

# Blickpunkt Finanzieren

August 2023



› Hauptthema

*Fünf Optionen, falls das Eigenkapital nicht ausreicht.*



**Thurgauer  
Kantonalbank**

# INHALTSVERZEICHNIS

Editorial	3
Zinsprognose	4
Hypothekarstrategie	5
Eigenheim finanzieren	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

Seit Februar 2022 lag die Inflationsrate im Inland immer über dem Zielkorridor der Schweizerischen Nationalbank (SNB) von 0 bis 2 Prozent. Um die Teuerung zu bekämpfen, ohne die Wirtschaft abzuwürgen, hat sie den Leitzins fünf Mal erhöht. Zuletzt am 22. Juni 2023. Mit Erfolg: Im Juni und Juli sind die Konsumentenpreise nur noch um 1,7 beziehungsweise 1,6 Prozent gestiegen. Dennoch erwarten wir im zweiten Halbjahr 2023, wahrscheinlich im September, erneut eine Leitzinserhöhung. Der Grund für die seit Februar 2023 gestiegenen Wohnkosten vieler Wohneigentümerinnen und -eigentümer sind die Leitzinserhöhungen, welche steigende Zinsen für Festhypotheken und SARON-Hypotheken zur Folge hatten.

Hypothekarzinsen, Amortisation, Nebenkosten und Unterhalt dürfen 35 Prozent des Bruttohaushaltseinkommens nicht übersteigen. So lauten die Vorgaben der Tragbarkeitsrechnung der Banken. Die zweite wichtige Faustregel bei der Finanzierung von Wohneigentum betrifft die Belehnung. Banken belehnen selbstbewohnte Häuser und Wohnungen bis 80 Prozent des Kaufpreises oder des Verkehrswertes. Den Rest müssen Sie selbst finanzieren. Das bedeutet, dass Sie mindestens 20 Prozent Eigenkapital benötigen, um Ihr Traumhaus oder Ihre Traumwohnung kaufen zu können. Was tun, wenn man nicht so viel Geld zur Verfügung hat?

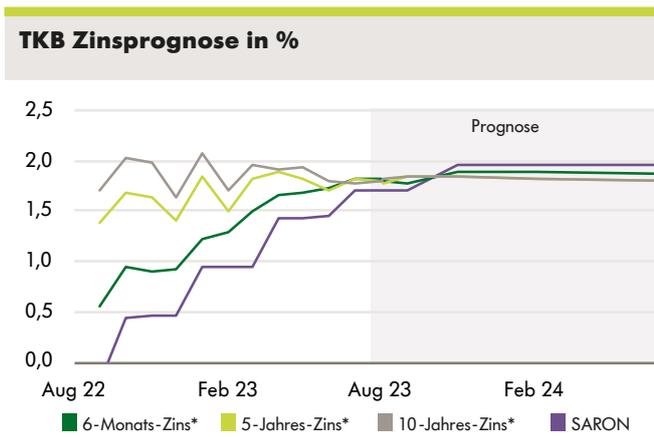
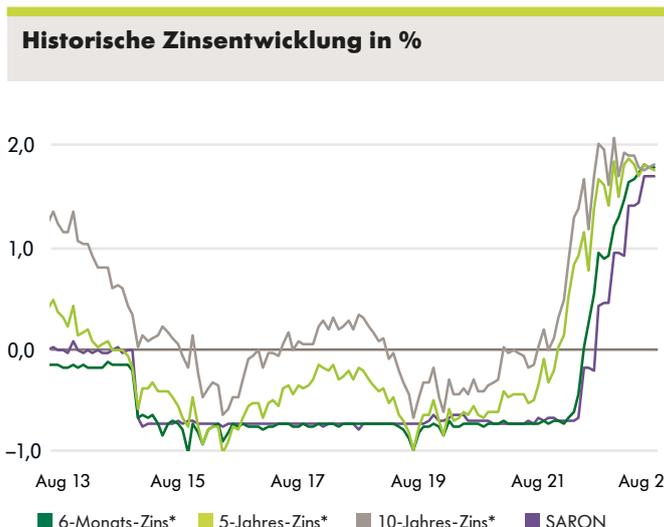
Es gibt fünf Möglichkeiten, das knappe Eigenkapital aufzustocken. Unter anderem können Sie Vorsorgegelder aus Ihrer beruflichen Vorsorge (2. Säule) für selbstbewohntes Wohneigentum ganz oder teilweise vorbeziehen oder verpfänden. Damit will der Bund das Wohneigentum fördern. In keinem anderen Land in Europa ist die Wohneigentumsquote so tief wie in der Schweiz, nämlich bei 36,3 Prozent. Im Kanton Thurgau liegt sie mit 45,1 Prozent deutlich über dem Landesdurchschnitt, in Deutschland beträgt sie 50 Prozent, in Österreich 54 Prozent und in der ganzen Europäischen Union sogar im Bereich von 70 Prozent.

Jede Option hat ihre Eigenheiten, deshalb gibt es keine Standardlösung, die für alle passt. Die Entscheidung hängt von Ihren Plänen, den finanziellen Auswirkungen und Ihrer steuerlichen Situation ab. Gerne sprechen wir gemeinsam mit Ihnen über Ihre Zukunft, hören Ihnen genau zu und analysieren Ihre Situation, um Ihnen vorzuschlagen, wie Sie Ihr Eigenkapital erhöhen und Ihr Eigenheim finanzieren können.

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

Da sich die Inflation, besonders die Kerninflation, als hartnäckig erwiesen hat, sahen sich die Schweizerische Nationalbank (SNB) und andere Zentralbanken gezwungen, ihre Leitzinsen im ersten Halbjahr 2023 weiter anzuheben. Darum hat sich die Franken-Zinsstruktur abgeflacht: kurzfristige und langfristige Kredite werden jetzt ähnlich hoch verzinst. Die Zinsentwicklung wird weiterhin von der Inflationsbekämpfung der SNB geprägt sein, die Zweitrundeneffekte der Inflation vermeiden möchte.

Wir rechnen mit einer weiteren Zinserhöhung (+0,25%) der SNB im September 2023, um den Leitzins auf 2 Prozent anzuheben. Der SARON wird parallel dazu steigen. Bei den langfristigen Zinsen gehen wir wie bisher von einer Seitwärtsbewegung aus. Die Zinsen dürften je nach Erwartung am Markt kurzzeitig schwanken, sollten jedoch in den nächsten Monaten das aktuelle Niveau in etwa halten.

## 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.

Marktzinssätze in %	Stand 3.8.23	in 3 Monaten	in 6 Monaten	in 12 Monaten
SARON	1,70	→	→	→
6-Monats-Zins*	1,79	→	→	→
5-Jahres-Zins*	1,77	→	→	→
10-Jahres-Zins*	1,83	→	→	→

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

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.

\*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 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

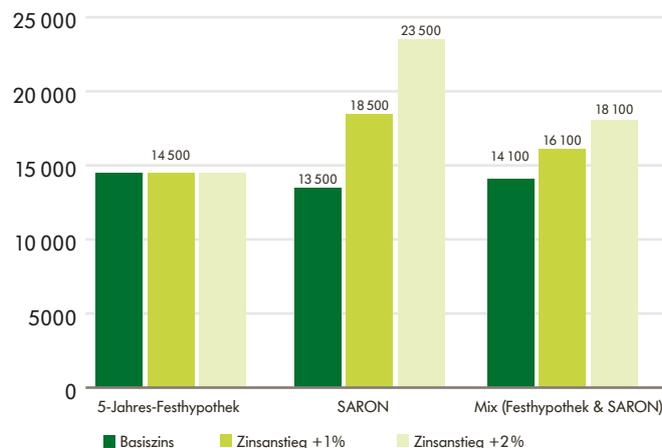
■ = nicht empfohlenes Hypothekarmodell

## 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 2,90%, SARON-Flexi-Hypothek 2,70%, 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 8700.– (CHF 300 000.– zu 2,90 %) + CHF 5400.– (CHF 200 000.– zu 2,70 %) = CHF 14 100.–

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 beschäftigt 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.

# IMMOBILIENFINANZIERUNG

## FÜNF OPTIONEN FÜR MEHR EIGENKAPITAL

Wer ein Haus oder eine Wohnung kaufen will, braucht für die Finanzierung mindestens 20 Prozent Eigenkapital. Nicht jedermann hat so viel Geld auf dem Sparkonto. Zum Glück gibt es Alternativen, um den Eigenkapitalanteil zu erhöhen.



### Mit den Preisen steigt auch der Eigenkapitalbedarf

Die Muster-Eigentumswohnung in Frauenfeld kostet gemäss dem Thurgauer Eigenheim-Index ([tkb.ch/eigenheimindex](http://tkb.ch/eigenheimindex)) 919 000 Franken, 80 000 Franken mehr als vor einem Jahr. Ein Käufer bräuchte heute im Vergleich zum Vorjahr 16 000 Franken mehr Eigenkapital. Wer nicht so viel Geld auf der hohen Kante hat, dem stehen fünf Optionen offen.

#### Option 1:

##### Wertschriften verkaufen oder verpfänden

Am einfachsten ist es, Aktien, Anlagefonds, Obligationen oder andere Wertschriften zu verkaufen und mit dem Erlös den Eigenkapitalanteil zu erhöhen. Um Kursverluste zu vermeiden oder Kurschancen nicht zu verpassen, können Wertschriften auch verpfändet werden. Die Wertschriftenverpfändung wird jedoch nicht als echte Eigenmittel angewendet.

#### Option 2:

##### Die 2. Säule vorbeziehen oder verpfänden

Für den Kauf von selbstbewohntem Wohneigentum können Pensionskassenguthaben verwendet werden. Allerdings müssen daneben mindestens 10 Prozent «echte» Eigenmittel sein – angespartes Vermögen oder Guthaben aus der Säule 3a. Wie viel vorbezo-gen werden kann, steht im Pensionskassen-ausweis. Durch den Vorbezug verringern sich das Alterskapital und je nach Kasse auch die Leistungen bei Tod und Invalidität. Zudem ist der Vorbezug steuerpflichtig. Bei der Verpfändung bleiben Alterskapital und Versicherungsschutz unverändert und dienen der Bank als Sicherheit.

#### Option 3:

##### Die Säule 3a vorbeziehen oder verpfänden

Guthaben aus der gebundenen Vorsorge können für den Erwerb von Wohneigentum verwendet werden. Ein Vorbezug ist alle fünf Jahre möglich und steuerpflichtig. Wie bei der 2. Säule hat die Verpfändung der Säule 3a keinen Einfluss auf die Leistungen, die der Bank als Sicherheit dienen.



«Die Hürde zum Eigenheimkauf wird immer höher – mit unseren fünf Optionen für mehr Eigenkapital helfen wir Ihnen, diese Hürde zu bewältigen.»

**Larissa Maier-Wick**  
Leiterin Geschäftsstelle Berg

**Option 4:**  
**Um einen Erbvorbezug oder eine Schenkung bitten**

Zu wenig Eigenkapital ist vor allem für junge Familien ein Problem. Deshalb ist ein Erbvorbezug oder eine Schenkung eine sinnvolle Option. Erbvorbezüge werden an die Erbschaft angerechnet. Die Erblasserin oder der Erblasser kann die Begünstigten von der Ausgleichspflicht befreien, darf aber keine Pflichtteile verletzen. Die gleichen Regeln gelten für Schenkungen. Mit einer Ausnahme: Andere Erbinnen und Erben können eine Schenkung innerhalb von fünf Jahren nach Abschluss anfechten. Direkte Nachkommen wie Kinder oder Enkelkinder sind erbschafts- und schenkungssteuerbefreit.

**Option 5:**  
**Um ein privates Darlehen bitten**

Je nach steuerlicher Situation ist ein Privatarlehen eine Alternative zu Option 4. Das Geld gehört weiterhin dem Darlehensgeber, die Begünstigten ziehen die Zinsen vom Einkommen und Schulden vom Vermögen ab. Alle Bedingungen wie Zinssatz, Laufzeit oder Kündigungsfrist müssen schriftlich festgelegt werden. Zudem muss das Darlehen mit einem Rangrücktritt zugunsten der Bank versehen oder an diese abgetreten werden, damit es als Eigenkapital angerechnet werden kann.

**Die Mischung macht's aus, um ein Haus oder eine Wohnung zu finanzieren**

Wer Wohneigentum erwirbt, sollte auf eine Mischung aus verschiedenen Finanzierungsquellen zurückgreifen, um sich das eigene Haus oder die eigene Wohnung leisten zu können – und kann mit Glück auf private Darlehen oder einen Erbvorbezug zählen. Es lohnt sich aber auf jeden Fall, sich frühzeitig darüber zu informieren, welche Optionen infrage kommen, und allenfalls gezielt für den Eigenheimkauf zu sparen oder zu investieren.

**Reden Sie mit unseren Fachleuten**

Die Entscheidung, wie Sie Ihr Eigenkapital erhöhen, hat finanzielle und persönliche Konsequenzen. Unsere Expertinnen und Experten beraten Sie gerne, welche Option für Sie die beste ist. Wir sind montags bis freitags von 8 bis 20 Uhr für Sie da. Vereinbaren Sie einen Termin unter [tkb.ch/termin](http://tkb.ch/termin).

**Der Blogartikel zur Publikation**

Fehlendes Eigenkapital ist für viele der Stolperstein auf dem Weg zum Eigenheim. Finden Sie mehr Informationen zur Eigenmittelbeschaffung in unserem Blogartikel.



Blogartikel

**Finden statt suchen: newhome.ch**

Auf newhome, dem Immobilienportal der TKB und anderer Kantonalbanken, finden Sie Ihr neues Zuhause. Wenn Sie Ihre Suchkriterien erfassen, beobachtet das Immobilienportal den Markt und benachrichtigt Sie, sobald ein passendes Objekt ausgeschrieben wird.



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

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, Schiffländestrasse 22 (Provisorium)
- 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.

Mit unserem Newsletter-Service informieren wir Sie regelmässig über interessante Themen für Anleger, Eigenheimbesitzer, TKB-Kunden und Wirtschaftsinteressierte. Der Newsletter «Eigenheim & Immobilien» beispielsweise erscheint vier bis sechs Mal im Jahr.  
[tkb.ch/newsletter](http://tkb.ch/newsletter)



[tkb.ch/newsletter](http://tkb.ch/newsletter)



**Thurgauer  
Kantonalbank**