Herbst 2026

THURGAUER EIGENHEIM-INDEX



Preisentwicklung Einfamilienhäuser 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 Informationen dürfen unter korrekter Angabe der Quelle von Dritten verwendet werden.

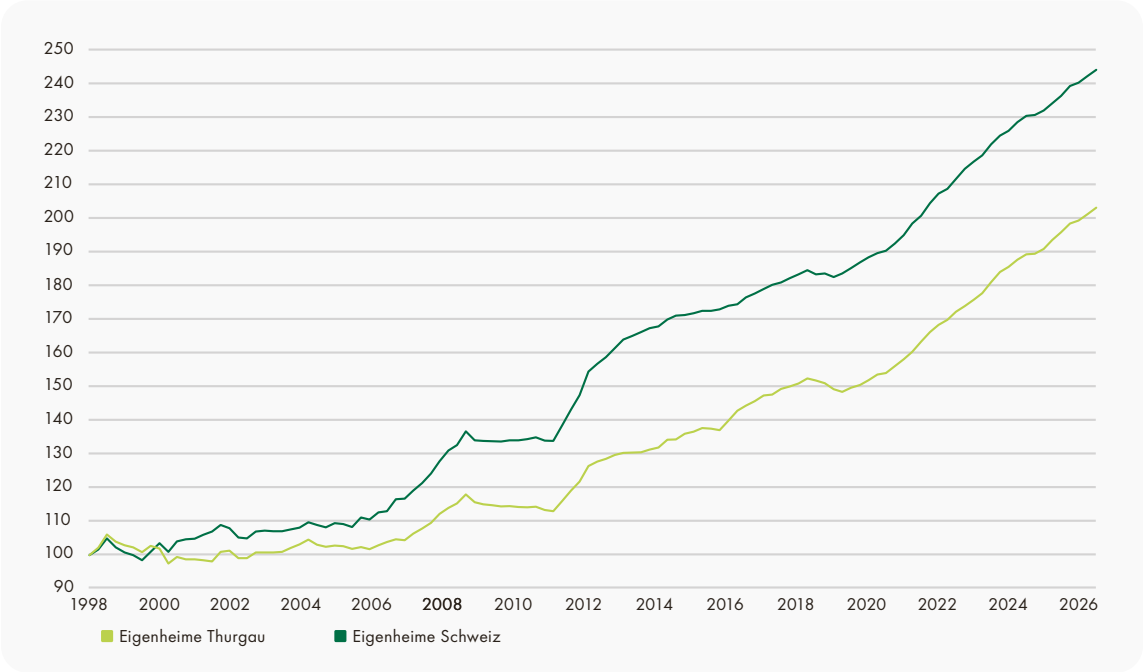
THURGAUER EIGENHEIM-INDEX

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



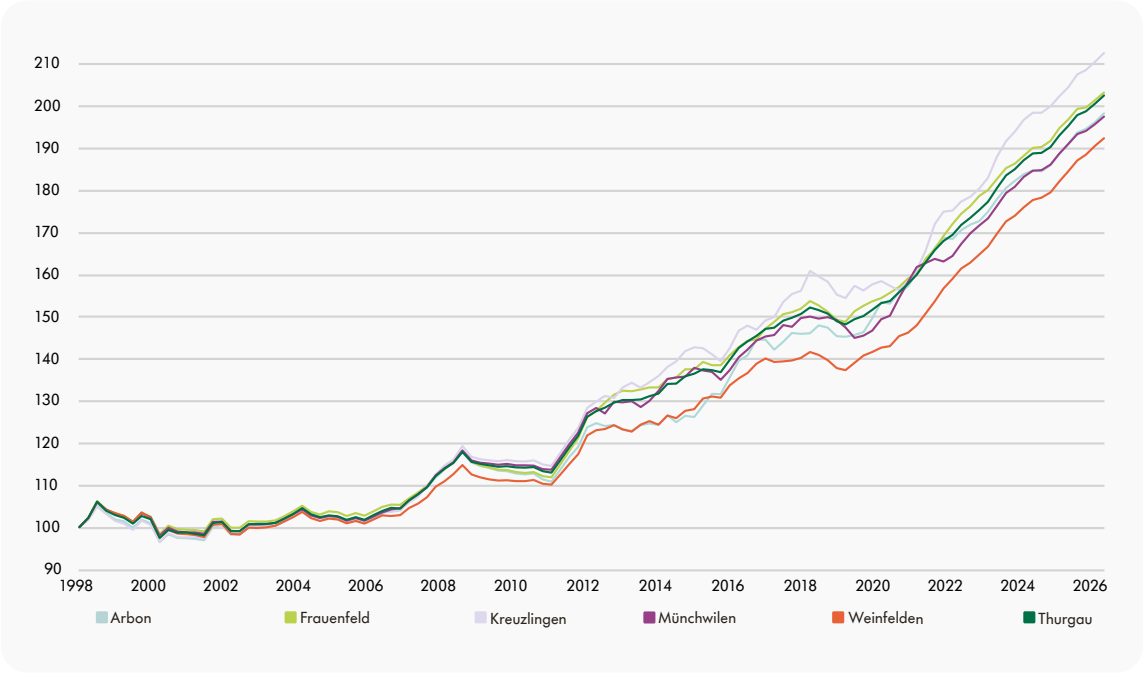
Eigenheime (Einfamilienhäuser & Eigentumswohnungen)	Thurgau	Schweiz
letzte 6 Monate (1.4.2026 bis 30.9.2026)	1,9%	1,6%
letzte 12 Monate (1.10.2025 bis 30.9.2026)	3,7%	3,3%
seit 1998	103,2%	144,2%

Hohe Nachfrage, steigende Preise
Wohneigentum bleibt in der Schweiz und im Kanton Thurgau begehrt. Wie die Auswertung der neusten Markttransaktionen zeigt, haben die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im letzten Halbjahr erneut zugelegt. Im Kanton Thurgau beträgt die Wertsteigerung 1,9 %, während gesamtschweizerisch ein Plus von 1,6 % zu verzeichnen ist. Trotz geopolitischer Spannungen, Handelskonflikten und wirtschaftlicher Unsicherheiten setzt sich der Aufwärtstrend am Schweizer Eigenheimmarkt fort. Gleichzeitig ist die Leerwohnungsziffer weiter rückläufig.

Unterstützend wirken dabei die überraschend robuste Wirtschaftsentwicklung und das attraktive Zinsniveau. Die Schweizerische Nationalbank hat ihren Leitzins im September 2026 unverändert bei 0 % belassen. Die Zinssätze für Geldmarkthypotheken (SARON) sind weitgehend stabil geblieben. Festhypotheken für mittlere und längere Laufzeiten haben sich hingegen aufgrund gestiegener Kapitalmarktzinsen in den letzten Monaten leicht verteuert. Insgesamt bleiben die Finanzierungskonditionen im historischen Vergleich vorteilhaft und begünstigen den Erwerb von Wohneigentum.

Die Zuwanderung stellt einen wichtigen Treiber der Wohnraumnachfrage dar. Die Bevölkerung im Kanton Thurgau wächst seit Jahren stetig – insbesondere aufgrund vieler Zuzüger aus dem Kanton Zürich sowie aus Deutschland. Die aktualisierten Bevölkerungsszenarien des Amts für Daten und Statistik lassen auch langfristig weiteres Wachstum erwarten: Das mittlere Szenario geht zwischen 2025 und 2055 von einem Zuwachs um rund 57 000 Personen beziehungsweise 19 % aus. Aufgrund der demografischen Entwicklung nimmt zudem der Anteil der Menschen im Rentenalter zu. Sowohl Wachstum als auch gesellschaftlicher Wandel werden die langfristige Entwicklung der Region prägen. Damit gewinnen Themen wie Raumplanung, Versorgung und altersgerechte Wohnformen weiter an Bedeutung.

VERGLEICH
AUF STUFE BEZIRK



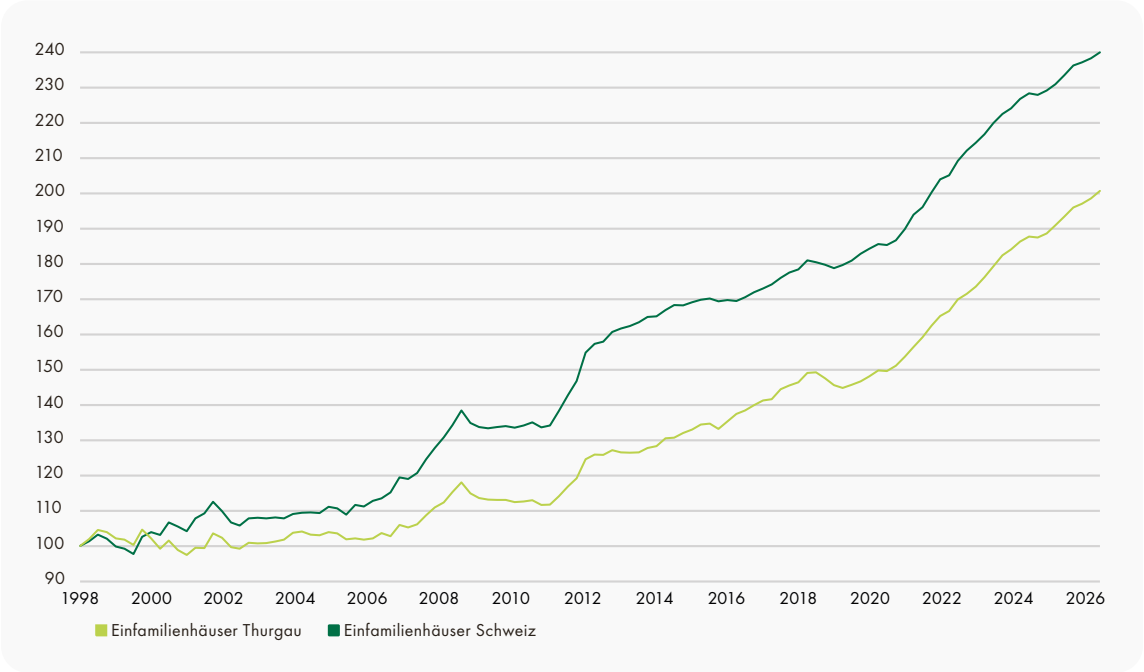
Eigenheime	Arbon	Frauenfeld	Kreuzlingen
letzte 6 Monate	1,9 %	1,8 %	2,0 %
letzte 12 Monate	3,8 %	3,3 %	4,0 %
seit 1998	98,9 %	103,9 %	113,4 %

Münchwilen	Weinfelden	Thurgau
1,7 %	2,1 %	1,9 %
3,4 %	4,3 %	3,7 %
98,1 %	93,0 %	103,2 %

Regionale Entwicklung im Gleichschritt
Trotz unterschiedlicher regionaler Gegebenheiten herrscht zurzeit über das ganze Kantonsgebiet eine ähnliche Marktdynamik. Dies zeigt sich deutlich bei den aktuellen Zahlen: Innerhalb der vergangenen sechs Monate sind in allen Bezirken Wachstumsraten zwischen 1,7 % und 2,1 % zu beobachten. Damit liegen sämtliche Bezirke im Kanton Thurgau leicht über dem schweizweiten Durchschnitt. Den stärksten Anstieg weist derzeit der Bezirk Weinfelden aus – ein Trend, der bereits seit einigen Jahren anhält.

Langfristig zeigt sich hingegen das umgekehrte Bild: seit 1998 sind die Preise in Weinfelden mit einem Plus von 93 % weniger stark gestiegen als in den übrigen Thurgauer Bezirken. Den grössten Zuwachs verzeichnet der Bezirk Kreuzlingen mit über 113 %. In den Bezirken Frauenfeld, Arbon und Münchwilen haben sich die Eigenheimpreise im selben Zeitraum ungefähr verdoppelt. Im schweizweiten Vergleich fallen die regionalen Wertsteigerungen seit Beginn der Zeitreihe jedoch moderat aus: Landesweit beträgt der Zuwachs 144 %. In den Städten Zürich und Zug haben sich die Preise mit einem Plus von 275 % beziehungsweise 267 % sogar weit mehr als verdreifacht.

PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER



Einfamilienhäuser	Thurgau	Schweiz
letzte 6 Monate (1.4.2026 bis 30.9.2026)	1,8 %	1,2 %
letzte 12 Monate (1.10.2025 bis 30.9.2026)	3,8 %	2,8 %
seit 1998	100,8 %	140,1 %

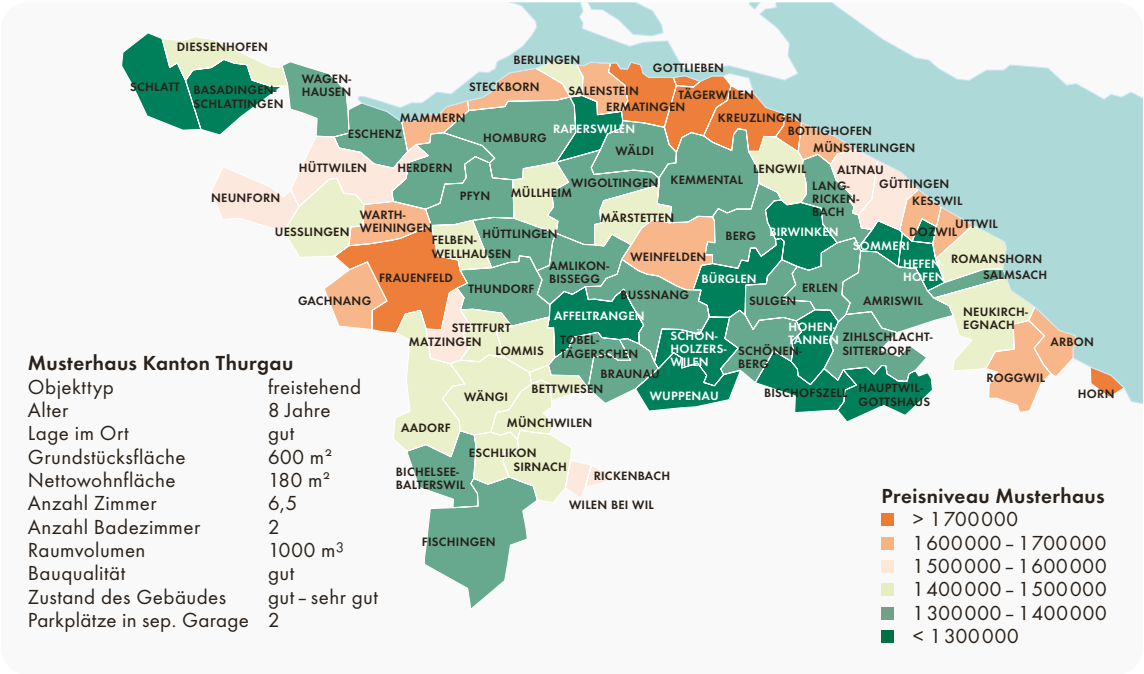
Hohe Anziehungskraft

Der Erwerb eines Einfamilienhauses ist in der Schweiz nach wie vor anspruchsvoll. Gleichzeitig führt eine starke Nachfrage zu stetig steigenden Kaufpreisen. Als Folge nehmen die Anforderungen bei der Finanzierung zu: Neben zusätzlichen Eigenmitteln wird zur Erfüllung der Tragbarkeitsrichtlinien ein höheres Haushaltseinkommen benötigt.

Die Auswertung der neusten Transaktionen zeigt zwar, dass sowohl im Kanton Thurgau als auch schweizweit wieder etwas mehr Objekte gehandelt wurden. Eine Entspannung lässt sich daraus allein jedoch nicht ableiten. Auf nationaler Ebene hat sich das Preiswachstum in den letzten zwölf Monaten nur minim verlangsamt. Im Thurgau bleibt die Preisdynamik mit einem Plus von 3,8 % dagegen überdurchschnittlich. Seit der Jahrtausendwende haben sich die Hauspreise im Kanton damit mehr als verdoppelt. Beim Vergleich mit der schweizweiten Wertentwicklung zeigen sich die relative Attraktivität und das preisliche Aufholpotenzial des Thurgaus deutlich. Dies erklärt die anhaltend hohe Anziehungskraft auf Menschen aus dem Ausland und aus anderen Teilen der Schweiz, wobei ein Grossteil der Zuziehenden aus der Region Winterthur stammt.

Kurzfristig zeichnet sich auf dem Thurgauer Einfamilienhausmarkt somit keine Trendwende ab. Das Preisgefälle, insbesondere zum Zürcher Wirtschaftsraum, dürfte die Nachfrage weiterhin stützen. Dies verdeutlichen auch die Vergleiche auf der nachfolgenden Seite. Mittelfristig könnte der anstehende Generationenwechsel das Angebot vergrössern: Gelangen vermehrt Häuser der geburtenstarken Jahrgänge (Babyboomer) auf den Markt, könnte dies den Preisanstieg bremsen. Wie stark dieser Effekt ausfällt, hängt jedoch davon ab, wie sich die Nachfrage entwickelt.

PREISNIVEAU FÜR EINFAMILIENHÄUSER



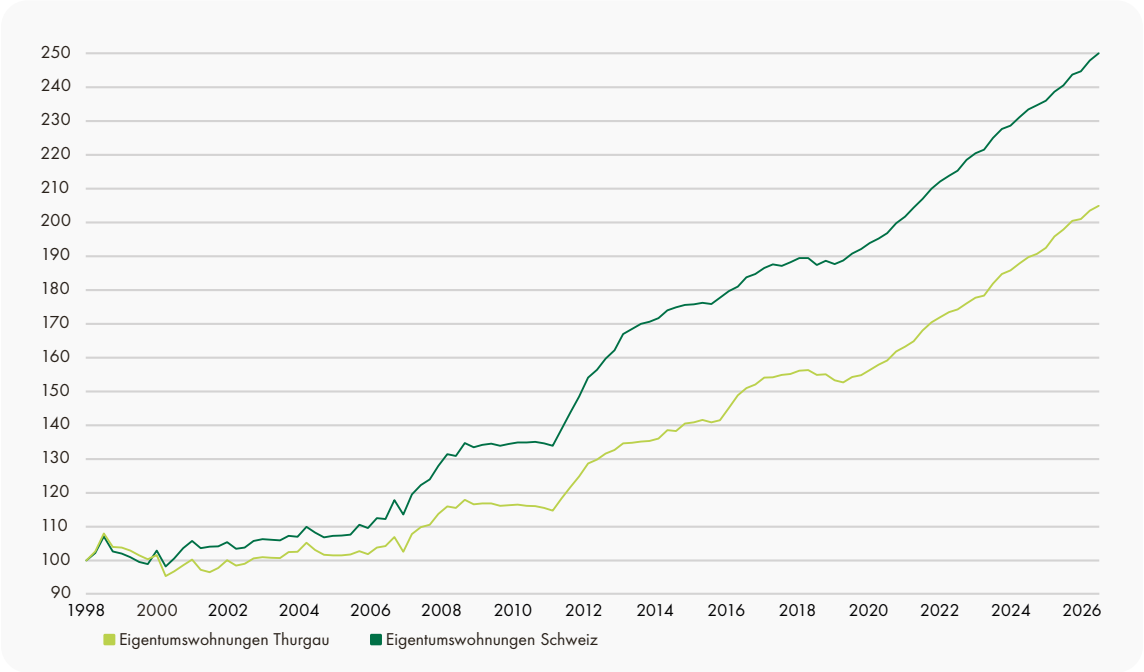
Musterhaus (Kanton TG)	CHF	Musterhaus (ausserhalb TG)	CHF
Kreuzlingen	1 915 000.–	Zürich	4 596 000.–
Frauenfeld	1 820 000.–	Winterthur	2 516 000.–
Arbon	1 636 000.–	St. Gallen	1 957 000.–
Weinfelden	1 607 000.–	Wil (SG)	1 748 000.–
Münchwilen	1 477 000.–	Schaffhausen	1 638 000.–

Kurze Wege, grosse Preisunterschiede

Ob beim Vergleich zwischen den Thurgauer Gemeinden oder kantonsübergreifend: Die Lage beeinflusst den Preis eines Einfamilienhauses erheblich. Wie die Karte zeigt, können die Werte selbst über kurze Distanzen beträchtlich variieren. Besonders hoch ist das Preisniveau entlang des Bodensees: Für ein typisches Einfamilienhaus mit 180 m² Wohnfläche sind in Kreuzlingen oder Bottighofen nahezu 2 Millionen Franken aufzuwenden. In Romanshorn, keine 20 Kilometer entfernt, kann ein vergleichbares Haus rund 15 % günstiger erworben werden. Auch in der Region Weinfelden zeigen sich deutliche Unterschiede. Während das Musterhaus im Bezirkshauptort rund 1,6 Mio. Franken kostet, liegt das Preisniveau im benachbarten Bürglen und im rund 15 Kilometer entfernten Bischofszell etwa 20 % tiefer.

Noch markanter präsentiert sich die Ausgangslage beim Blick über die Kantonsgrenzen hinaus. Wer in Münchwilen oder Sirnach auf Haussuche ist, muss beim Erwerb mit 1,4 bis 1,5 Mio. Franken rechnen. Ennet der Grenze kostet ein identisches Objekt in Wil (SG) rund 300 000 Franken mehr – dies trotz einer Fahrzeit mit Auto oder S-Bahn von weniger als zehn Minuten. Hervorragende öffentliche Verkehrsverbindungen prägen auch die Strecke zwischen Frauenfeld und Winterthur. Lediglich elf Minuten dauert die Zugfahrt, trotzdem beträgt die Preisdifferenz fast 700 000 Franken. In der Stadt Zürich wird für ein baugleiches Haus nochmals rund 2 Millionen Franken mehr als in Winterthur bezahlt. Die Kombination aus guter Erreichbarkeit und vergleichsweise moderaten Immobilienpreisen macht den Thurgau als Wohnkanton attraktiv.

PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN



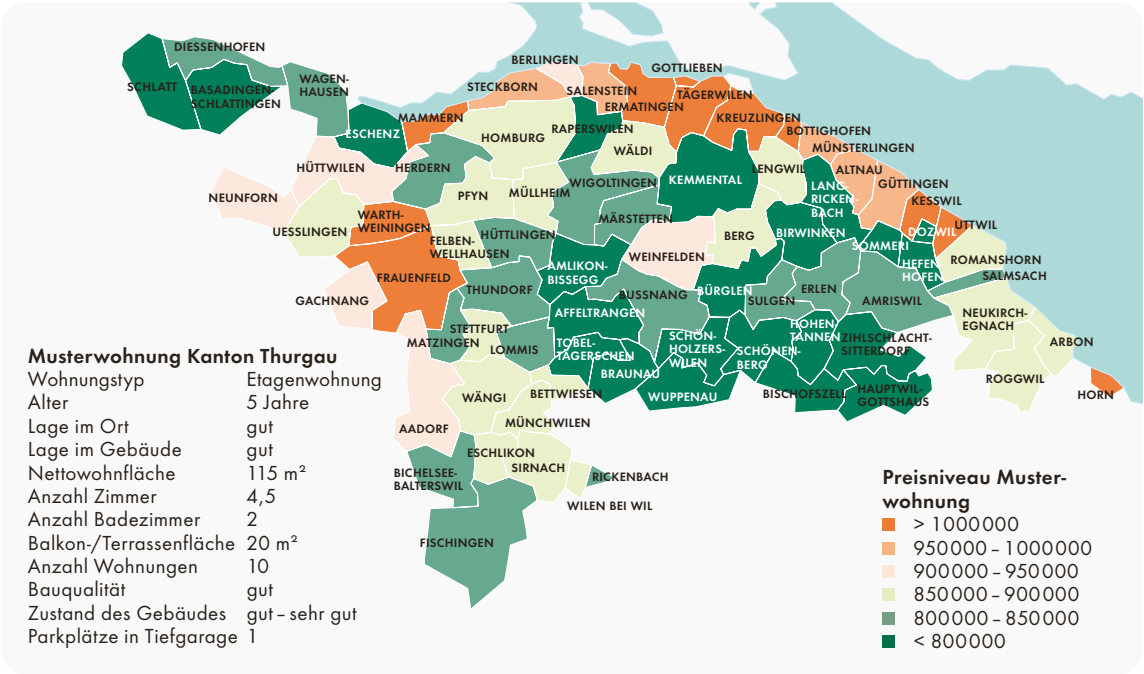
Eigentumswohnungen	Thurgau	Schweiz
letzte 6 Monate (1.4.2026 bis 30.9.2026)	2,0%	2,2%
letzte 12 Monate (1.10.2025 bis 30.9.2026)	3,6%	3,9%
seit 1998	104,9%	150,0%

Eigentumswohnungen hoch im Kurs
Im Segment der Eigentumswohnungen entwickeln sich die Thurgauer Preise derzeit ähnlich wie im Landesdurchschnitt. Innerhalb des letzten Halbjahrs beträgt die kantonale Zunahme 2 %, während schweizweit ein Plus von 2,2 % resultiert. Langfristig haben die Wohnungspreise sogar etwas stärker zugelegt als die Preise für Einfamilienhäuser. Eigentumswohnungen bieten im Vergleich zu Einfamilienhäusern meist kleinere Wohnflächen, sind dafür aber in der Anschaffung deutlich günstiger. Dadurch ist der Erwerb für einen breiteren Käuferkreis finanziell noch eher erschwinglich.

Obwohl die Wohnbautätigkeit im Gegensatz zu den Schweizer Grossstädten und Agglomerationen als intakt bezeichnet werden kann, ist die Leerwohnungsziffer im Kanton Thurgau erneut gesunken. Am Stichtag 1. Juni 2026 standen im Kanton rund 1600 Wohneinheiten beziehungsweise 1,1 % des Bestands leer, gegenüber 1,4 % im Vorjahr. Damit liegt die Thurgauer Leerwohnungsziffer leicht über dem Schweizer Durchschnitt von 0,9 %. In allen Bezirken ging die Quote zurück, am deutlichsten im Bezirk Münchwilen. Die Mehrheit der leerstehenden Wohnungen war zur Miete ausgeschrieben, rund ein Drittel stand zum Verkauf.

Um den steigenden Wohnraumbedarf zu decken und einer weiteren Verknappung entgegenzuwirken, braucht es zusätzliche Wohneinheiten. Längere Bewilligungsprozesse und bestehende Auflagen erschweren jedoch die Bauprojekte. Zudem stellt die nutzergerechte Bereitstellung von Wohnraum eine Herausforderung dar. Die zukünftigen Wohnbedürfnisse müssen frühzeitig antizipiert werden. Dabei gilt es auch wirtschaftliche Entwicklungen, Infrastruktur und den lokalen Arbeitsmarkt zu berücksichtigen. Einen Rahmen für die künftige Entwicklung von Arbeitsstandorten schafft der Kanton Thurgau mit seinem Konzept zu Entwicklungsschwerpunkten, dessen Inhalte im kantonalen Richtplan verankert werden sollen.

PREISNIVEAU FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN



Musterwohnung (Kanton TG)	CHF	Musterwohnung (ausserhalb TG)	CHF
Kreuzlingen	1 058 000.–	Zürich	2 463 000.–
Frauenfeld	1 023 000.–	Winterthur	1 415 000.–
Weinfelden	935 000.–	St. Gallen	1 048 000.–
Arbon	870 000.–	Wil (SG)	989 000.–
Münchwilen	864 000.–	Schaffhausen	967 000.–

Millionengrenze überschritten

Lageeigenschaften wie die Nähe zum See und zu Arbeitsplätzen oder die kommunale Steuerbelastung führen auch bei Eigentumswohnungen zu erheblichen Preisunterschieden. Eine typische Musterwohnung mit Baujahr 2021, einer Wohnfläche von 115 m² und einem Balkon kostet im kantonalen Durchschnitt rund 870 000 Franken. Dies entspricht etwa dem Preisniveau von Arbon, Egnach oder Münchwilen. Knapp 10 % höher liegt der Preis in Weinfelden und Gachnang, während in Frauenfeld und zahlreichen Seegemeinden mehr als eine Million Franken aufzuwenden ist. Im interkantonalen Vergleich entspricht das Preisniveau von Kreuzlingen ungefähr demjenigen der Stadt St. Gallen. Für eine vergleichbare Wohnung in Winterthur oder Zürich ist hingegen mit rund 1,4 Mio. beziehungsweise fast 2,5 Mio. Franken zu rechnen.

In rund einem Viertel der 80 Thurgauer Gemeinden kann das Musterobjekt für weniger als 800 000 Franken erworben werden. Die meisten dieser Ortschaften befinden sich im südlichen Kantonsgebiet, vor allem im Bezirk Weinfelden. Doch auch in den übrigen Bezirken gibt es einzelne Gemeinden mit Preisen unter dieser Schwelle. Dazu zählen beispielsweise Schlatt, Kemmental oder Hefenhofen. Wer bei der Standortwahl flexibel ist, findet somit in verschiedenen Teilen des Kantons preislich attraktive Alternativen. Welche Gemeinde für den Kauf infrage kommt, hängt dabei auch von der Lebensphase und dem Arbeitsort ab. Insgesamt bietet der Thurgau ein breites Spektrum an Wohnlagen und Preisniveaus – und gegenüber den nahe gelegenen Zentren Winterthur und Zürich weiterhin einen deutlichen Preisvorteil.

KURZBESCHRIEB
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 unter Berücksichtigung der Eigenschaften der Immobilien wie Lage, Alter, Zustand, Grösse oder Entfernung zur nächsten Grossagglomeration ein Preisindex ermittelt. Dieser 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, Bleichestrasse 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