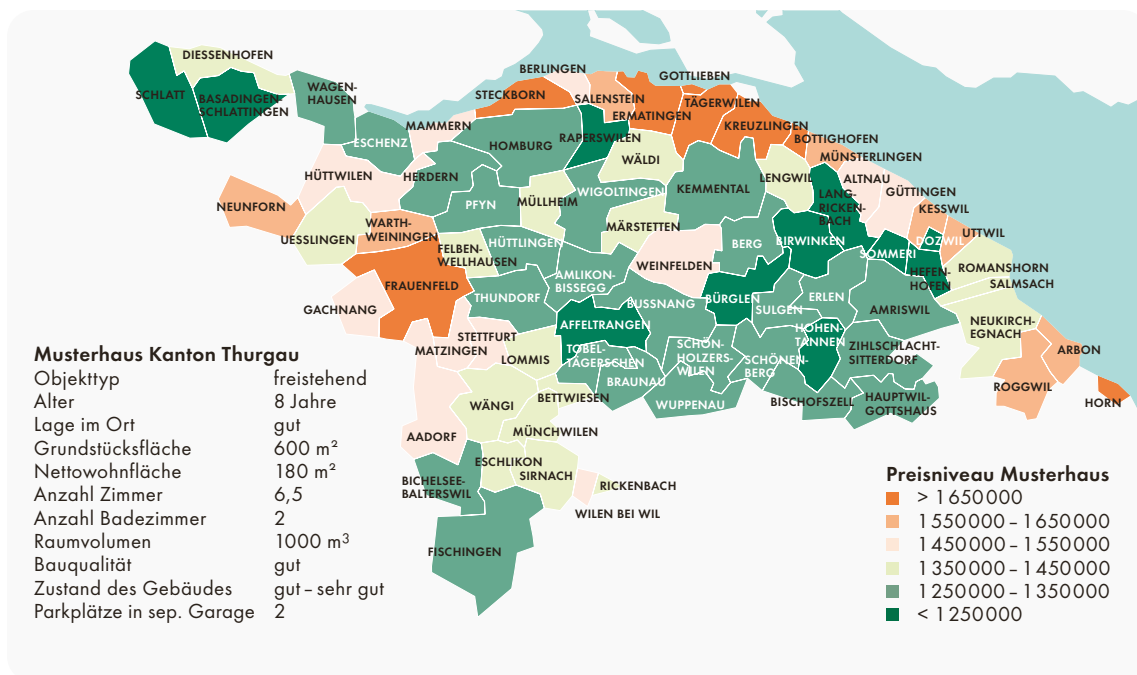
Doch der wahre Reiz des Thurgaus zeigt sich im langfristigen Vergleich. Seit 1998 sind die Preise hier für Wohneigentum um 95,9 % gestiegen, was immer noch deutlich weniger ist als der Schweizer Durchschnitt von 136,4 %. Für viele, die aus

den teureren Kantonen in den Thurgau ziehen, bedeutet das ein grosses Plus: Sie können ein eigenes Zuhause zu einem besseren Preis finden.

Wohneigentum wird noch attraktiver

Frühestens ab der Steuerperiode 2028 wird der Eigenmietwert in der Schweiz abgeschafft. Das senkt das steuerbare Einkommen und damit die Steuerrechnung vieler Wohneigentümerinnen und -eigentümer, abhängig vom Amortisationsgrad ihrer Hypothek. Ohne Eigenmietwert sinken die laufenden Wohnkosten, solange die Hypothekenzinsen so tief sind wie jetzt. Das macht Wohneigentum noch attraktiver. Besonders für Erstkäuferinnen und -käufer, die in den ersten zehn Jahren die Schuldzinsen in ihrer Steuererklärung abziehen können. Deshalb dürfte die Nachfrage, vor allem nach Neubauten, in den nächsten Jahren zunehmen und die Immobilienpreise weiter nach oben treiben.

PREISNIVEAU FÜR EINFAMILIENHÄUSER



Musterhaus (Kanton TG)	CHF	Musterhaus (ausserhalb TG)	CHF
Kreuzlingen	1 857 000.-	Zürich	4 454 000.-
Frauenfeld	1 766 000.-	Winterthur	2 435 000.-
Arbon	1 562 000.-	St. Gallen	1 947 000.-
Weinfelden	1 543 000.-	Wil (SG)	1 756 000.-
Münchwilen	1 446 000.-	Schaffhausen	1 578 000.-

Die gute Lage kostet viel Geld

Die Preise für Einfamilienhäuser sind in den letzten 12 Monaten im Kanton Thurgau (+ 3,0 %) stärker gestiegen als in der Schweiz (+ 2,2 %). Trotzdem bleiben Einfamilienhäuser im Thurgau im Vergleich erschwinglich. In vielen Bezirken ist das Musterhaus, das im kantonalen Durchschnitt 1,4 Millionen Franken kostet, für weniger als 1,25 Millionen Franken zu haben. Zum Beispiel in Bürglen, Langrickenbach oder Schlatt. Wer Wert auf Seenähe, eine geringe Steuerbelastung oder gute Verbindungen legt, muss tiefer in die Tasche greifen, etwa in Kreuzlingen, Frauenfeld oder Arbon – aber weniger tief als in Wil, St. Gallen oder Winterthur.

Unterhaltskosten werden für den Kaufentscheid wichtiger

Die Preise für neue und gut unterhaltene Objekte werden weiter steigen. Anders als für ältere und renovationsbedürftige Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen: Sobald der Eigenmietwert abgeschafft wird, sind die Unterhaltskosten

für selbstbewohnte Immobilien nicht mehr steuerabzugsfähig. Darunter fallen die Ausgaben für Renovationen und, zumindest auf Bundesebene, energetische Sanierungen. Das dürfte die Preisdifferenz zwischen Immobilien in gutem und schlechtem Zustand vergrössern. Ob sich der Kauf und die Renovation einer älteren Immobilie lohnen, muss in jedem Fall individuell analysiert und berechnet werden.

MEHR DETAILS ZUM EIGENHEIM- MARKT?

Besuchen Sie uns unter
tkb.ch/eigenheimindex



DAS HAUS ZU LEBZEITEN AN DIE KINDER ÜBERSCHREIBEN?

Wer sein Haus zu Lebzeiten an die Kinder überschreiben möchte – sei es, um ihnen den Traum vom Eigenheim zu ermöglichen oder weil das Eigenheim zu gross geworden ist –, sollte strukturiert vorgehen. Eine solche Übergabe ist zwar mit weniger Kosten verbunden als ein Verkauf, hat aber steuerliche und rechtliche Folgen, die gut bedacht sein wollen.

Unsere Empfehlung für ein sinnvolles Vorgehen

Eigene Bedürfnisse klären

Möchten Sie weiterhin im Haus wohnen oder in eine kleinere Wohnung ziehen? Davon hängt ab, ob ein Wohnrecht oder eine Nutzniessung ins Grundbuch eingetragen werden soll.

Finanzielle Standortbestimmung

Lassen Sie Ihre Einnahmen, Ausgaben und finanziellen Reserven im Alter professionell einschätzen – eine Pensionsberatung beim TKB Pensionszentrum verhindert Engpässe und gibt Ihnen Planungssicherheit für Ihr Vorhaben.

Interessen der Kinder berücksichtigen

Klären Sie frühzeitig die finanziellen Möglichkeiten und Wünsche Ihrer Kinder – so reduzieren Sie Streitigkeiten unter Geschwistern.

Übernahmepreis und Finanzierung festlegen

Lassen Sie den Marktwert Ihres Eigenheims professionell schätzen. Je nach finanzieller Lage Ihrer Kinder und von Ihnen selbst kommen eine Schenkung, ein Verkauf zum reduzierten Preis (gemischte Schenkung) oder der Verkauf zum Marktwert infrage.

Rechtlich sauber regeln

Vereinbaren Sie einen Termin auf dem Grundbuchamt und überschreiben Sie die Immobilie wie vereinbart. Halten Sie den Übernahmepreis als Erbvorbezug fest. Ein Erbvertrag schafft dabei klare Verhältnisse, vor allem bei mehreren Kindern.

Tipp: Nachlass optimal regeln

Vereinbaren Sie jetzt telefonisch unter 071 627 72 00 oder online einen Termin zur Erbschaftsberatung im TKB Pensionszentrum – unsere Expertinnen und Experten helfen Ihnen gerne, die Übergabe Ihres Eigenheims unter Berücksichtigung von Steueraspekten optimal zu planen.

tkb.ch/erbschaftsberatung



Mehr Informationen

Weitere Details und Experten-Tipps für die Übergabe Ihres Hauses an Ihre Kinder finden Sie im Ratgeber-Video oder im Blog tkb.ch/pk-hausüberschreibung



Ratgeber-Video



Blogbeitrag

TOOLS UND RECHNER

Renovations- und CO₂-Rechner

Energetisch sanieren bringt's! Ermitteln Sie die zu erwartenden Sanierungskosten und das Energiespar-Potenzial! Unser kostenloser Online-Rechner schätzt für Sie den Renovations- und Energiebedarf sowie den CO₂-Ausstoss Ihrer Immobilie.



tkb.ch/energierechner

Hypothekenrechner

Kann ich mir eine Immobilie leisten? Egal, ob Sie sich ein Haus oder eine Wohnung kaufen wollen, unser Hypothekenrechner zeigt Ihnen, wie viel Sie sich leisten können.



tkb.ch/hypothekenrechner

Schweizer Förderprogramme



So einfach gelangen Sie an Fördergelder! Möchten Sie Energiesparmassnahmen in Ihrem Zuhause umsetzen, den Einsatz fossiler Brennstoffe verringern oder ein Elektroauto anschaffen? Finden Sie heraus, mit welchen Förderprogrammen Sie finanzielle Unterstützung für Ihr Vorhaben erhalten.

Solarrechner



Berechnen Sie die Wirtschaftlichkeit einer Solaranlage. Finden Sie heraus, ob Ihr Dach und Ihre Fassaden für Solarenergie geeignet sind und wie viel Strom (Solarenergie) und Wärme (Solarthermie) Sie erzeugen können.

Thurgauer Fördergeldrechner



Wie gehe ich vor? Lassen Sie sich ganz einfach zeigen, wie Sie vorgehen müssen und mit welchen individuellen Förderbeiträgen Sie im Kanton Thurgau rechnen können.

Heizkostenrechner



Inwiefern lohnt sich ein erneuerbares Heizsystem? Nutzen Sie den Heizkostenrechner, vergleichen Sie die Kosten verschiedener Heizsysteme und entdecken Sie, wie viel Sie mit einer umweltfreundlichen Heizung einsparen können – und dies über den gesamten Lebenszyklus betrachtet.

Verpassen Sie keine Immobilien-Neuigkeiten

Abonnieren Sie unseren Newsletter «Eigenheim & Immobilien» und erhalten Sie 6 bis 8 Mal im Jahr wertvolle Einblicke in spannende Themen und Entwicklungen aus dem Immobilienmarkt im Thurgau direkt in Ihr Postfach. Bleiben Sie informiert!



tkb.ch/eigenheim-immobilien



**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

Gerne beraten wir Sie persönlich zwischen
8.00 und 20.00 Uhr, bei Ihnen zu Hause
oder in der Bank.

Terminvereinbarung online:

tkb.ch/termin

GESCHÄFTSSTELLEN

- 8355 Aadorf, Morgentalstrasse 4
- 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, Bleichstrasse 15
- 8555 Müllheim, Frauenfelderstrasse 2
- 9542 Münchwilen, Im Zentrum 2
- 9315 Neukirch-Egnach, Bahnhofstrasse 79
- 9532 Rickenbach b. Wil, Toggenburgerstrasse 40
- 8590 Romanshorn, Hubzelg
- 8370 Sirmach, 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.



Mit unserem Newsletter-Service erfahren
Sie alles rund um Ihre Finanzen,
die Thurgauer Wirtschaft und die TKB.
tkb.ch/newsletter



**Thurgauer
Kantonalbank**