

Thurgauer Eigenheim-Index

Herbst 2023



*Preisentwicklung Einfamilienhäuser
und Eigentumswohnungen.*



**Thurgauer
Kantonalbank**

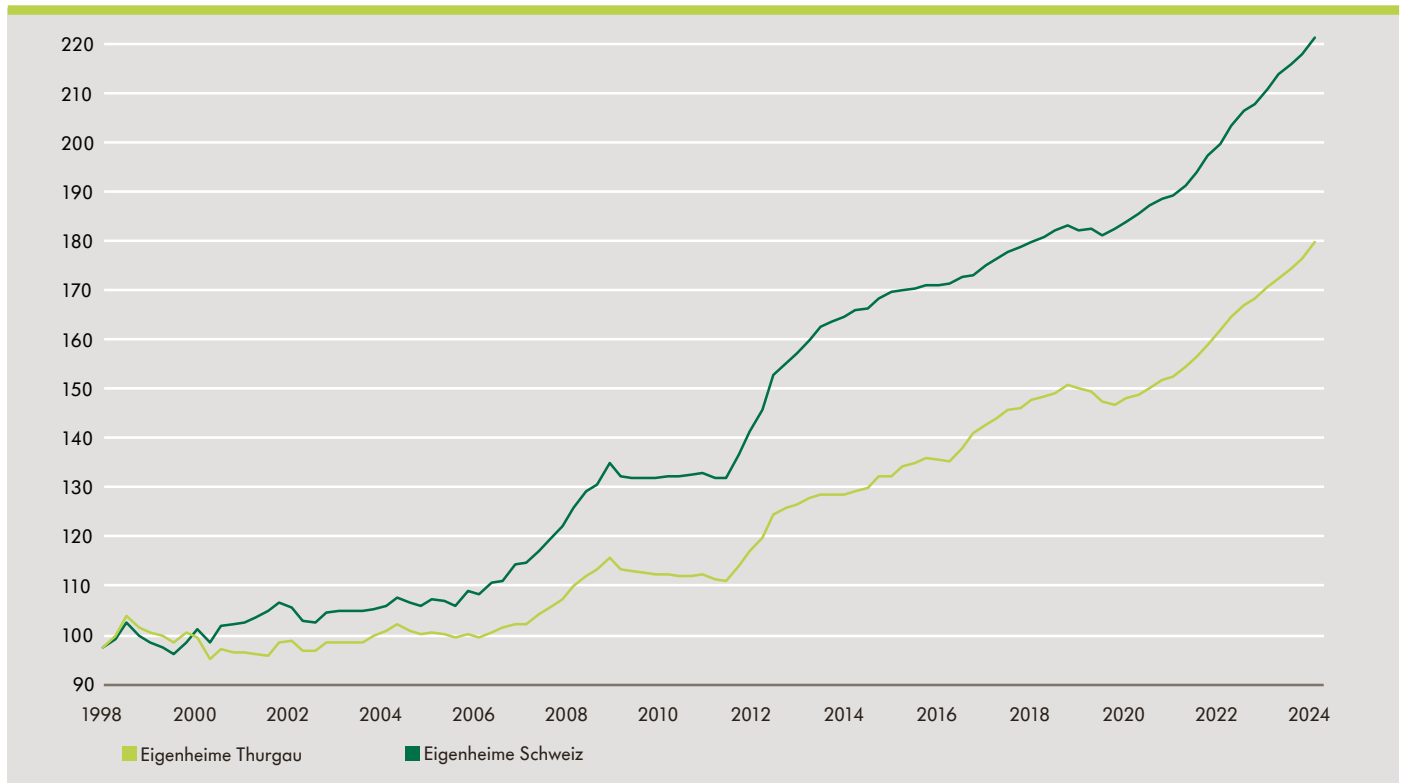
THURGAUER EIGENHEIM-INDEX

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 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.

PREISENTWICKLUNG AUF EINEN BLICK



Eigenheime (Einfamilienhäuser & Eigentumswohnungen)

letzte 6 Monate (1.4.2023 bis 30.9.2023)

letzte 12 Monate (1.10.2022 bis 30.9.2023)

Seit 1998

Thurgau

3,0%

5,1%

81,1%

Schweiz

2,4%

4,9%

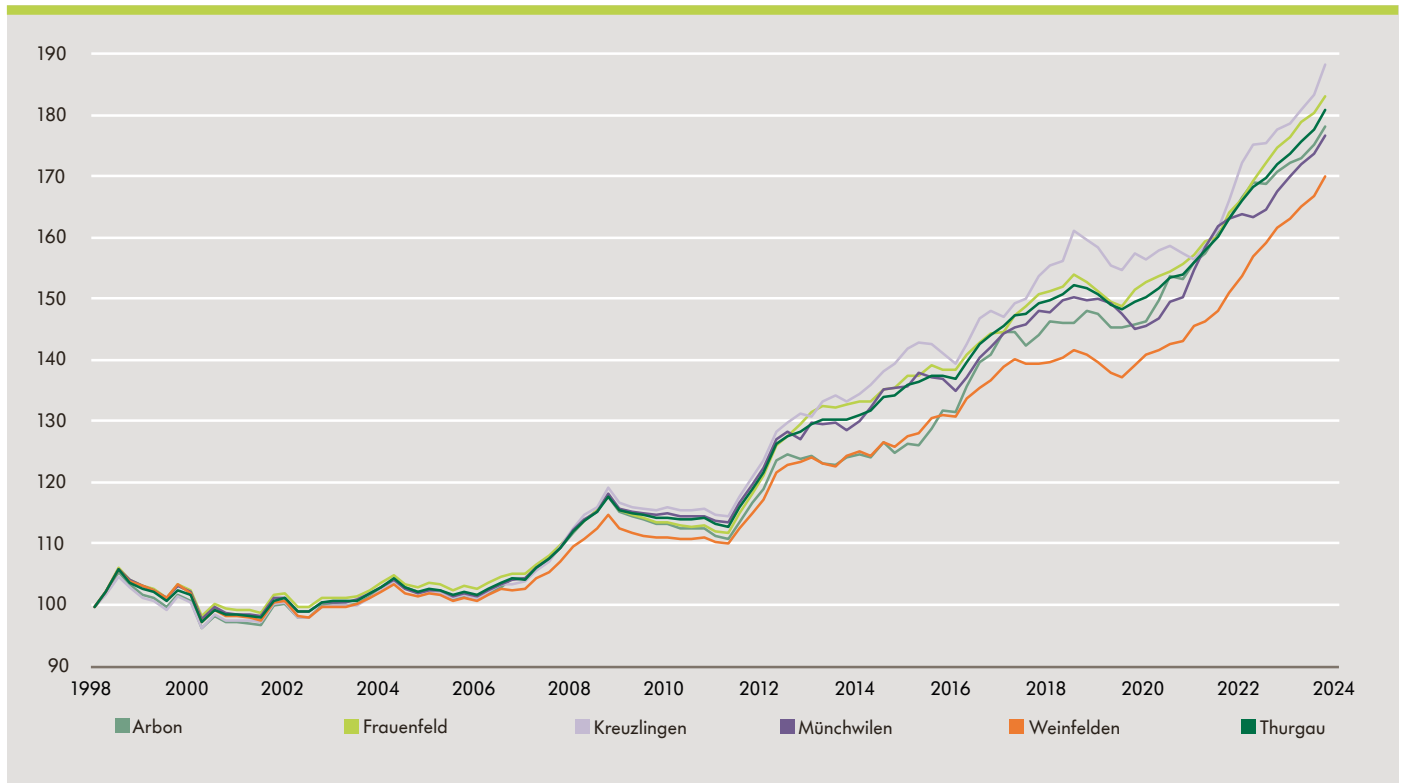
122,1%

Erneuter Aufwärtstrend

Die erwartete Beruhigung des Thurgauer Immobilienmarktes ist auch über ein Jahr nach der Zinswende nicht eingetreten. Im Gegenteil – per Ende des dritten Quartals 2023 lässt sich wieder eine Erhöhung der Preisdynamik feststellen. Im Verlauf der letzten zwölf Monate sind die Eigenheimpreise im Kanton um 5,1 % gestiegen, wie die aktuelle Auswertung der Freihand-Transaktionen zeigt. Praktisch gleichauf liegt der schweizweite Preistrend mit einem Plus von 4,9 %. Zeigen sich die Käufer völlig unbeeindruckt von den höheren Finanzierungskosten? Nein, denn die Transaktionspreise beleuchten nur eine Seite des Marktes. In den vergangenen Monaten wurden deutlich weniger Handänderungen registriert. Gleichzeitig wuchs die Zahl ausgeschriebener Objekte.

Eine mögliche Interpretation dieser Entwicklung ist, dass zahlreiche Interessenten nicht mehr gewillt sind, jeden Preis für den Traum vom Eigenheim zu bezahlen, und deshalb abwarten. Auch die Anbieter zeigen bisher keine Bereitschaft, von ihren Preisvorstellungen abzuweichen. Es kommen folglich weniger Transaktionen zustande. Wo es aber zu einem Abschluss kam, konnten die Verkäufer ihre Forderungen mehrheitlich durchsetzen – dies erklärt den erneuten Anstieg der Preisindizes. Nicht durchgeführte Handänderungen fliessen naturgemäss nicht in deren Berechnung ein. Ob es demnach mit einer Verzögerung zum Abbremsen oder sogar zu einem Rückgang der Wertentwicklung kommt, bleibt abzuwarten. Das Einpendeln der Hypothekarzinsen, die noch immer starke Nachfrage und die verhaltene Bautätigkeit sprechen eher dagegen.

VERGLEICH AUF STUFE BEZIRK



Eigenheime

letzte 6 Monate

letzte 12 Monate

Seit 1998

Arbon

3,0%

4,3%

78,4%

Frauenfeld

2,3%

4,8%

83,2%

Kreuzlingen

4,2%

6,0%

88,5%

Münchwilen

2,7%

5,5%

76,8%

Weinfelden

3,0%

5,2%

70,2%

Thurgau

3,0%

5,1%

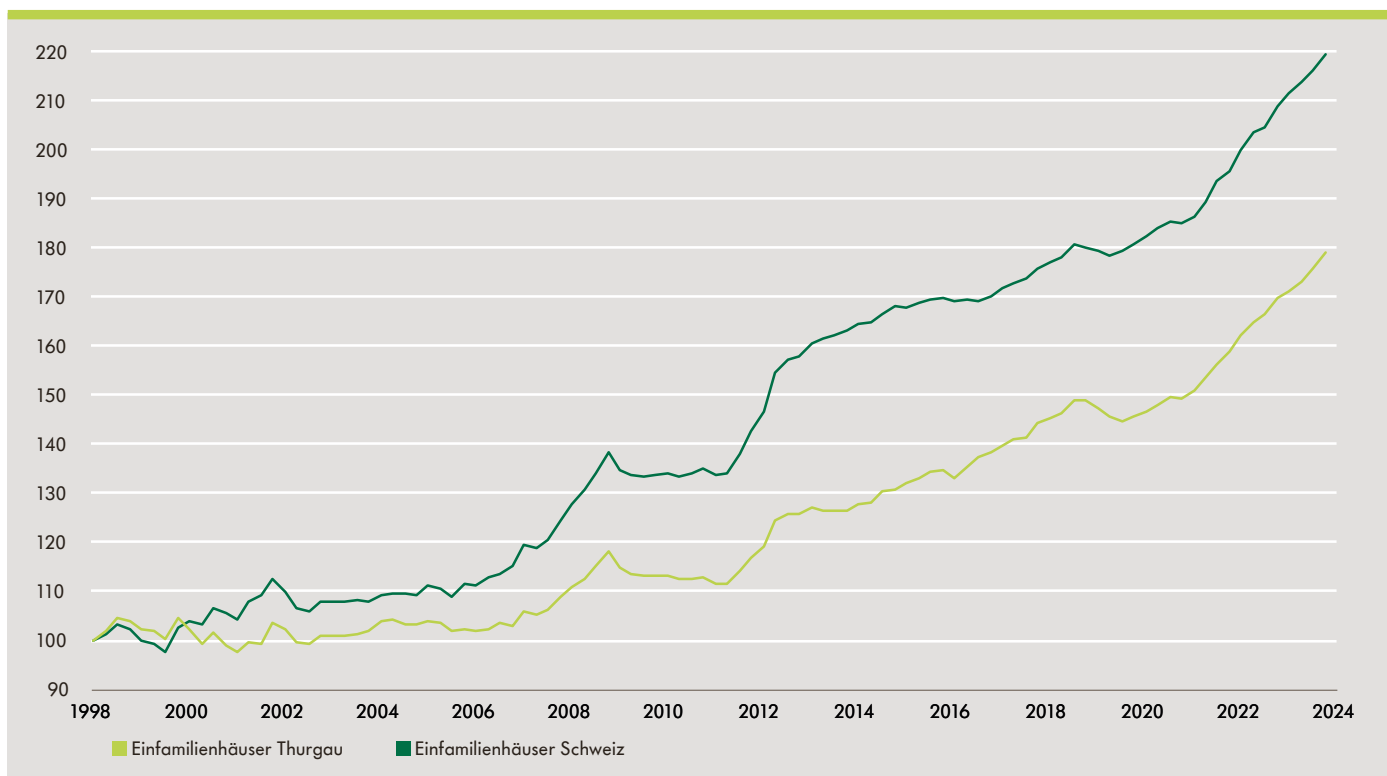
81,1%

Steiler Anstieg in Kreuzlingen

Je nach Bezirk kann sich die Entwicklung des Immobilienmarktes unterscheiden. Auffallend ist aktuell insbesondere Kreuzlingen. In diesem Bezirk wurde innert Jahresfrist ein Anstieg der Eigenheimpreise um 6,0 % gemessen. Münchwilen steht diesem Preissprung mit einem Plus von 5,5 % jedoch nur wenig nach. In den übrigen Bezirken ist ein vergleichsweise gemässigt, aber keineswegs tiefes Wachstum der Eigenheimpreise zu beobachten. Arbon verzeichnet eine Wertzunahme von 4,3 %, in Frauenfeld sind es 4,8 % und in Weinfelden 5,2 %. Welche Faktoren stehen hinter der unterschiedlichen regionalen Marktdynamik?

Auffällig ist, dass es sich bei den aktuellen Spitzenreitern Kreuzlingen und Münchwilen um die beiden bevölkerungsschwächsten Bezirke handelt. Gleichzeitig weisen diese über die letzten 25 Jahre das stärkste Bevölkerungswachstum auf. Dies macht sich besonders im Fall von Kreuzlingen auch in der langfristigen Preisentwicklung bemerkbar – hier liegt der Bezirk mit einem Zuwachs von rund 89 % seit dem Jahr 1998 klar an der Spitze und damit noch vor Frauenfeld (83 %), dem wirtschaftlichen Zugpferd des Kantons. Etwas entspannter präsentiert sich der langfristige Marktverlauf im Bezirk Weinfelden mit einer Wertsteigerung von rund 70 %.

PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER



Einfamilienhäuser

letzte 6 Monate (1.4.2023 bis 30.9.2023)
letzte 12 Monate (1.10.2022 bis 30.9.2023)
Seit 1998

Thurgau

3,3 %
5,5 %
79,4 %

Schweiz

2,6 %
5,1 %
120,1 %

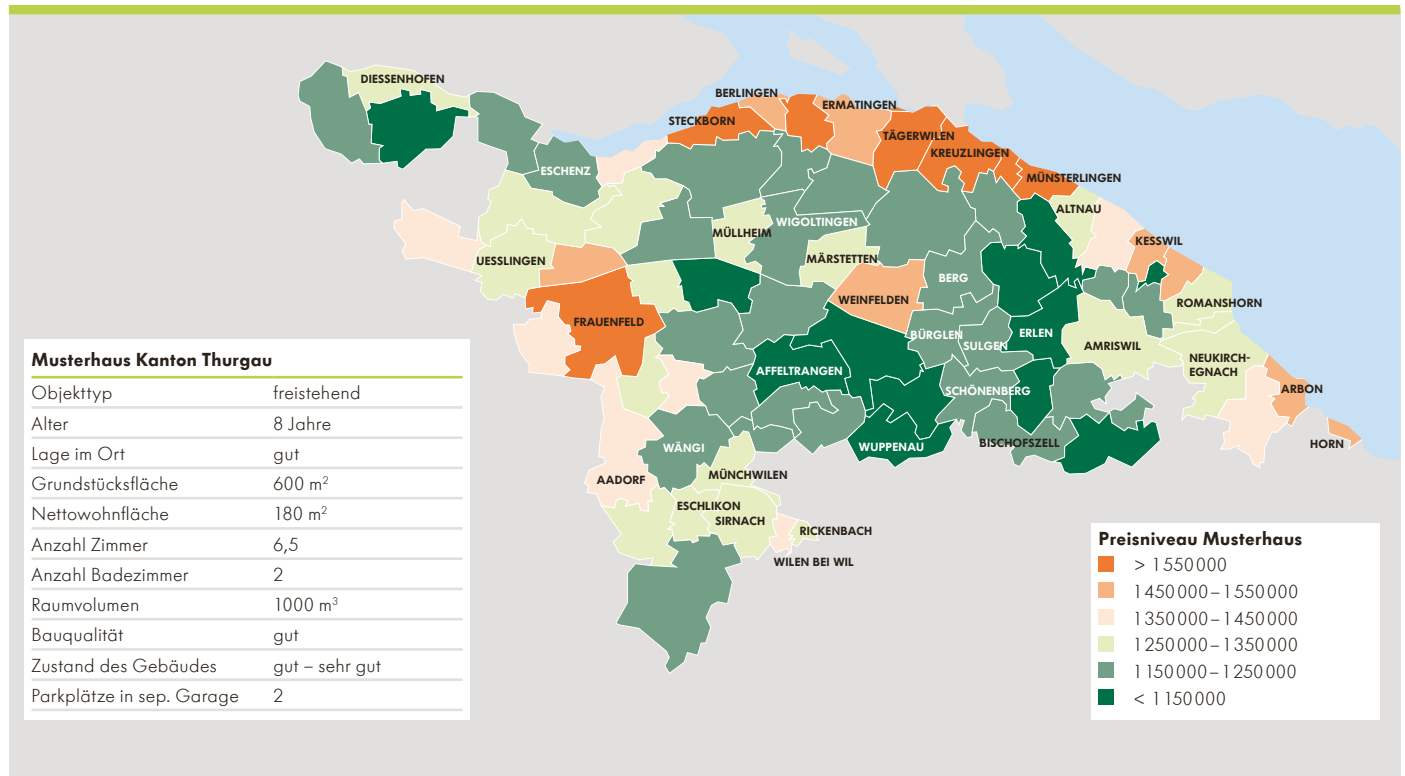
Wunschobjekt Einfamilienhaus

Das Wohnen im eigenen Haus gehört traditionellerweise zum Thurgauer Lebensstil. Jeder dritte Haushalt im Kanton pflegt diese Wohnform. Bei vielen weiteren steht der Erwerb eines Einfamilienhauses seit Langem zuoberst auf der Wunschliste. Die konstant hohe Nachfrage schlägt sich in den endgültigen Verkaufspreisen, den sogenannten Transaktionspreisen nieder. So ist die Zahlungsbereitschaft innert Jahresfrist um 5,5 % gestiegen. Damit übertrifft der kantonale Preiszuwachs den bereits hohen gesamtschweizerischen Durchschnittswert von 5,1 %. Die Hoffnung vieler Interessenten auf sinkende oder zumindest nicht weiter steigende Hauspreise wurde bisher somit weder im Kanton noch in landesweiter Hinsicht erfüllt.

Dennoch ist der Wunsch nach einem Einfamilienhaus im Kanton noch immer einfacher zu realisieren

als in anderen Landesteilen. Das zeigt die Preisentwicklung aus langfristiger Optik. Während die Hauspreise im Thurgau seit 1998 ohne Berücksichtigung von Alterung und Teuerung um rund 80 % gestiegen sind, haben sie sich im Schweizer Mittel mit einem Plus von 120 % mehr als verdoppelt. Dies liegt unter anderem an den grosszügigeren Platzverhältnissen und raumplanerischen Möglichkeiten im ländlich geprägten Kanton Thurgau, was den Ausbau von Wohnraum noch eher erlaubt als andernorts. So wurden nach dem historischen Tiefstwert (262 Neubauhäuser) im Jahr 2020 jüngst wieder etwas mehr Einfamilienhäuser gebaut. Zudem liegt die Abbruchquote tiefer als in urbanen Gebieten. Auch wenn dies nicht genügt, um die hohe Nachfrage zu befriedigen, so ist die Ausgangslage dennoch vielversprechender als anderswo.

PREISNIVEAU FÜR EINFAMILIENHÄUSER



Musterhaus (Kanton TG)

Arbon	1 454 000.–
Frauenfeld	1 643 000.–
Kreuzlingen	1 690 000.–
Münchwilen	1 347 000.–
Weinfelden	1 478 000.–

CHF

Musterhaus (ausserhalb TG)

Zürich	4 122 000.–
Schaffhausen	1 463 000.–
St. Gallen	1 861 000.–
Wil (SG)	1 638 000.–
Winterthur	2 297 000.–

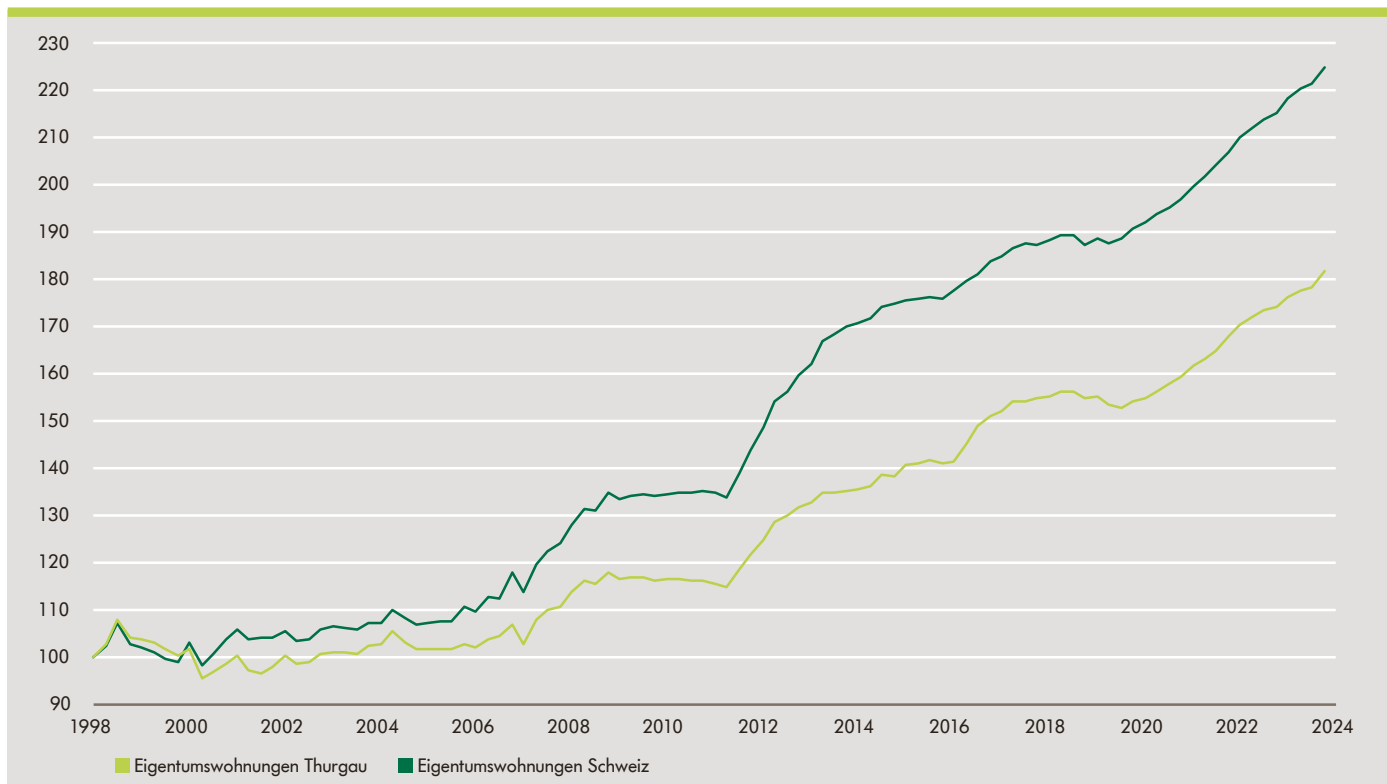
CHF

Preiswert, aber nicht günstig

Die Thurgauer Hauspreise zählen im schweizweiten Vergleich zum unteren Mittelfeld und sind somit verhältnismässig erschwinglich. Absolut betrachtet sind Einfamilienhäuser im Kanton aber kaum als günstig zu bezeichnen. Im Thurgauer Durchschnitt wird ein Musterobjekt mit 180 m² Wohnfläche, 600 m² Grundstück und Baujahr 2015 zu 1,3 Mio. Franken gehandelt. Deutlich teurer ist ein Haus mit denselben Eigenschaften im Hauptort Frauenfeld mit über 1,6 Mio. Franken, wie ein Blick auf die Preisniveauekarte zeigt. Auf ähnlicher Höhe bewegen sich die Werte in den begehrten Seegemeinden wie Kreuzlingen, Tägerwilen oder Münsterlingen.

Es gibt aber noch Gemeinden im Kanton, in denen Einfamilienhäuser zu Preisen von rund 1,1 Mio. Franken die Hand wechseln. Diese befinden sich vor allem im Bezirk Weinfelden. Dazu zählen zum Beispiel Erlen, Affeltrangen oder Bussnang. Doch auch im Raum Münchwilen und in der Region Untersee/Rhein existieren vereinzelt Standorte mit vergleichbaren Preisen. Im Kanton Thurgau gibt es allerdings bereits seit einiger Zeit keine Gemeinde mehr, in der das Musterobjekt unterhalb der Millionengrenze gehandelt wird. Ob dieser Wert je wieder unterschritten wird, hängt mitunter von der Entwicklung der Neubauquote ab.

PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN



Eigentumswohnungen

letzte 6 Monate (1.4.2023 bis 30.9.2023)
 letzte 12 Monate (1.10.2022 bis 30.9.2023)
 Seit 1998

Thurgau

2,3 %
 4,4 %
 81,9 %

Schweiz

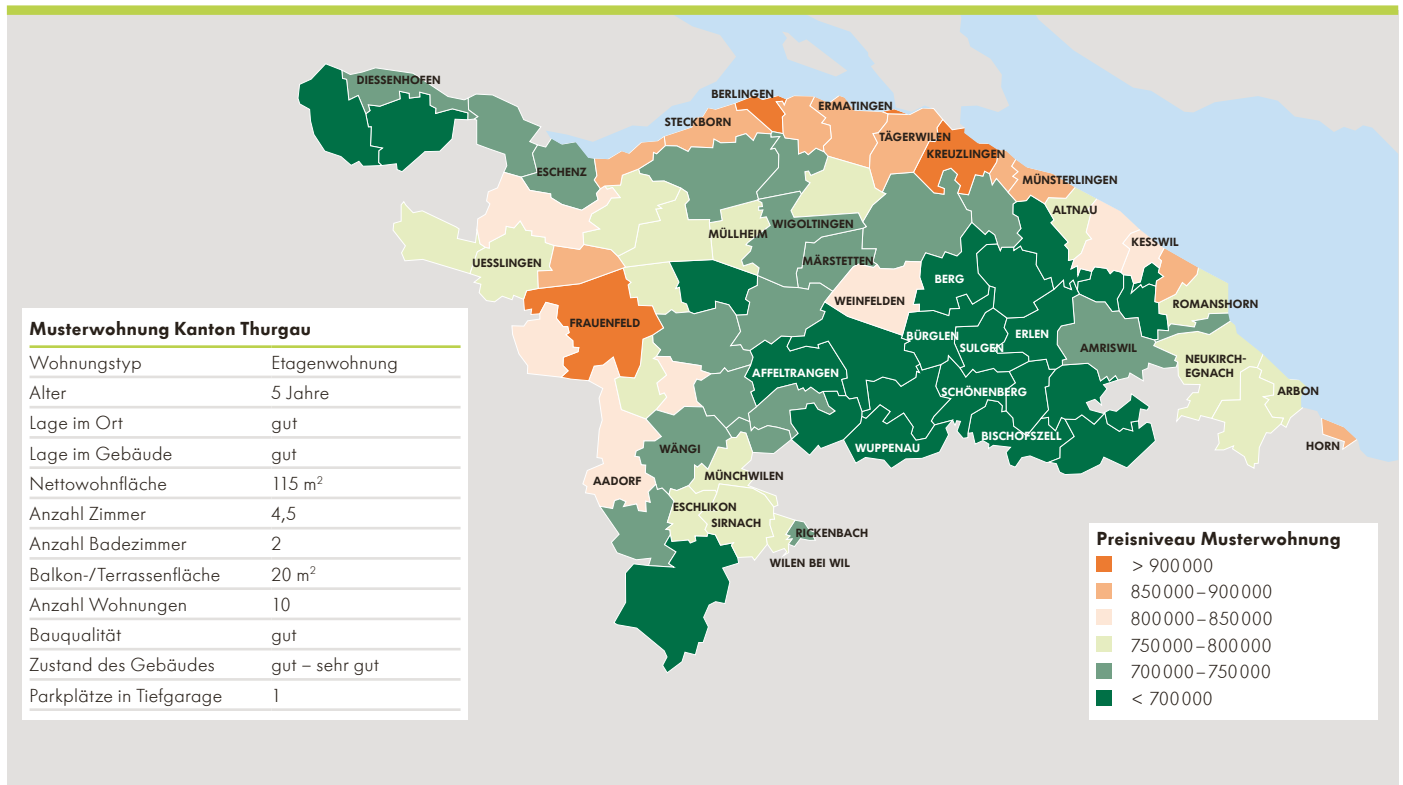
2,1 %
 4,5 %
 125,0 %

Starkes langfristiges Wachstum

Stockwerkeigentum für den Eigenbedarf ist im Thurgau etwas weniger verbreitet als im Landesmittel. Gut jeder zehnte Haushalt gibt an, eine selbstgenutzte Eigentumswohnung zu besitzen. Auch dieser Objekttyp ist weiterhin sehr begehrt, wie die hohe Nachfrage nach entsprechenden Wohneinheiten zeigt. Über die letzten zwölf Monate sind die zu Marktkonditionen ausgehandelten Preise um 4,4 % gestiegen. Damit bewegt sich die kantonale Wertentwicklung praktisch im Gleichschritt mit dem Schweizer Durchschnitt von 4,5 %. In der langfristigen Betrachtung ist die Nachfrage nach Wohnungen ebenfalls klar ersichtlich. Wie aus den Wachstumsraten der vergangenen 25 Jahre hervorgeht, werden die Steigerungen der Wohnungspreise kantonal und national sogar noch übertroffen.

Dass die höheren Finanzierungskosten nicht spurlos an Interessenten und Käufern vorbeigehen, lässt sich aus den Leerwohnungszahlen lesen. Im Jahr 2023 ist die Zahl zum Verkauf ausgeschriebener Eigentumswohnungen gemäss amtlicher Statistik erstmals seit mehreren Jahren wieder gestiegen, und zwar von 0,4 % auf 0,7 %. Dies entspricht nach wie vor einem knappen Angebot, dennoch ist eine gewisse Entspannung sichtbar. Auffällig ist, dass die kantonalen Leerstände bei grösseren Eigentumswohnungen mit vier und mehr Zimmern im Vergleich zum Vorjahr am stärksten zugenommen haben und somit das höchste Niveau aufweisen. Dass die Preise dennoch steigen, könnte unter anderem daran liegen, dass sich Suchende bei der Fläche einschränken und für weniger Wohnraum weiter die Bereitschaft zeigen, unverändert hohe Preise zu bezahlen.

PREISNIVEAU FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN



Musterwohnung (Kanton TG)

	CHF
Arbon	771 000.–
Frauenfeld	940 000.–
Kreuzlingen	922 000.–
Münchwilen	767 000.–
Weinfelden	807 000.–

Musterwohnung (ausserhalb TG)

	CHF
Zürich	2 227 000.–
Schaffhausen	870 000.–
St. Gallen	980 000.–
Wil (SG)	909 000.–
Winterthur	1 266 000.–

In- und ausländischer Zuwanderungsdruck

Der Weg zum Eigenheim führt für viele Kaufinteressenten über das Stockwerkeigentum. Ein Blick auf die Thurgauer Preiskarte zeigt weshalb – eine fünfjährige Musterwohnung mit 115 m² Wohnfläche, grosszügigem Balkon und Tiefgaragenplatz wird im kantonalen Mittel zu rund 750 000 Franken gehandelt. Die Finanzierung eines solchen Betrags und das Aufbringen des erforderlichen Eigenkapitals ist für viele mittelständische Haushalte noch erschwinglich. Das verhältnismässig attraktive Preisniveau im Thurgau bleibt jedoch auch Suchenden aus den Nachbarkantonen nicht verborgen, allen voran aus Zürich, wie folgende Zahlen belegen.

Seit 2011 ziehen jedes Jahr zwischen 2500 und 3000 Personen aus dem Kanton Zürich in den Thurgau. In umgekehrter Richtung sind es 600 bis 700 weniger, was eine beachtliche Nettozuwanderung aus dem grossen Nachbarkanton ergibt. In Richtung Südosten präsentiert sich die gleiche Tendenz, wenn auch auf weit tieferem Niveau. Die Umzugsbilanz mit St. Gallen und Graubünden ist beständig positiv. Die Nachfrage im Kanton wird somit zu einem Teil durch das umliegende inländische Einzugsgebiet getrieben. Weitaus bedeutender ist allerdings die Zuwanderung aus dem Ausland, die 2022 mit einem Saldo von rund 3200 Neo-Thurgauern einen Rekord verzeichnete.

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.

**Sie wünschen mehr Details zum
Eigenheimmarkt?**

Besuchen Sie uns unter tkb.ch/eigenheimindex



Eigenheim-Index

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, 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, Schiffländenstrasse 22 (Provisorium)
- 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.