

# Blickpunkt Finanzieren

November 2024



› Hauptthema

*Die Kehrseite der Leitzinssenkung  
für Immobilieninteressierte.*



**Thurgauer  
Kantonalbank**

# INHALTSVERZEICHNIS

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Editorial                     | 3 |
| Zinsprognose                  | 4 |
| Hypothekarstrategie           | 5 |
| Entwicklung Eigenheimpreise   | 6 |
| Treten Sie in Kontakt mit uns | 8 |

## Impressum

Thurgauer Kantonalbank, Hauptsitz, Bankplatz 1, 8570 Weinfelden, Telefon 0848 111 444, info@tkb.ch, www.tkb.ch  
Copyright: Thurgauer Kantonalbank, Reproduktion von Inhalten nur mit Genehmigung.

# DIE KEHRSEITE DER LEITZINSSENKUNG FÜR IMMOBILIENINTERESSIERTE

Liebe Leserin

Lieber Leser

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat in diesem Jahr nach drei von vier geldpolitischen Lagebeurteilungen ihren Leitzins um jeweils einen Viertelprozentpunkt von 1,75 % auf 1,00 % gesenkt. Damit sind die durchschnittlichen, gewichteten Hypothekarzinsen seit Anfang 2024 von etwas über 2 % auf knapp unter 1,50 % gesunken. Dies ist eine gute Nachricht für alle Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer, die demnächst eine Hypothek erneuern oder ihr Wohneigentum zumindest teilweise mit einer SARON-Flexi-Hypothek finanziert haben. Sie bezahlen nun weniger Hypothekarzinsen.

Wenn Sie sich überlegen, in absehbarer Zeit ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen, haben die Leitzinssenkungen auch eine Kehrseite: Einerseits können Sie Ihr Wohneigentum günstiger finanzieren, andererseits haben die tieferen Hypothekarzinsen, wie auch die steigende Zuwanderung, die Nachfrage zusätzlich erhöht. Deshalb sind die Immobilienpreise in diesem Jahr stärker gestiegen als von vielen Expertinnen und Experten erwartet – im Kanton Thurgau sogar etwas mehr als im Schweizer Durchschnitt. Dennoch ist Wohneigentum im Thurgau im Vergleich zu den Nachbarkantonen erschwinglich und deshalb auch für Zuzüger nach wie vor attraktiv. Vor allem für jene, die mehrheitlich im Homeoffice arbeiten können und nur ein- oder zweimal pro Woche nach Zürich, Winterthur oder St. Gallen ins Büro zur Arbeit fahren.

Da die Inflation im Oktober auf den tiefsten Stand seit Juni 2021 gefallen ist, hat die SNB noch weiteren Spielraum für mehr Leitzinssenkungen. Ob sie diesen nutzen wird, hängt von vielen Faktoren ab. Zum Beispiel von den geopolitischen Unsicherheiten in der Ukraine und im Nahen Osten, von den wirtschaftspolitischen Unwägbarkeiten in den USA nach der Wahl Donald Trumps zum Präsidenten oder von der wirtschaftlichen Lage unserer wichtigsten Handelspartner, allen voran Deutschland. Wir gehen davon aus, dass die Nationalbank ihren Handlungsspielraum Ende 2024 und Anfang 2025 ausschöpfen wird.

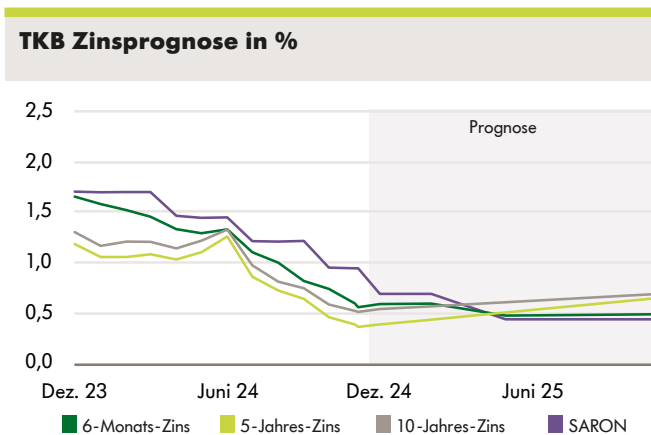
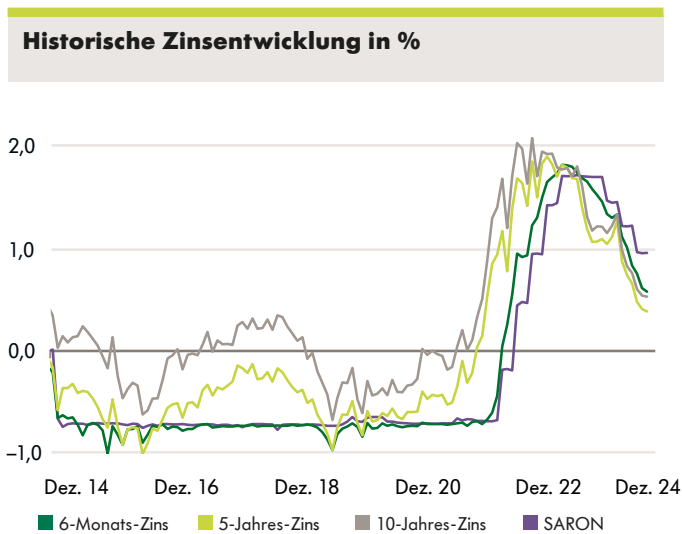
Wie Sie die Zinsentwicklung einschätzen, ist nur ein Faktor bei der Entscheidung, wie Sie Ihr Wohneigentum finanzieren. Weitere wichtige Faktoren für die Wahl des richtigen Hypothekarmodells und der richtigen Laufzeiten sind Ihre persönliche und finanzielle Situation, Ihre Zukunftspläne und Ihre Risikobereitschaft.

In unserer Publikation gehen wir ausführlich auf die aktuelle Zinsprognose sowie auf die verschiedenen Hypothekarstrategien ein, die Ihnen helfen, die für Sie passende Finanzierungsoption zu finden. Lassen Sie sich von unseren Empfehlungen inspirieren und sichern Sie sich die besten Möglichkeiten für Ihre Zukunft als Wohneigentümerin oder Wohneigentümer.

Ihre TKB

# MARKTAUSBLICK: WIE ENTWICKELN SICH DIE ZINSEN?

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.



## Unsere Einschätzung

Die Inflation ist in den letzten Monaten gesunken und es wird erwartet, dass sie auch 2025 unter 1 % liegen wird. Deshalb geht die TKB davon aus, dass die Schweizerische Nationalbank (SNB) im Dezember 2024 und im März 2025 zwei weitere Zinssenkungen um jeweils 0,25 Prozentpunkte bis auf 0,50% bekannt geben wird.

Die Kapitalmarktzinsen, die für längerfristige Kredite relevant sind, haben diese Zinssenkungen bereits in ihren Preisen berücksichtigt. Deshalb erwarten wir, dass sich die Zinsen für langfristige Kredite nur wenig ändern werden und in der Zukunft tendenziell wieder leicht steigen könnten.

Es gibt jedoch weiterhin viele Unsicherheiten, welche die Zinsentwicklung beeinflussen können. Eine Rolle spielen dabei politische Ereignisse, Entwicklungen im Nachgang der US-Wahlen oder die wirtschaftliche Lage der Schweiz und ihrer wichtigsten Handelspartner. Diese Faktoren können auch die Zinsen in der Schweiz und den Schweizer Franken beeinflussen.

| Marktzinssätze in % | Stand 5.11.24 | in 3 Monaten | in 6 Monaten | in 12 Monaten |
|---------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| SARON               | 0,95          | →            | →            | →             |
| 6-Monats-Zins       | 0,57          | →            | →            | →             |
| 5-Jahres-Zins       | 0,40          | →            | →            | →             |
| 10-Jahres-Zins      | 0,53          | →            | →            | →             |

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

## 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 vorhandenen 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: WELCHES HYPOTHEKAR-MODELL ENTSPRICHT IHREN BEDÜRFNISSEN?

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. Diese Tabelle gibt einen Überblick, wann welches Modell empfehlenswert ist.

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

■ = empfohlenes Hypothekarmodell

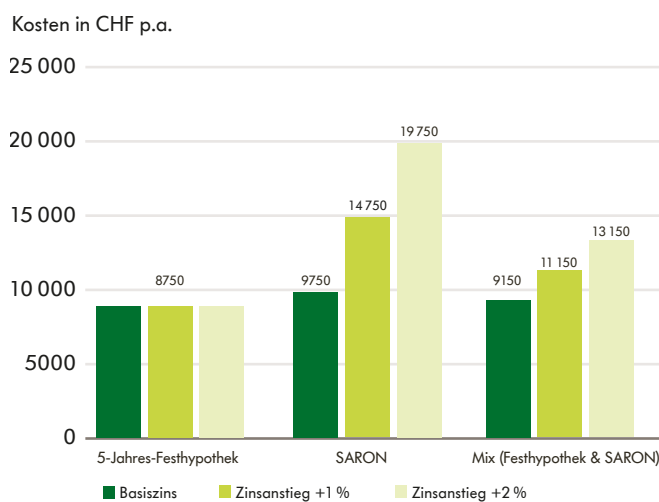
■ = bedingt empfohlenes Hypothekarmodell

■ = nicht empfohlenes Hypothekarmodell

## Zinsänderungen – und dann?

Die erwartete Zinsentwicklung ist ein wichtiges Entscheidungskriterium. Steigende Zinsen beeinflussen die jährlichen Kosten je nach Hypothek und Hypothekarstrategie unterschiedlich. Wie sich ein Kursanstieg im Detail auswirkt, zeigt die folgende Grafik am Beispiel von drei unterschiedlichen Finanzierungsmodellen.

### Kostenfolge bei Zinsanstieg



Modell-Annahmen: Finanzierung von CHF 500 000.–, Basiszinssätze: 5-Jahres-Festhypothekarsatz zu 1,75 %, SARON-Flexi-Hypothek 1,95 %, davon mit einer Marge von 1,00 %, Hypomix bestehend aus CHF 300 000.– Festhypothek und CHF 200 000.– SARON-Flexi-Hypothek.

Rechnungsbeispiel Mix-Modell: CHF 5250.– (CHF 300 000.– zu 1,75 %) + CHF 3900.– (CHF 200 000.– zu 1,95 %) = CHF 9150.–

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

## Planungssicherheit oder Flexibilität?

Bei der Empfehlung des optimalen Hypothekarmodells für Sie 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.

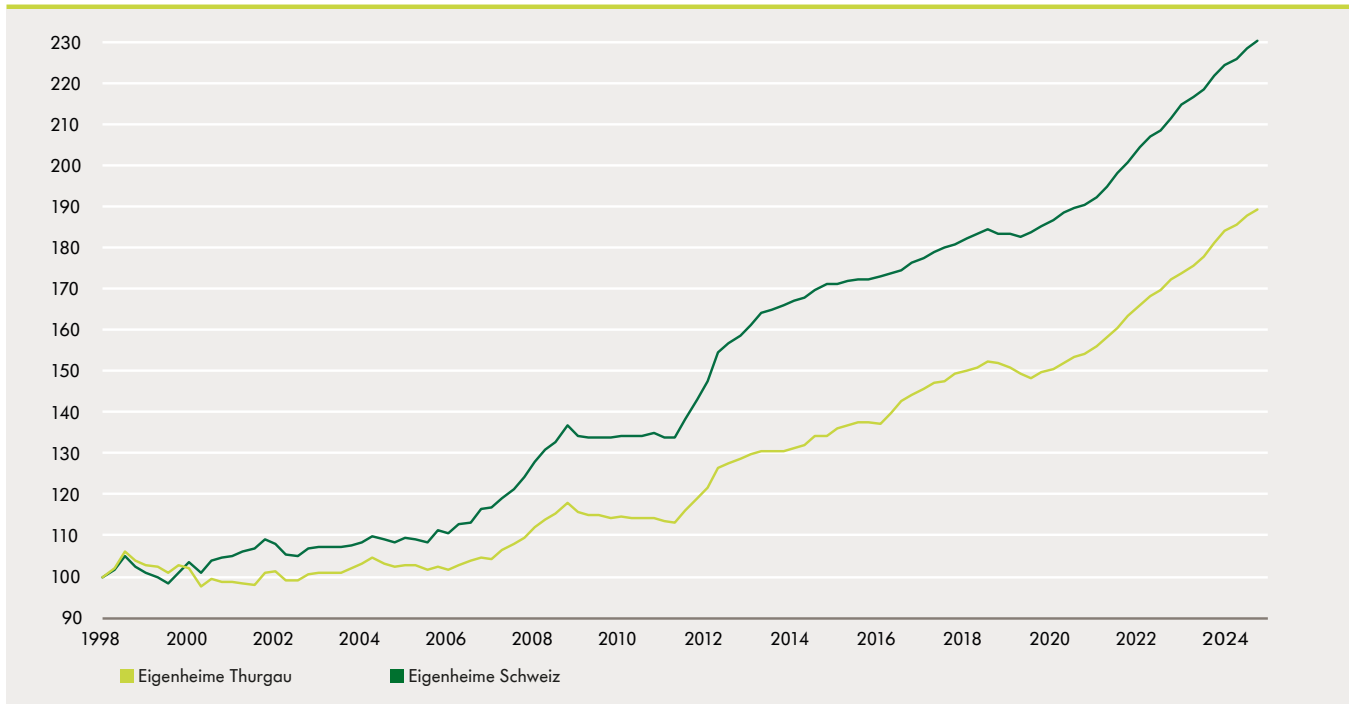
Weiter ist die Zukunftsplanung nicht ausser Acht zu lassen. Steht der Kinderwunsch und damit die Familienplanung im Vordergrund, dann kann sich die finanzielle Situation schnell ändern. Eine Festhypothek ist in diesem Fall von Vorteil, da mit diesem Finanzierungsmodell die regelmässig anfallenden Kosten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

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.

# PREISENTWICKLUNG: WIE VIEL KOSTET EIN EIGENHEIM IM KANTON THURGAU?

Die dritte Leitzinssenkung der Schweizerischen Nationalbank in diesem Jahr und die deshalb sinkenden Hypothekarzinsen haben die Zahlungsbereitschaft vieler Käuferinnen und Käufer erhöht. Dies ist einer der Gründe, weshalb die Preise für Wohneigentum im Kanton Thurgau in den letzten zwölf Monaten erneut gestiegen sind.



## 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%

## Die sinkenden Zinsen steigern die Nachfrage

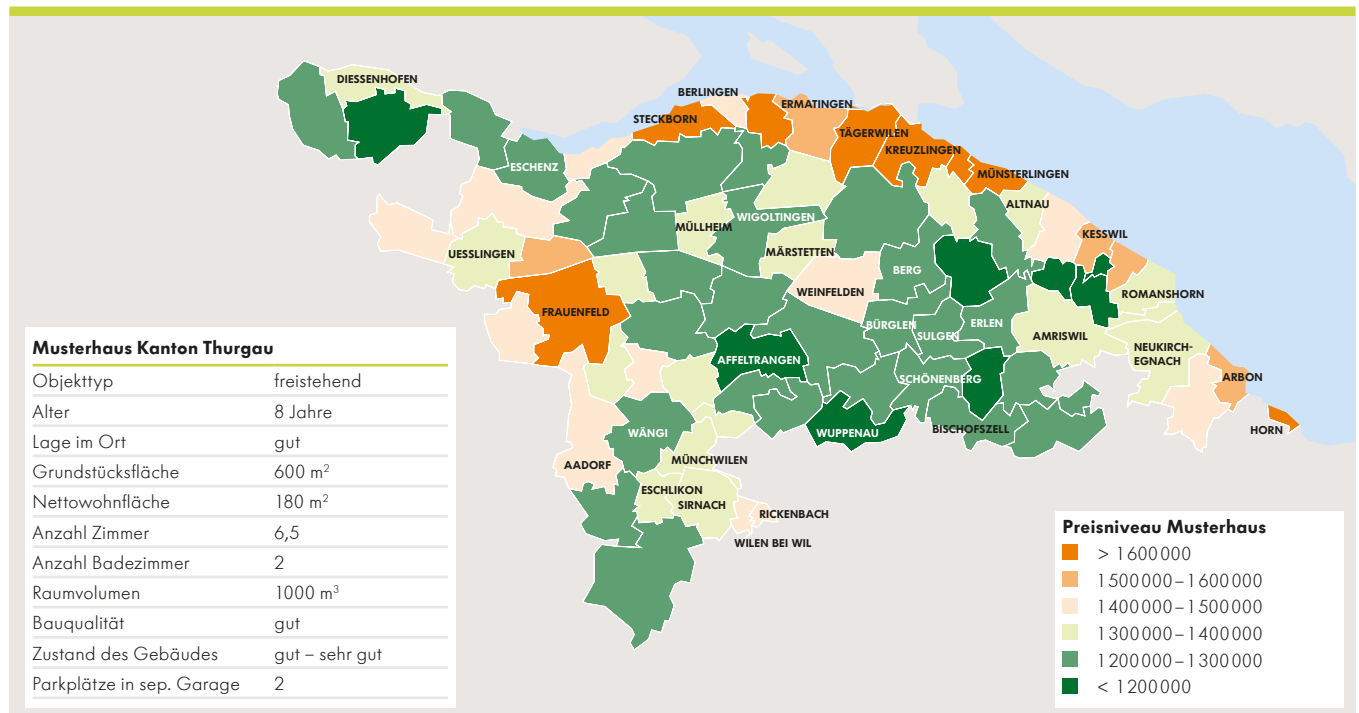
Die meisten Immobilienfachleute rechneten für 2024 mit leicht steigenden Preisen. Die starke Wirtschaft, die anhaltend hohe Zuwanderung und die sinkenden Hypothekarzinsen haben dafür gesorgt, dass der Anstieg höher als erwartet ausgefallen ist. Im Jahresvergleich stiegen die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in der Schweiz um 3,8%, im Kanton Thurgau sogar um 4,3% (ETW) beziehungsweise 4,7% (EFH). Am 26. September senkte die Schweizerische Nationalbank zum dritten Mal in diesem Jahr den Leitzins um einen Viertelprozentpunkt auf noch 1%. Darüber hinaus stellte SNB-Präsident Thomas Jordan in seinem letzten geldpolitischen Lagebericht weitere Zinssenkungen in Aussicht, sollte die Inflation dies erlauben. Dies und die ebenfalls stark gesunkenen langfristigen Kapitalmarktzinsen

haben die Kauf- und vor allem die Zahlungsbereitschaft erhöht. Die Immobilienpreise in der Schweiz und im Kanton Thurgau dürften deshalb weiter steigen.

## Thurgauer Wohneigentum ist immer noch günstig

Obwohl die Immobilienpreise im Kanton Thurgau in den letzten zwölf Monaten stärker gestiegen sind als in der Schweiz, ist Wohneigentum im Thurgau immer noch vergleichsweise preiswert. Seit 1998 sind die Preise für Eigentumswohnungen um 89,7% und für Einfamilienhäuser um 87,8% gestiegen, also um einen Drittel weniger als im gesamtschweizerischen Durchschnitt. Am stärksten stiegen die Eigenheimpreise im Jahresvergleich in den Bezirken Kreuzlingen (plus 5,6%), Münschwilen (plus 4,7%) und Weinfelden (plus 4,7%).

# PREISNIVEAU FÜR EINFAMILIENHÄUSER IM KANTON THURGAU



## Musterhaus (Kanton TG)

|             |             |
|-------------|-------------|
| Arbon       | 1 522 000.– |
| Frauenfeld  | 1 701 000.– |
| Kreuzlingen | 1 786 000.– |
| Münchwilen  | 1 375 000.– |
| Weinfelden  | 1 491 000.– |

## CHF

## Musterhaus (ausserhalb TG)

|              |             |
|--------------|-------------|
| Zürich       | 4 271 000.– |
| Schaffhausen | 1 504 000.– |
| St. Gallen   | 1 910 000.– |
| Wil (SG)     | 1 708 000.– |
| Winterthur   | 2 374 000.– |

## CHF

### Gute Lage und Zuwanderung treiben die Preise

Obwohl einige Unternehmen ihre Mitarbeitenden wieder ins Büro zurückbeordern, arbeiten viele von zu Hause aus. Dies hat zusammen mit der starken Zuwanderung aus dem Ausland und den Nachbarkantonen die Nachfrage nach Wohneigentum und vielleicht auch den Wunsch nach zusätzlichem Arbeitszimmer und Garten verstärkt. Auch deshalb sind die Preise für Einfamilienhäuser in allen Bezirken mit Ausnahme von Arbon stärker gestiegen als im Landesdurchschnitt. Trotzdem kostet unser Musterhaus beispielsweise in Frauenfeld immer noch 29% weniger als im 11 Bahnminuten entfernten Winterthur oder 60% weniger als im 37 Bahnminuten entfernten Zürich. Kein Wunder, wenn der eine oder andere das gelegentliche Pendeln in Kauf nimmt, um dafür günstiger zu wohnen.

### Kurz erklärt: Thurgauer Eigenheim-Index

Die TKB veröffentlicht den Eigenheim-Index im Frühling und im Herbst. Für die Berechnung verwendet das Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien (IAZI) nur Preise effektiver Handänderungen. Damit bildet der Index den regionalen Immobilienmarkt transparent ab. Detaillierte Ergebnisse finden Sie auf [tkb.ch/eigenheimindex](http://tkb.ch/eigenheimindex).

### Sprechen Sie mit unseren Fachleuten

Möchten Sie Wohneigentum erwerben? Mit der richtigen Finanzierung können Sie viel Geld sparen. Kontaktieren Sie uns frühzeitig. Ihre TKB-Beraterin oder Ihr TKB-Berater empfiehlt Ihnen eine Hypothekstrategie, die zu Ihren persönlichen Zielen passt.



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

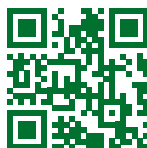
E-Mail [info@tkb.ch](mailto:info@tkb.ch)

### 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
- 8501 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 bei Wil,  
Toggenburgerstrasse 40
- 8590 Romanshorn, Hubzelg  
Bahnhofstrasse 54 A
- 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 informieren wir Sie  
regelmässig über interessante Themen für Anleger,  
Eigenheimbesitzer, TKB-Kunden und Wirtschaftsinter-  
essierte. Der Newsletter «Eigenheim & Immobilien»  
beispielsweise erscheint sechs bis acht Mal im Jahr.  
[tkb.ch/newsletter](http://tkb.ch/newsletter)



TKB Newsletter



**Thurgauer  
Kantonalbank**