

Blickpunkt Finanzieren

Februar 2023



› Hauptthema

Immobilienbewertung: Wie viel ist Ihr Traumhaus oder Ihre Traumwohnung wert?



**Thurgauer
Kantonalbank**

INHALTSVERZEICHNIS

Editorial	3
Zinsprognose	4
Hypothekarstrategie	5
Immobilienbewertung	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.

Liebe Leserin
Lieber Leser

Wie viel Wohneigentum können Sie sich leisten? Für die Finanzierung gibt es zwei wichtige Kennzahlen: Belehnung und Tragbarkeit. Wenn Sie selbstbewohntes Wohneigentum finanzieren, brauchen Sie mindestens 20 Prozent des Kaufpreises als Eigenkapital, und die Wohnkosten sollten 33 Prozent des Bruttoeinkommens nicht übersteigen. Deshalb ist der Kaufpreis so wichtig: Je mehr das Haus oder die Wohnung kostet, desto mehr Eigenkapital brauchen Sie (Belehnung) – und desto mehr Fremdkapital müssen Sie verzinsen (Tragbarkeit). Aber wie wird der Kaufpreis von Immobilien bestimmt?

Der Kaufpreis ist das Ergebnis von Preisverhandlungen. Basis für Verhandlungen ist vielfach eine Immobilienbewertung, die lage- und objektspezifische Kriterien berücksichtigt. Für die Bewertung gibt es Immobilienschätzerinnen oder -schätzer. Sie besichtigen das Objekt und wenden neben klassischen Schätzmethode auch computergestützte Bewertungsmodelle an, die den Wert anhand von Verkaufspreisen für vergleichbare Immobilien in der Region bewerten. Das TKB-Immobilienbewerter-Team kombiniert die Methoden und plausibilisiert die Schätzergebnisse mit statistischen Marktdaten und menschlichem Knowhow. Das Ergebnis ist eine professionelle und unabhängige Immobilienbewertung als Basis für die Preisverhandlungen.

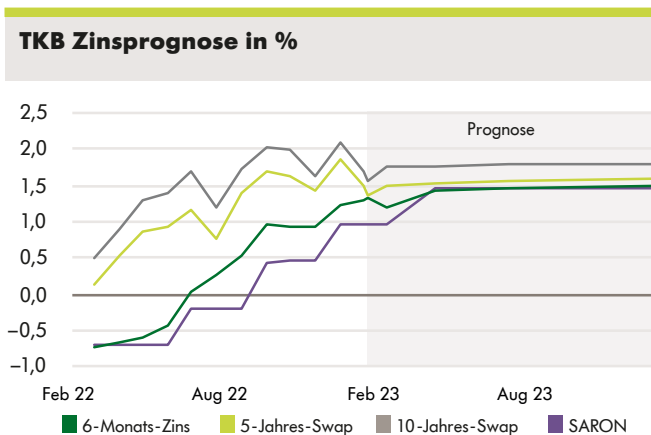
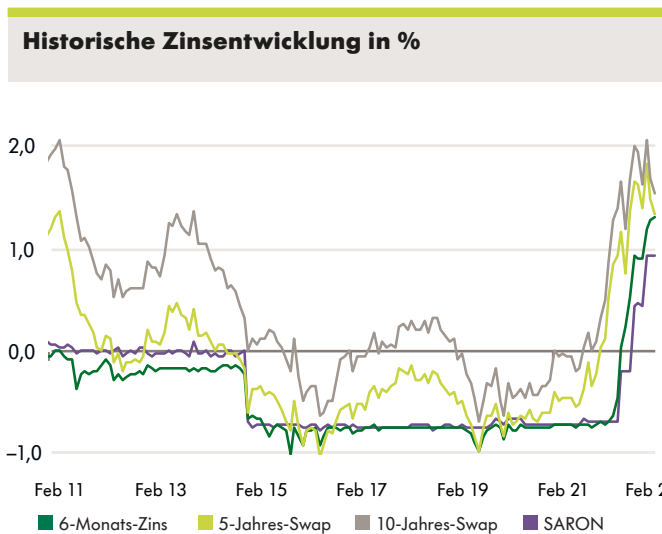
Wie viel Wohneigentum Sie sich leisten können, hängt auch von den Hypothekenzinsen ab. Die Zeiten der Negativzinsen und des günstigen Geldes sind vorbei. 2022 haben sich die Zinsen für eine Festhypothek mit zehn Jahren Laufzeit im Marktdurchschnitt mehr als verdoppelt. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat ihren Leitzins letztes Jahr in drei Zinsschritten von minus 0,75 auf plus 1 Prozent erhöht, um die Teuerung zu bekämpfen. Sie wird die Zinsen im März höchstwahrscheinlich noch einmal erhöhen – die Inflationsrate hat sich zwar abgeschwächt, liegt aber noch über dem Ziel der SNB.

Für die Finanzierung spielen neben dem Preis und den Zinsen auch Ihre familiäre und finanzielle Situation, Risikofähigkeit sowie persönlichen Ziele eine entscheidende Rolle. Deshalb sollten Sie mit uns reden, bevor Sie Ihr Traumhaus oder Ihre Traumwohnung kaufen: Wir entwickeln für Sie und Ihre Familie eine massgeschneiderte Finanzierung mit sinnvollen Alternativen.

Ihre TKB

MARKTAUSBLICK: WIE ENTWICKELN SICH DIE ZINSEN?

Immer wieder stellt sich die Frage nach der optimalen Finanzierungslösung für Wohneigentum. Ein Blick auf die historische Zinsentwicklung und eine fundierte Prognose für SARON- und Festhypotheken liefern wertvolle Kriterien für den Entscheid. Letztlich ist dieser jedoch abhängig von der individuellen Risikobereitschaft und den Erwartungen der Hypothekarzinsentwicklung.



Unsere Einschätzung

Die Europäische Zentralbank (EZB) wie auch die Federal Reserve Bank (FED) haben im Februar 2023 ihre Leitzinsen erhöht – die EZB um +0,5%, die Fed um +0,25%. Für das aktuelle Jahr gehen die meisten Expertinnen und Experten von weiteren, wenn auch kleineren, Zinsschritten aus. Ab Mitte 2023 sollten die Leitzinsen dann nicht mehr weiter steigen.

Da wir im März mit einem zusätzlichen Zinsschritt der Schweizerischen Nationalbank (SNB) von 0,50% rechnen, werden die kurzfristigen Zinsen, unter anderem der SARON, noch weiter ansteigen. Bei den langfristigen, überjährigen Zinsen gehen wir weiterhin von einer Seitwärtsbewegung aus. Dabei rechnen wir mit ähnlichen Zinsschwankungen wie im letzten halben Jahr.

Hintergründe

Für die Umsetzung ihrer Geldpolitik legt die Nationalbank den SNB-Leitzins fest. Dabei strebt sie an, dass die kurzfristigen Geldmarktzinssätze in Franken nahe am SNB-Leitzins

Marktzinssätze in %	Stand 3.2.23	in 3 Monaten	in 6 Monaten	in 12 Monaten
SARON	0,94	➔	➔	➔
6-Monats-Zins	1,32	➔	➔	➔
5-Jahres-Swap	1,42	➔	➔	➔
10-Jahres-Swap	1,62	➔	➔	➔

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

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. Aber auch steigende Marktzinsen in den USA haben denselben Effekt.

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 Rechtsgeschäfts. Anlegerinnen und Anleger, die sich für ein spezifisches Anlageprodukt interessieren, sind verpflichtet, vor einer Transaktion selbständig eine relevante Produktdokumentation sowie die Broschüre über «Besondere Risiken im Effektenhandel» sorgfältig zu lesen.

OPTIMAL FINANZIEREN: WELCHES HYPOTHEKAR-MODELL ENTSPRICHT IHREN BEDÜRFNISSEN?

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

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

■ = empfohlenes Hypothekarmodell

■ = bedingt empfohlenes Hypothekarmodell

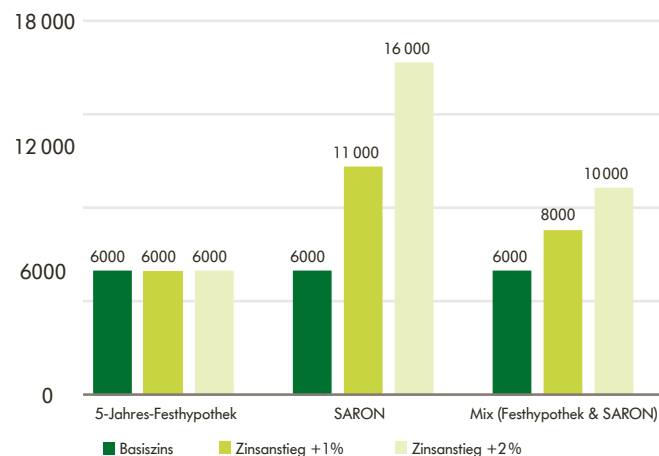
■ = nicht empfohlenes Hypothekarmodell

Zinsänderungen – und dann?

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

Kostenfolge bei Zinsanstieg

Kosten in CHF p.a.



Modell-Annahmen: Finanzierung von CHF 500 000.–, Basiszinssätze: 5-Jahres-Festhypothekzinsatz zu 1,2 %, SARON-Flexi-Hypothek mit Marge von 1,2 %, Hypomix bestehend aus CHF 300 000.– Festhypothek und CHF 200 000.– SARON-Flexi-Hypothek.

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

Planungssicherheit oder Flexibilität?

Um das optimale Hypothekarmodell für Kundinnen und Kunden zu eruieren, müssen neben der erwarteten Zinsentwicklung weitere Faktoren berücksichtigt werden. Es muss geklärt werden, ob sich die Kundin oder der Kunde auch in Zukunft regelmässig mit der Zinsentwicklung beschäftigen und flexibel bleiben möchte. Wenn ja – dann könnte eine SARON-Flexi-Hypothek das passende Modell sein. Stehen jedoch Sicherheitsüberlegungen im Vordergrund, dann ist die Festhypothek mit ihren langfristig konstanten und gut planbaren Zinskosten die optimale Lösung.

Weiter ist auch die Zukunftsplanung nicht ausser Acht zu lassen. Steht der Kinderwunsch, die Familienplanung also im Vordergrund, dann muss mit Änderungen der Finanzsituation gerechnet werden. Eine Festhypothek ist in diesem Fall von Vorteil, da mit diesem Finanzierungsmodell die regelmässig anfallenden Kosten 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 und freuen sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Mit einer umfassenden Beratung stellen wir sicher, dass Sie Freude an Ihrem Eigenheim haben werden.

IMMOBILIENBEWERTUNG

WIE VIEL IST DAS HAUS ODER DIE WOHNUNG WERT?

Wenn Sie Wohneigentum kaufen oder verkaufen wollen, machen Sie sich besser früher als später Gedanken über den Preis. Eine neutrale Immobilienbewertung ist oft die Basis für die Preisverhandlungen. Wie schätzt die TKB den Marktwert von Wohnimmobilien?



Marktwertbestimmende Faktoren

Der Marktwert hängt von objekt- und lagespezifischen Kriterien ab. Objektspezifische Kriterien werden in qualitative Objektinformationen wie Alter, Ausbau oder Standard und quantitative Objektinformationen wie Grundstückfläche, Raumvolumen oder Wohnfläche unterteilt. Lagespezifischen Kriterien werden in Informationen zur Makrolage wie Attraktivität der Gemeinde, Steuerfuss oder Verkehrsanbindung und Informationen zur Mikrolage wie Aussicht, Distanzen zum ÖV oder Schulen in der Nähe unterteilt.

Bevor Verkäufer und Kaufinteressenten über den Preis verhandeln, sollten sie wissen, wie viel das Haus oder die Wohnung wert ist. Dank einer professionellen und unabhängigen Immobilienbewertung können sie sicher sein, dass sie den Wert weder emotional noch subjektiv unter- oder überschätzen. Eine professionelle und neutrale Schätzung schenkt Sicherheit.

Hedonische Immobilienbewertung

Es gibt verschiedene Methoden für die Immobilienbewertung. Renditelienschaften wie Mehrfamilienhäuser werden nach dem Ertragswert bewertet, selbstbewohntes Wohneigentum wie Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen meistens nach der hedonischen Methode. Das ist eine statistische Vergleichswertmethode, die alle Transaktionspreise vergleichbarer Häuser oder Wohnungen in der Region berücksichtigt. In

die Bewertung fließen etwa 70 marktwertbestimmende Faktoren ein. Ein Programm bewertet alle Kriterien neutral und objektiv. Das Ergebnis ist eine Marktwertschätzung für Standardimmobilien wie Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen. An ihre Grenzen stösst die hedonische Immobilienbewertung bei Liebhaberobjekten wie einer denkmalgeschützten Villa oder einem ausgefallenen Ausbaustandard, weil genügend Objekte für einen aussagekräftigen Vergleich fehlen oder die Bewertung spezifische Kriterien nicht berücksichtigt.

Glossar

Marktwert

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar sein sollte.

Verkehrswert

Verkehrswert ist ein Synonym für Marktwert, die Begriffe sind gleichzusetzen.

Verkaufspreis

Der Verkaufspreis ist der Preis, auf den sich Käufer und Verkäufer geeinigt haben, und kann vom Verkehrswert beziehungsweise Marktwert abweichen.

Ertragswert

Der Wert ergibt sich durch die Kapitalisierung der jährlich erzielbaren Brutto- oder Nettomietträge.



«Lokale Marktkenntnisse spielen eine entscheidende Rolle. So fliesst das Wissen über konkrete Preise von Immobilientransaktionen individuell und objektspezifisch in die Schätzung ein und erlaubt es uns, Immobilien fundiert und marktgerecht zu bewerten.»

Silvan Mohler
Leiter Immobilienbewertung

Nachgefragt bei Silvan Mohler, Leiter Immobilienbewertung der TKB

Herr Mohler, wie bewertet die TKB Immobilien?

Silvan Mohler: Wenn wir im Kundenauftrag ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung schätzen, besichtigen wir das Objekt. In unserem Bewertungsbericht berechnen wir den Wert mit der hedonischen Methode und einer zweiten Methode. So festigen und plausibilisieren wir das Schätzergebnis und es fließen neben statistischen Marktdaten individuelle wertbestimmende Faktoren in die Bewertung mit ein. Zum Beispiel Ausbaustandard, erfolgte Renovierungen und Umbauten, aber auch Mängel, die unsere Immobilienfachleute wahrnehmen oder gezielt danach fragen. Zusätzlich beinhalten unsere Bewertungsberichte Zusatzinformationen zur Immobilienmarkt- und Gemeindeattraktivität. Als führende Hypothekarbank im Kanton Thurgau kennen wir den regionalen Immobilienmarkt wie unsere Westentasche. Im TKB-Immobilienbewerter-Team sind je ein Architekt, Bauingenieur, Hochbauzeichner, Holzbautechniker und Zimmermann tätig. Alle sind ausgebildete Immobilienbewerter. Wir arbeiten mit rund 25 externen Schätzerinnen und Schätzern zusammen, die sich über das ganze Marktgebiet verteilen. So stellen wir sicher, dass die lokalen Marktkenntnisse in die Schätzung einfließen. Pro Jahr führen wir rund 2500 Schätzungen durch.

Reden Sie mit unseren Fachleuten

Brauchen Sie eine professionelle Immobilienbewertung? Unsere Expertinnen und Experten beraten Sie gerne. Wir sind montags bis freitags zwischen 8 und 20 Uhr für Sie da. Vereinbaren Sie einen Termin auf www.tkb.ch/termin.



Online-Termin vereinbaren

Kennen Sie unsere neuen 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, 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 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.



tkb.ch/blog-finanzieren



Eigenheim-Index



**Thurgauer
Kantonalbank**