

August 2025

# BLICKPUNKT FINANZIEREN



Im Blickpunkt

Hauskauf mit Pensionskassengeld:  
die Vor- und Nachteile



Thurgauer  
Kantonalbank

---

## INHALTSVERZEICHNIS

Editorial	03
Zinsentwicklung und Zinsprognose	04
Hypothekarstrategie	06
Pensionskasse für Hauskauf nutzen	08
Expertenrat ab 50	10
Tools und Rechner	11

### Impressum

Thurgauer Kantonalbank  
Hauptsitz, Bankplatz 1  
8570 Weinfelden

Telefon 0848 111 444  
[info@tkb.ch](mailto:info@tkb.ch)/[tkb.ch](http://tkb.ch)

© Thurgauer Kantonalbank  
Reproduktion von Inhalten  
nur mit Genehmigung.

# HAUSKAUF MIT PK-GELD: DIE VOR- UND NACHTEILE

Liebe Leserin  
Lieber Leser

Am 20. Juni 2025 senkte die Schweizerische Nationalbank ihren Leitzins auf 0 Prozent. Dieser Schritt ist ein deutliches Signal, dass die SNB die Schweizer Wirtschaft und den Konsum stärken, den starken Franken stabilisieren und ihrem Inflationsziel (0 bis 2 Prozent) treu bleiben will. Gleichzeitig hat sie klar zum Ausdruck gebracht, dass sie äusserst zurückhaltend sein wird mit Zinssenkungen in den Negativbereich.

Seit ihrem Zwischenhoch vor zwei Jahren sind die Zinsen stark gesunken – gemessen am SNB-Leitzins von 1,75 auf 0 Prozent. Dieser Zins ist mit den Franken-Kapitalmarktzinsen entscheidend für die Hypothekarzinsen. Damit sind die Hypothekarzinsen historisch günstig und der Kauf von Wohneigentum ist in den meisten Fällen gar günstiger als Miete, sofern genügend Eigenkapital für den Traum von den eigenen vier Wänden vorhanden ist.

Als Bank finanzieren wir Wohneigentum bis zu 80 Prozent. Käuferinnen und Käufer müssen mindestens 20 Prozent selbst aufbringen. Für das Thurgauer Musterhaus, das in Kreuzlingen 1'805'000 Franken kostet, wären das mindestens 361'000 Franken. Wer nicht über so viel Geld auf dem Konto oder im Wertschriftendepot verfügt, braucht Alternativen.

Eine Option ist die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge. Wer nicht über genügend Eigenkapital für sein Wunschobjekt verfügt, darf unter bestimmten Bedingungen das Pensionskassenguthaben vorbezahlen oder verpfänden. Die wichtigste Bedingung ist: Vorbezug und Verpfändung sind nur für Wohneigentum gestattet, das dauernd selbst bewohnt wird.

Pensionskassengelder für den Erwerb von Wohneigentum einzusetzen hat aber Vor- und Nachteile, die von jedem anders gewichtet werden. Deshalb gibt es keine allgemeingültige Empfehlung für eine Variante. Wichtig ist, sich über die Konsequenzen für die Altersvorsorge, den Versicherungsschutz und die Steuerbelastung zu informieren.

In einem persönlichen Gespräch beraten wir Sie umfassend und finden gemeinsam mit Ihnen die für Sie sinnvollste Lösung. Es geht nicht nur darum, Ihr Zuhause zu finanzieren, sondern auch darum, Ihre finanziellen Möglichkeiten zu optimieren, Ihre persönlichen Ziele zu erreichen, Ihre Steuerbelastung zu senken und die Zukunft Ihrer Familie nachhaltig zu sichern. Reden Sie mit uns und entscheiden Sie fundiert.

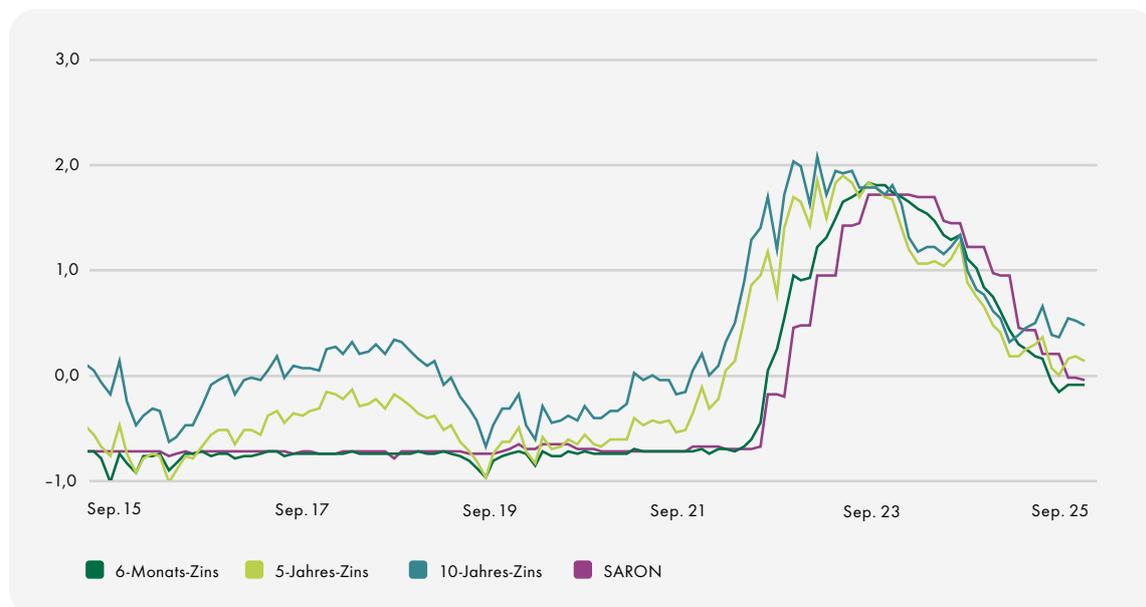
Ihre Thurgauer Kantonalbank

# 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 6.8.25	in 1 Monat	in 3 Monaten	in 6 Monaten	in 12 Monaten
SARON	-0,04	→	→	→	→
6-Monats-Zins	-0,10	→	→	→	→
5-Jahres-Zins	0,12	→	→	→	→
10-Jahres-Zins	0,46	→	→	→	→

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

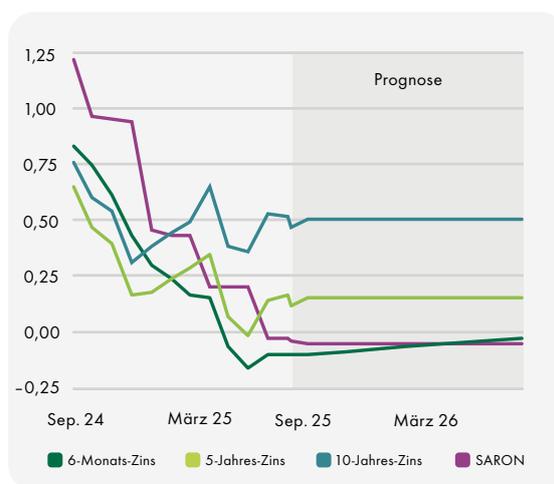
## Unsere Einschätzung

Weil die Preise in der Schweiz aktuell kaum steigen, hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) im Juni ihren Leitzins von 0,25 Prozent auf neu 0 Prozent gesenkt. So eine Zinssenkung kann die Wirtschaft stärken – wenn zum Beispiel Kredite günstiger werden und Unternehmen oder Konsumenten mehr investieren oder konsumieren. Vereinfacht gesagt: Die SNB will verhindern, dass die Preise sinken, was der Wirtschaft schaden könnte. Weiter hat die SNB verlauten lassen, dass es grosse Hürden gibt, den Leitzins unter 0 Prozent zu senken, also in den negativen Bereich. Sie will mit weiteren Zinssenkungen vorsichtig sein. Aus heutiger Sicht erwarten wir deshalb, dass der Leitzins vorerst bei 0 Prozent bleibt.

Neben dem Leitzins gibt es auch langfristige Zinssätze. Diese sogenannten Swapsätze beeinflussen langfristige Festzinsgeschäfte, zum Beispiel Festhypotheken oder Obligationen. Hier gehen wir davon aus, dass diese sich tendenziell seitwärts bewegen. Das bedeutet: Sie steigen nicht stark an, fallen aber auch nicht deutlich – sie bleiben in etwa auf dem aktuellen Niveau. Allerdings gibt es viele Unsicherheiten in der Welt wie etwa die amerikanische Handelspolitik, die vor allem durch die Zollaufgaben von Donald Trump und durch geopolitische Spannungen wie die Kriege im Nahen Osten oder in der Ukraine geprägt sind. Solche Entwicklungen können die Zinsen kurzfristig beeinflussen – mal nach oben, mal nach unten, was sie schwankungsanfällig macht.

Grafik 2

## TKB ZINSPROGNOSE IN %



## 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 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 Tendenzschätzungen 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. Ist 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.

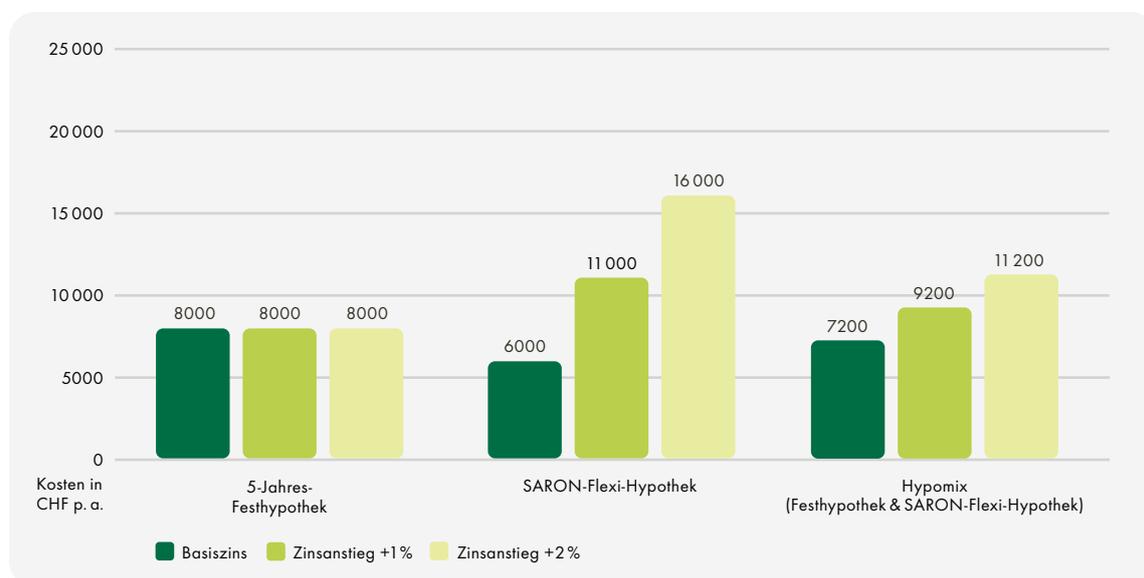
Ganz wichtig: Bei der Wahl der optimalen Eigenheimfinanzierung gilt es, alle Aspekte zu berücksichtigen und die Situation individuell zu analysieren.

## 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.

Grafik 3

### KOSTENFOLGE BEI ZINSANSTIEG



Modell-Annahmen: Finanzierung von CHF 500000.-, Basiszinssätze: **5-Jahres-Festhypothek** zinsatz zu 1,60%, **SARON-Flexi-Hypothek** 1,20%, davon mit einer Marge von 1,20%, **Hypomix** bestehend aus CHF 300000.- Festhypothek und CHF 200000.- SARON-Flexi-Hypothek.  
Rechnungsbeispiel Mix-Modell: CHF 4800.- (CHF 300000.- zu 1,60%) + CHF 2400.- (CHF 200000.- zu 1,20%) = CHF 7200.-

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

#### Haben Sie Fragen zu diesem Thema?

Unsere Beraterinnen und Berater unterstützen Sie gerne. Mit einer umfassenden individuellen Beratung stellen wir sicher, dass Sie lange Freude an Ihrem Eigenheim haben werden.



[tkb.ch/termin](https://tkb.ch/termin)

#### Entdecken Sie Immobilien auf newhome.ch

Ob mieten oder kaufen: Mit newhome, dem regional stärksten Immobilienportal, finden Sie alle Inserate für Ihre Traum-Wohnform.



[newhome.ch](https://newhome.ch)

# HAUSKAUF MIT PK-GELD: DIE VOR- UND NACHTEILE



Banken finanzieren Wohneigentum bis zu 80 Prozent des Kaufpreises. Käuferinnen und Käufer müssen mindestens 20 Prozent als Eigenkapital aufbringen. Doch nicht alle haben so viel Geld zurückgelegt. Eine Option ist, das Vorsorgeguthaben aus der Pensionskasse dafür einzusetzen. Ob sich das lohnt, hängt von vielen Faktoren ab.

## Wohneigentumsförderung in der Schweiz

Das Pensionskassenguthaben kann im Rahmen der Wohneigentumsförderung für den Erwerb von selbstbewohntem Wohneigentum eingesetzt werden.

- **Vorbezug:** Ein Teil des Vorsorgekapitals darf vorbezogen werden. Allerdings müssen 10 Prozent des Kaufpreises aus «echten Eigenmitteln», d. h. aus dem freien Vermögen oder der Säule 3a stammen.
- **Verpfändung:** Wenn das PK-Guthaben verpfändet wird, bleibt es in der Pensionskasse und dient lediglich als zusätzliche Sicherheit für die Bank.

## Bedingungen für die Wohneigentumsförderung

Anspruch haben nur Personen, die das Objekt selbst bewohnen und als (Mit-)Eigentümerin oder (Mit-)Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind. Die Förderung gilt nicht für Ferienhäuser und -wohnungen oder Renditeliegenschaften. In der Regel kann bis zum 50. Lebensjahr das ganze Pensionskassenguthaben vorbezogen oder verpfändet werden. Ab dem 50. Lebensjahr gilt: Entweder das Pensionskassenguthaben im Alter 50 oder die Hälfte des Kapitals zum Zeitpunkt des Vorbezugs – je nachdem, welcher Betrag höher ist. Ein Vorbezug ist alle fünf Jahre möglich, spätestens aber drei Jahre vor dem reglementarischen Pensionsalter.

## Vorbeziehen oder verpfänden?

PK-Vorbezug oder -Verpfändung beeinflussen die Altersvorsorge, den Versicherungsschutz und die Steuern. Wer sein Wohneigentum mit Geld aus der 2. Säule finanzieren will, sollte die Vor- und Nachteile kennen.

## Vorbezug: Pros und Kontras

- + Wer Geld aus der Pensionskasse einbringt, erhöht seinen Eigenkapitalanteil, benötigt weniger Fremdkapital und bezahlt weniger Zinsen.
- Der Vorbezug verringert das PK-Guthaben, was zu tieferen Altersleistungen und damit zu einer Vorsorgelücke führen kann.

## Verpfändung: Pros und Kontras

- + Wer sein Guthaben verpfändet, hat weiterhin Anspruch auf die gleichen Vorsorgeleistungen (solange keine Pfandverwertung erfolgt).
- Die Verpfändung führt zu einer höheren Hypothekarbelastung und zu höheren Zinskosten und Amortisationen.

## Häufig unterschätzt: die Steuerfolgen

Vorbezüge aus der 2. Säule und der Säule 3a werden zu einem vergünstigten Vorsorgetarif (rund 6 bis 8 Prozent im Kanton Thurgau) besteuert. Das höhere Vermögen und die niedrigeren Schuldzinsen resultieren in einer höheren Steuerbelastung beim Einkommen und Vermögen. Vorbezüge innerhalb von drei Jahren nach einem freiwilligen Einkauf führen zu Nachsteuern auf dem Einkaufsbetrag. Bei der Verpfändung fällt keine Kapitalbezugssteuer an. Aufgrund des niedrigeren Vermögens und der höheren Schuldzinsen ist die Steuerbelastung auf dem Einkommen und Vermögen geringer.

## Fazit

Viele Faktoren beeinflussen die Entscheidung, ob und wie Pensionskassenguthaben für die Finanzierung von Wohneigentum eingesetzt werden soll. Eine umfassende Beratung ist deshalb unerlässlich, um die richtige Entscheidung zu treffen und die langfristigen Folgen zu verstehen.



Ist es sinnvoll, Vorsorgegelder für Immobilien einzusetzen? Unser Experte verrät Ihnen im Video die Auswirkungen auf Ihre Vorsorge- und Risikoleistungen.



## Pensionskassenguthaben für Hauskauf nutzen?

Weitere Vor- und Nachteile sowie Details zu den Steuerfolgen wie auch Rückzahlungsmöglichkeiten finden Sie in unserem Blog.



[tkb.ch/pk-hauskauf](https://tkb.ch/pk-hauskauf)

# SORGENFREI IN DIE ZUKUNFT MIT TKB PENSIONSSENTRUM



## Mit 50 den Grundstein fürs Alter legen

Ob Sie Ihr Pensionskassenguthaben für Wohneigentum genutzt haben oder nicht – ab Alter 50 ist eine fundierte Pensionsberatung entscheidend. Unsere Expertinnen und Experten im TKB Pensionszentrum analysieren Ihre persönliche Situation, zeigen Vorsorgelücken auf und entwickeln Lösungen, um Ihren Lebensstandard im Ruhestand zu sichern. Haben Sie Kapital vor-

bezogen, ist eine Überprüfung der Auswirkungen auf Ihre Altersvorsorge umso wichtiger. Profitieren Sie von ganzheitlicher Beratung zur Pensionsvorbereitung, zu Steuern und Erbrecht – für eine sichere und planbare Zukunft.

Melden Sie sich noch heute telefonisch unter 071 627 72 00 oder online via [tkb.ch/pensionszentrum](https://tkb.ch/pensionszentrum) und treffen Sie wichtige Entscheidungen mit der nötigen Expertise und Weitsicht.

## Wohneigentum nach der Pensionierung

Abonnieren Sie unsere Newsletter-Strecke «Pensionsvorbereitung» und erhalten Sie praktische Hilfsmittel sowie nützliche Tipps auch zum Thema Wohneigentum nach der Pensionierung.

### Jetzt abonnieren

[tkb.ch/pensionsvorbereitung](https://tkb.ch/pensionsvorbereitung)



# TOOLS UND RECHNER

## Renovations- und CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Ausstoss Ihrer Immobilie.



[tkb.ch/energierechner](https://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](https://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](https://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](mailto: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](http://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 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.



Mit unserem Newsletter-Service erfahren  
Sie alles rund um Ihre Finanzen,  
die Thurgauer Wirtschaft und die TKB.  
[tkb.ch/newsletter](http://tkb.ch/newsletter)



**Thurgauer  
Kantonalbank**