

Frühling 2026

THURGAUER EIGENHEIM- INDEX



Preisentwicklung Einfamilien-
häuser und Eigentumswohnungen.



Thurgauer
Kantonalbank

INHALTSVERZEICHNIS

Details zum Index	03
Entwicklung auf einen Blick	04
Vergleich auf Stufe Bezirk	05
Preisindex für Einfamilienhäuser	06
Preisniveau für Einfamilienhäuser	07
Preisindex für Eigentumswohnungen	08
Preisniveau für Eigentumswohnungen	09
Kurzbeschrieb Eigenheim-Index	10
Verpassen Sie keine Immobilien-Neuigkeiten	11

Impressum

Thurgauer Kantonalbank
Hauptsitz, Bankplatz 1
8570 Weinfelden

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

© Thurgauer Kantonalbank
Die auf der Website bzw. in der
Broschüre enthaltenen Informa-
tionen dürfen unter korrekter
Angabe der Quelle von Dritten
verwendet werden.

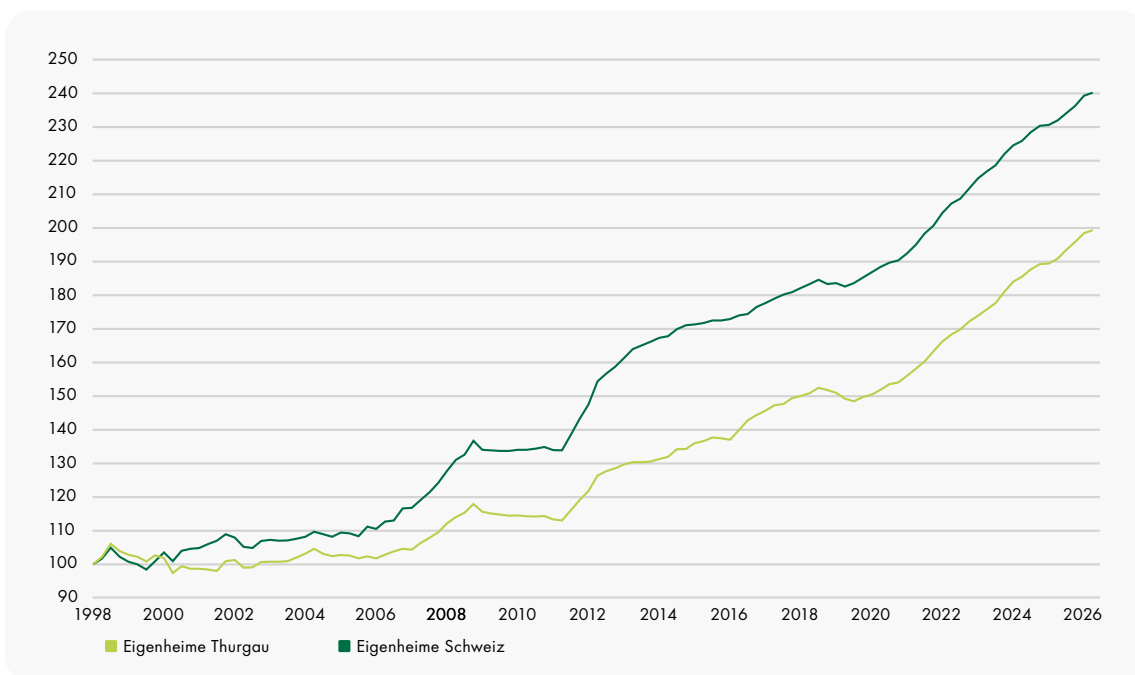
THURGAUER EIGENHEIM-INDEX

Der Thurgauer Eigenheim-Index ist eine Dienstleistung der Thurgauer Kantonalbank (TKB). Der Index ist eine nützliche und verlässliche Quelle für die Immobilienwirtschaft und für alle, die sich für die Preisentwicklung von Wohneigentum im Thurgau interessieren. Der Thurgauer Eigenheim-Index wird zweimal jährlich – im Frühling und im Herbst – aktualisiert. Er ist im Internet einsehbar unter www.tkb.ch/eigenheimindex.

Den Index erstellt im Auftrag der TKB das Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien (IAZI). Für die Berechnung verwendet das IAZI die Preise von effektiv erfolgten Handänderungen. Damit vermittelt der Index ein transparentes Bild des Immobilienmarktes im Kanton. Vertiefte Informationen zum Index gibt es auf Seite 10.

Die TKB ist seit vielen Jahren die führende Hypothekarbank im Thurgau. Kundinnen und Kunden profitieren von einem vielfältigen Angebot an Finanzierungen und schätzen die persönliche und professionelle Beratung, die beim Erwerb eines Eigenheims ganz besonders wichtig ist.

ENTWICKLUNG AUF EINEN BLICK



Eigenheime (Einfamilienhäuser & Eigentumswohnungen)	Thurgau	Schweiz
letzte 6 Monate (1.10.2025 bis 31.3.2026)	1,8%	1,6%
letzte 12 Monate (1.4.2025 bis 31.3.2026)	4,5%	3,6%
Seit 1998	99,4%	140,3%

Stetes Preiswachstum hält an

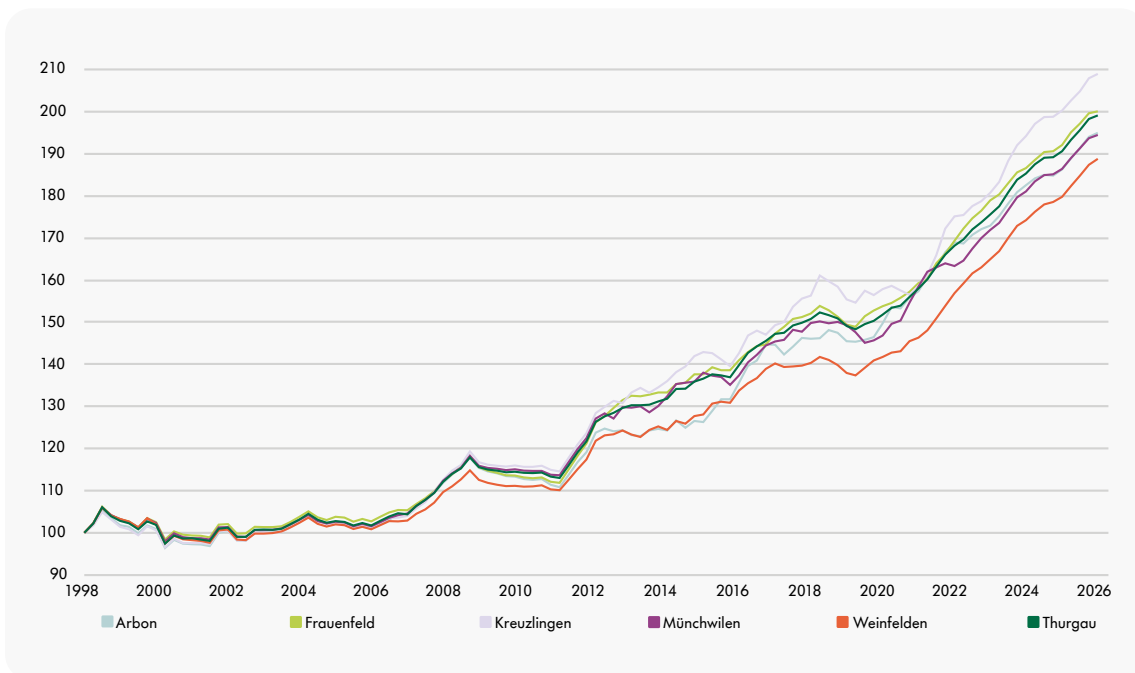
Ungeachtet des fragilen Umfelds präsentiert sich der Thurgauer wie auch der Schweizer Eigenheimmarkt in robuster Verfassung. In den vergangenen sechs Monaten sind die Preise für Wohneigentum weiter gestiegen: Für den Kanton Thurgau resultiert ein Plus von 1,8%, schweizweit beträgt der Zuwachs 1,6%. Zwar fallen die Wachstumsraten im ersten Quartal 2026 etwas moderater aus als in den Vorperioden, doch innert Jahresfrist zeigen sich weiterhin deutliche Wertsteigerungen. So verzeichnet der Thurgau im Vergleich zum Vorjahr eine starke Zunahme von 4,5%. Der langjährige Aufwärtstrend setzt sich vorläufig unverändert fort.

Diese stetige Entwicklung steht im Kontrast zur geopolitischen Lage, die von vielen Unsicherheiten geprägt ist und zu spürbaren Schwankungen an den Kapital- und Rohstoffmärkten führt. Der Krieg im Nahen und Mittleren Osten dämpft auch die Erwartungen an die Realwirtschaft.

Gleichzeitig steigen die Energiepreise, was die Angst vor Inflation verstärkt. Entsprechend wurden jüngst die Konjunkturaussichten gemäss Einschätzungen des Staatssekretariats für Wirtschaft (SECO) nach unten korrigiert. Während die Exportindustrie aufgrund des starken Schweizer Frankens weiter unter Druck steht, wird zudem eine Abschwächung der privaten Konsumausgaben erwartet.

Trotzdem zeigt sich der Schweizer Immobilienmarkt weiterhin widerstandsfähig. Attraktive Hypothekarzinsen und eine konstant hohe Nachfrage stützen landesweit die Preisentwicklung. Der Kanton Thurgau ist dabei bei Eigenheimsuchenden besonders beliebt: Dies gilt nicht nur für Ansässige, sondern auch für Zuzüger aus dem In- und Ausland. Wohneigentum bleibt vor diesem Hintergrund gefragt – nicht zuletzt, weil die eigenen vier Wände vielen Menschen ein Gefühl von Sicherheit, Stabilität und Unabhängigkeit vermitteln.

VERGLEICH AUF STUFE BEZIRK



Eigenheime	Arbon	Frauenfeld	Kreuzlingen
letzte 6 Monate	1,9%	1,5%	2,0%
letzte 12 Monate	4,6%	4,1%	4,3%
Seit 1998	95,2%	100,3%	109,2%

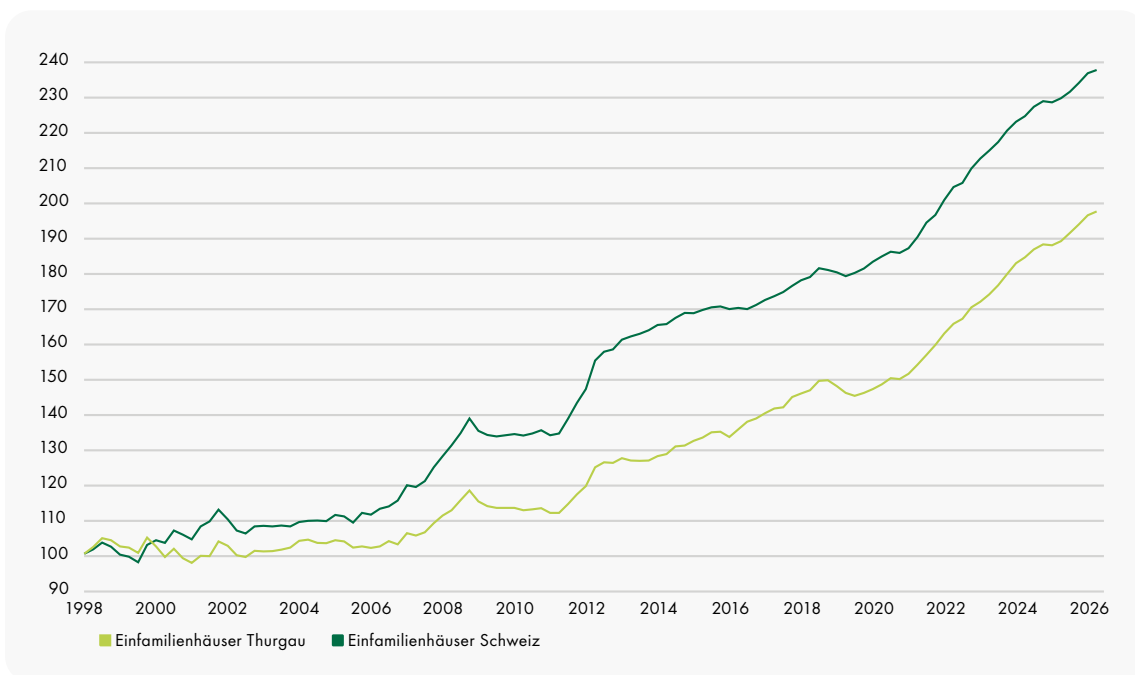
Münchwilen	Weinfelden	Thurgau
1,7%	2,1%	1,8%
4,3%	5,0%	4,5%
94,7%	89,0%	99,4%

Wertverdoppelung in Frauenfeld

Die Thurgauer Eigenheimpreise entwickeln sich im gesamten Kantonsgebiet weiterhin positiv und zeigen sich regional breit abgestützt. In den vergangenen sechs Monaten gab es in allen Bezirken Zuwachsraten von über 1,5%. Besonders stark war das Wachstum in den Regionen Weinfelden und Kreuzlingen. Mit einem Jahresplus von 5% gehört der Bezirk Weinfelden mit Blick auf die Wertsteigerung auch schweizweit zu den Spitzenreitern. Lediglich die Zentralschweiz und einzelne Bezirke im Wallis weisen kurzfristig ein noch stärkeres Preiswachstum auf.

Die aktuelle Hausse in Weinfelden lässt sich mit einem gewissen Aufholeffekt erklären. In der langfristigen Betrachtung sind die Eigenheimpreise vergleichsweise moderat angestiegen. Seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1998 steht ein Plus von 89% zu Buche. In der gleichen Zeitspanne haben sich die Preise im Bezirk Frauenfeld genau verdoppelt. Dabei ist zu beachten, dass es sich bei den berechneten Indexwerten jeweils um nominale Wachstumsraten handelt. Diese repräsentieren die reine Preisentwicklung am Markt und berücksichtigen weder die allgemeine Teuerung noch die Alterung der Immobilie.

PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER



Einfamilienhäuser	Thurgau	Schweiz
letzte 6 Monate (1.10.2025 bis 31.3.2026)	1,9%	1,6%
letzte 12 Monate (1.4.2025 bis 31.3.2026)	4,5%	3,5%
Seit 1998	97,2%	137,3%

Einfamilienhaus als rares Gut

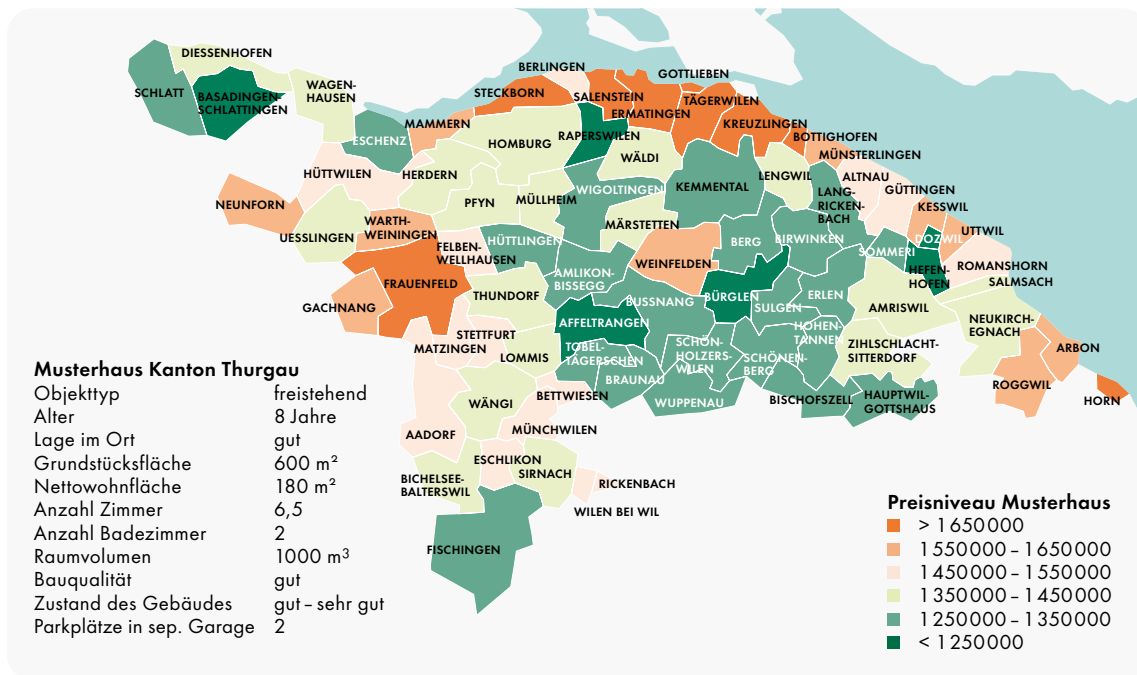
Die Suche nach einem Einfamilienhaus gestaltet sich zunehmend anspruchsvoll. Das liegt mitunter an den steigenden Transaktionspreisen: Im letzten Halbjahr beträgt der Wertzuwachs im Kanton Thurgau 1,9% und liegt damit leicht über der gesamtschweizerischen Entwicklung. Noch deutlicher wird die Dynamik bei der Betrachtung über einen längeren Zeitraum: Innerhalb der letzten fünf Jahre haben sich die Hauspreise im Thurgau um mehr als 28% erhöht. Wohneigentum in Form eines Einfamilienhauses bleibt damit gefragt und wird für viele Kaufinteressierte immer weniger erschwinglich.

Ein wesentlicher Grund für das Preiswachstum ist das vielerorts knappe Angebot. Schweizweit machen Einfamilienhäuser mittlerweile weniger als 20% des gesamten Wohnungsbestands aus. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Einpersonenhaushalte aufgrund veränderter Lebensformen zu. Zwar ist das Einfamilienhaus im Kanton

Thurgau noch vergleichsweise verbreitet – rund ein Drittel der Haushalte lebt in dieser Wohnform. Allerdings wurden in den letzten Jahren im Kantonsgebiet jährlich nur rund 300 neue Häuser erstellt. Der hohe Bedarf an zusätzlichem Wohnraum als Folge der Zuwanderung wurde praktisch ausschliesslich durch neu gebaute Miet- und Eigentumswohnungen gedeckt.

Diese Entwicklung verstärkt den Charakter des Einfamilienhauses als rares und entsprechend begehrtes Gut. Für bestehende Eigentümerinnen und Eigentümer bedeutet dies eine komfortable Ausgangslage. Wer jedoch nach der Abstimmung im Herbst 2025 auf eine baldige Abschaffung des Eigenmietwerts gehofft hat, muss sich noch etwas gedulden. Gemäss Beschluss des Bundesrats erfolgt die Inkraftsetzung erst per Anfang 2029. Im Gegenzug erleichtert die verlängerte Frist die Planung und Umsetzung von Renovationen, da werterhaltende Sanierungskosten bis dahin weiterhin steuerlich abzugsfähig bleiben.

PREISNIVEAU FÜR EINFAMILIENHÄUSER



Musterhaus (Kanton TG)	CHF	Musterhaus (ausserhalb TG)	CHF
Kreuzlingen	1 909 000.-	Zürich	4 546 000.-
Frauenfeld	1 788 000.-	Winterthur	2 486 000.-
Arbon	1 595 000.-	St. Gallen	1 965 000.-
Weinfelden	1 578 000.-	Wil (SG)	1 762 000.-
Münchwilen	1 470 000.-	Schaffhausen	1 623 000.-

Lagefaktoren treiben Preise

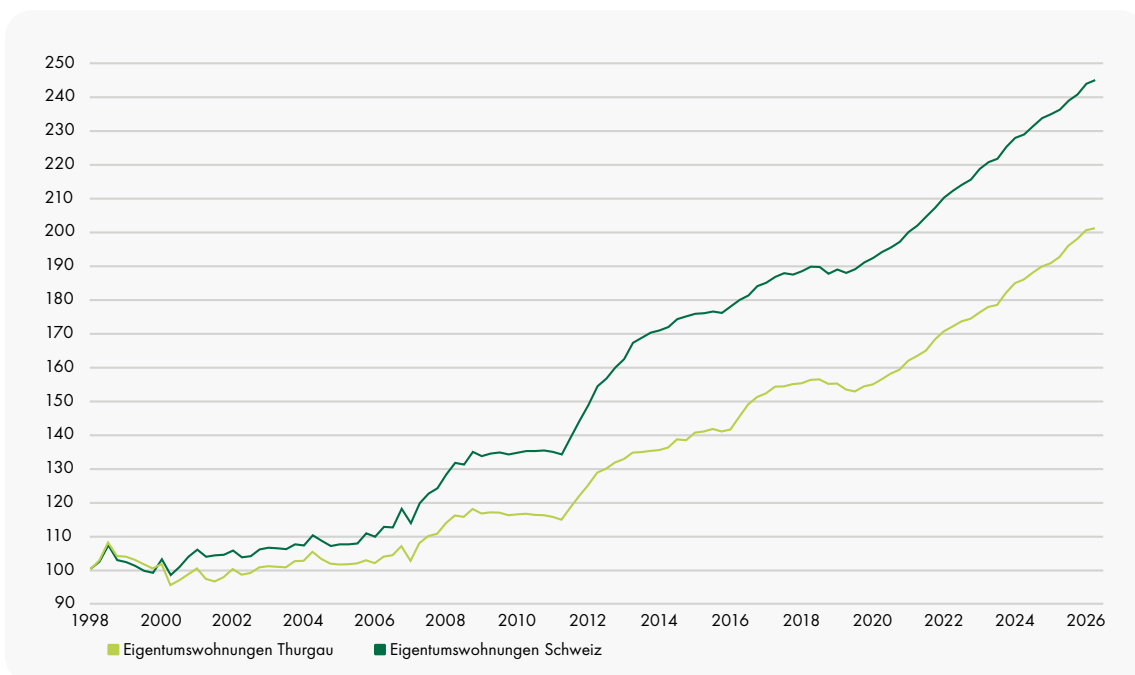
Was kostet ein typisches Einfamilienhaus im Kanton Thurgau? Im Mittel über sämtliche 80 Gemeinden liegt der Wert für ein freistehendes Musterhaus mit 180 m² Wohnfläche bei rund 1,45 Mio. Franken. Die Unterschiede innerhalb des Kantonsgebiets sind jedoch beträchtlich. Zwischen den günstigsten und teuersten Ortschaften beträgt die Preisdifferenz für ein identisches Haus etwa eine Million Franken. Mit Ausnahme des Bezirkshauptortes gehört die Region Weinfelden generell zu den preiswerteren Gebieten des Kantons. In zahlreichen Gemeinden wird hier gemäss beobachteter Markttransaktionen rund 1,3 Mio. Franken veranschlagt.

Deutlich gehobener präsentiert sich das Preisgefüge im Bezirk Münchwilen sowie im Raum Frauenfeld. Begünstigt durch die geografische

Nähe zum Kanton Zürich und dessen Arbeitsmarkt sind vielerorts Kaufpreise im Bereich von 1,5 Mio. bis 1,6 Mio. Franken zu erwarten. In Frauenfeld steht das fiktive Musterhaus sogar für knapp 1,8 Mio. Franken zu Buche. Dies entspricht in etwa dem Preisniveau von Wil (SG).

Die höchste Zahlungsbereitschaft im Kantonsgebiet ist in Kreuzlingen und den begehrten Seegemeinden wie Bottighofen, Gottlieben oder Horn zu beobachten. Um von den landschaftlichen und steuerlichen Vorzügen dieser Orte zu profitieren, müssen Kaufinteressierte tief in die Tasche greifen. So stellen Kaufpreise um die 2-Millionengrenze keine Seltenheit dar. In diesem Bereich bewegt sich auch der Häusermarkt in der Stadt St. Gallen, während in Winterthur (2,5 Mio. Franken) und Zürich (4,5 Mio. Franken) nochmals deutlich höhere Beträge zu bezahlen sind.

PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN



Eigentumswohnungen	Thurgau	Schweiz
letzte 6 Monate (1.10.2025 bis 31.3.2026)	1,6%	1,7%
letzte 12 Monate (1.4.2025 bis 31.3.2026)	4,4%	3,7%
Seit 1998	101,0%	144,7%

Stockwerkeigentum bleibt gefragt

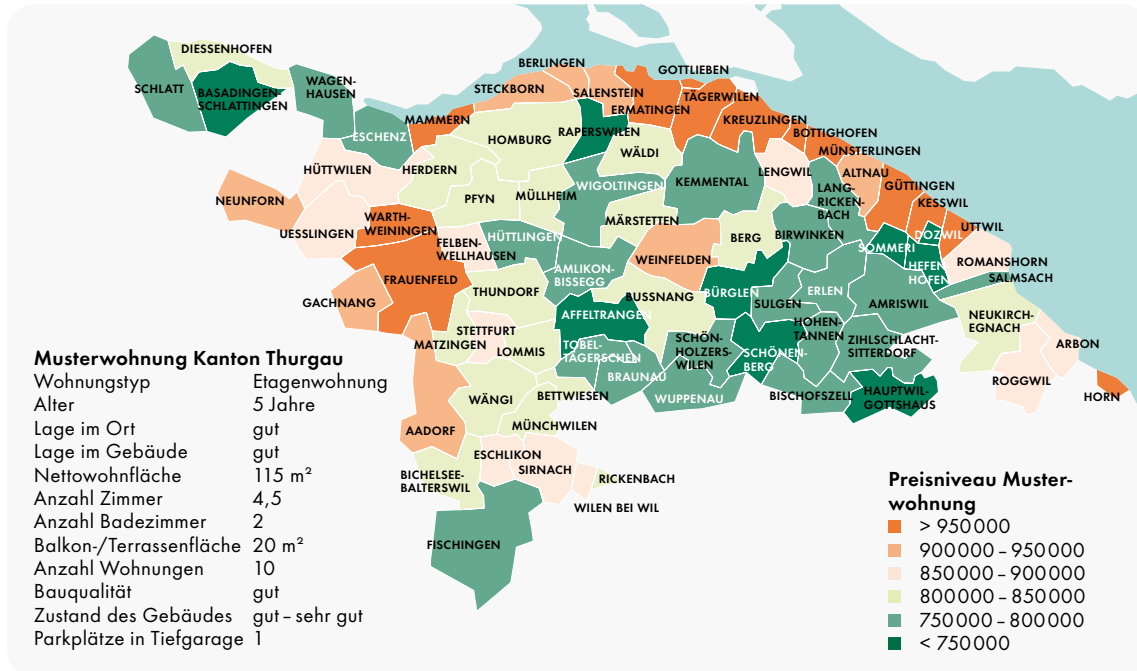
Auch bei den Preisen für Eigentumswohnungen zeigt der Trend weiter nach oben. In den vergangenen sechs Monaten weist der Kanton Thurgau einen Anstieg von 1,6% auf und liegt damit im Bereich des schweizweiten Durchschnitts. Ein Blick auf die längerfristige Entwicklung verdeutlicht jedoch die relative Attraktivität der Region. Zwar haben sich die Preise im Thurgau seit der Jahrtausendwende mehr als verdoppelt, im nationalen Vergleich fällt der Anstieg jedoch klar unterdurchschnittlich aus. Schweizweit beträgt das Plus im selben Zeitraum rund 145%, in vielen Regionen sogar deutlich mehr.

Das unterstreicht, dass Wohneigentum im Thurgau vergleichsweise preiswert ist – ein Faktor, der die Nachfrage zusätzlich stützt. Dieser Umstand zeigt sich nicht zuletzt an den Bevölkerungszahlen. Ende 2025 wurde im Kanton Thurgau erstmals die Marke von 300 000 Einwohnerinnen und Einwohnern überschritten. Trotz einer leichten Abschwächung im Vergleich zu den

Vorjahren liegt das Wachstum weiterhin über dem Landesdurchschnitt. Gleichzeitig verändern sich die demografischen Strukturen: Die Gruppe der Über-65-Jährigen wächst am stärksten und macht inzwischen rund einen Fünftel der Bevölkerung aus. Die Zunahme der Bevölkerung im erwerbstätigen Alter ist hingegen deutlich geringer.

Aufgrund dieser Verschiebungen und veränderter Wohnbedürfnisse ist davon auszugehen, dass der Trend zu kleineren Haushaltsgrössen weiter zunehmen wird. Entsprechend steigt der Bedarf an kleineren Wohneinheiten. Im Gegensatz zu anderen Landesteilen hält die Bautätigkeit im Thurgau besser mit der Nachfrage Schritt. Gemäss Thurgauer Wirtschaftsbarometer vom Februar 2026 hat die Auftragslage im Bauhauptgewerbe wieder angezogen und die Zukunftsaussichten werden als mehrheitlich positiv wahrgenommen. Eine Herausforderung in der Bauwirtschaft stellt jedoch der Arbeitskräftemangel dar.

PREISNIVEAU FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN



Musterwohnung (Kanton TG)	CHF	Musterwohnung (ausserhalb TG)	CHF
Kreuzlingen	1 043 000.-	Zürich	2 436 000.-
Frauenfeld	1 003 000.-	Winterthur	1 393 000.-
Weinfelden	905 000.-	St. Gallen	1 025 000.-
Arbon	854 000.-	Wil (SG)	970 000.-
Münchwilen	841 000.-	Schaffhausen	951 000.-

Lokales Preisniveau wirkt anziehend

Die Thurgauer Wohnungspreise zählen im schweizweiten Vergleich zum unteren Mittelfeld und sind somit verhältnismässig erschwinglich. Im kantonalen Durchschnitt wird eine fünfjährige Musterwohnung mit 115 m² Wohnfläche zu rund 850 000 Franken gehandelt. Deutlich teurer ist eine Stockwerkeinheit mit denselben Eigenschaften in Frauenfeld, wie ein Blick auf die Preisniveauekarte zeigt. Durch die Preissteigerungen der letzten Monate hat das Musterobjekt hier erstmals die Schwelle von einer Million Franken durchbrochen. Auf ähnlicher Höhe bewegen sich die Werte in vielen Ortschaften entlang des Bodensees.

Daneben gibt es aber durchaus noch Regionen im Kanton, in denen Eigentumswohnungen zu gemässigten Konditionen von unter 800 000 Franken die Hand wechseln. Dazu gehören

beispielsweise bevölkerungsreiche Gemeinden wie Amriswil, Bischofszell oder Sulgen. Neben weiteren Ortschaften im Bezirk Weinfelden finden sich auch in der Region Untersee und Rhein vereinzelt Standorte mit vergleichbar moderaten Preisen. Der Kanton umfasst allerdings seit einiger Zeit nur noch wenige Gemeinden, in denen das Musterobjekt unterhalb von 750 000 Franken gehandelt wird.

Beim Blick über die Kantonsgrenzen hinaus relativiert sich jedoch das hiesige Preisgefüge. Während die Marktwerte in Schaffhausen oder St. Gallen mit denjenigen der begehrten Seegemeinden vergleichbar sind, gilt es in Winterthur bereits nahezu 1,4 Mio. Franken zu bezahlen. In Zürich wird ein zusätzlicher Aufschlag von einer Million Franken veranschlagt. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die Anziehungskraft des Thurgaus als Wohnkanton weiter anhält.

KURZBESCHREIB EIGENHEIM-INDEX

Grundidee Indizes

Gemäss Definition ist ein Index ein statistisches Instrument, welches einen Pool von Daten zusammenfasst und in einer Grafik darstellt. Die indexierte Grafik dient als Massstab für die Messung von Veränderungen in der Datenbasis über einen bestimmten Zeitraum. Üblicherweise wird der Index bei 100 angesetzt und alle Daten dann zu dieser Zahl in Relation gebracht. Im Finanzbereich geläufig sind Indizes wie z. B. der Swiss Market Index (SMI) oder der Standard and Poor's 500 (S&P 500).

Spezialfall Immobilienindizes

Die Berechnung von Immobilienindizes ist im Vergleich zur Berechnung von Preis- und Performanceindizes für andere Anlageformen wie Aktien komplex. Keine einzige Immobilie gleicht genau einer anderen. Zudem ist die Liquidität der Märkte relativ gering, die regionalen Unterschiede hingegen erheblich. Die klassischen Berechnungsarten, basierend auf Durchschnittspreisen oder auf Schätzungen, weisen deshalb gewisse Probleme auf. Um mögliche systematische Verzerrungen zu vermeiden, wird beim Thurgauer Eigenheim-Index die sogenannte hedonische Methode als Berechnungsgrundlage angewendet.

Hedonische Methode

Auf Basis von effektiven Transaktionspreisen wird mit einer statistischen Methode ein Preisindex ermittelt, der Eigenschaften der Immobilie berücksichtigt wie Lage, Alter, Zustand, Grösse oder Entfernung zur nächsten Grossagglomeration. Dieser Preisindex widerspiegelt die effektive Marktentwicklung. Somit lassen sich Risiken und Renditen korrekt bestimmen. Da eine Vielzahl von Eigenschaften der Objekte berücksichtigt wird, steigt oder sinkt der Index nicht, wenn in einer bestimmten Periode qualitativ hochwertige Objekte oder weniger interessante Liegenschaften gehandelt werden. Nicht geeignet ist dieses Indexverfahren für Spezialliegenschaften wie etwa Villen mit Seeanstoss, für die zu wenige Transaktionen erfasst werden können.

Datengrundlage

Als Grundlage für den Thurgauer Eigenheim-Index dienen anonymisierte Angaben von Banken, Versicherungen und Pensionskassen zu effektiven Handänderungen.

MEHR DETAILS ZUM EIGENHEIM- MARKT?

Besuchen Sie uns unter
tkb.ch/eigenheimindex



VERPASSEN SIE KEINE IMMOBILIEN-NEUIGKEITEN



Abonnieren Sie unseren Newsletter «Eigenheim & Immobilien» und erhalten Sie 6 bis 8 Mal im Jahr wertvolle Informationen direkt in Ihr Postfach.

Aktuelle Markttrends und Entwicklungen

Sie erfahren alles Wichtige zur Entwicklung der Immobilienpreise und Zinsen, unterstützt durch hilfreiche Ratgeber, die Ihnen bei Ihren Entscheidungen rund um den Immobilienkauf oder -verkauf weiterhelfen.

Immobilienmarkt Thurgau im Fokus

Zudem bieten wir regelmässige Einblicke in spannende Themen und Entwicklungen aus dem Immobilienmarkt im Thurgau, damit Sie immer bestens informiert sind.



tkb.ch/eigenheim-immobilien

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

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 37
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