

Mai 2025

BLICKPUNKT FINANZIEREN



Im Blickpunkt

Steigende Nachfrage: Sind Eigentumswohnungen die Lösung?



Thurgauer
Kantonalbank

INHALTSVERZEICHNIS

Editorial	03
Zinsentwicklung und Zinsprognose	04
Hypothekarstrategie	06
Entwicklung Eigenheimpreise	08
Immobilien-Neuigkeiten	10
Tools und Rechner	11

Impressum

Thurgauer Kantonalbank
Hauptsitz, Bankplatz 1
8570 Weinfelden

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

© Thurgauer Kantonalbank
Reproduktion von Inhalten
nur mit Genehmigung.

STEIGENDE NACHFRAGE: SIND EIGENTUMSWOHNUNGEN DIE LÖSUNG?

Liebe Leserin
Lieber Leser

Die Immobilienpreise sind in den letzten zwölf Monaten weiter gestiegen. Allerdings hat sich das Preiswachstum in den letzten sechs Monaten verlangsamt. Auffällig ist, dass die Preise für Eigentumswohnungen deutlich stärker gestiegen sind als für Einfamilienhäuser. Dies deutet auf eine Verschiebung der Nachfrage hin – im Kanton Thurgau ausgeprägter als im Landesdurchschnitt.

Dennoch kostet unsere Musterwohnung je nach Bezirk 43 bis 47 % weniger als unser Musterhaus. Das ist für viele Immobilieninteressierte, die nicht 1,4 bis 1,8 Millionen Franken für ein Haus ausgeben können oder wollen, der Grund, eine Wohnung zu kaufen. Einerseits brauchen sie aufgrund der tieferen Preise weniger Eigenkapital (Belehnung), andererseits bezahlen sie weniger Hypothekarzinsen (Tragbarkeit), weil die Hypothekarschulden tiefer sind. Unter dem Strich entlastet die Entscheidung für eine Wohnung das Budget. Ausserdem sind Eigentumswohnungen in der Regel weniger alt als Einfamilienhäuser, weshalb nach dem Kauf nicht gleich die ersten Renovationen oder Sanierungen anstehen.

Auch die Leitzinssenkung der Schweizerischen Nationalbank (SNB) vom 20. März 2025 entlastet das Budget vieler Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer. Vor allem, wenn sie ihr Wohneigentum mit einer SARON-Hypothek finanziert haben. Die SNB hat ihren Leitzins in fünf Schritten von 1,75 % am 23. Juni 2023 auf aktuell 0,25 % gesenkt. Wegen der weltweiten geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheit hat der Schweizer Franken deutlich an Wert gewonnen, was zu einer Verbilligung von Importgütern geführt hat. Sollte sich dieser Trend fortsetzen, könnte sich die Franken-Stärke negativ auf Konsum und Investitionen in der Schweiz auswirken. Die SNB müsste dann mit ihrer Geldpolitik versuchen, den Franken zu schwächen. Wir erwarten deshalb, dass sie den Leitzins weiter senken wird. Selbst negative Leitzinsen sind wieder denkbar. Welchen Einfluss hätte dieses Szenario auf den Immobilienmarkt?

In unsicheren Zeiten wie diesen ist guter Rat noch wertvoller als sonst. Reden Sie mit Ihrer TKB-Beraterin oder mit Ihrem TKB-Berater, wenn Sie Wohneigentum finanzieren wollen oder eine Hypothek ablösen müssen. Wir beraten Sie gerne und umfassend. Die Entscheidung für ein Hypothekarmodell hängt von mehr Faktoren ab als nur von der erwarteten Zinsentwicklung.

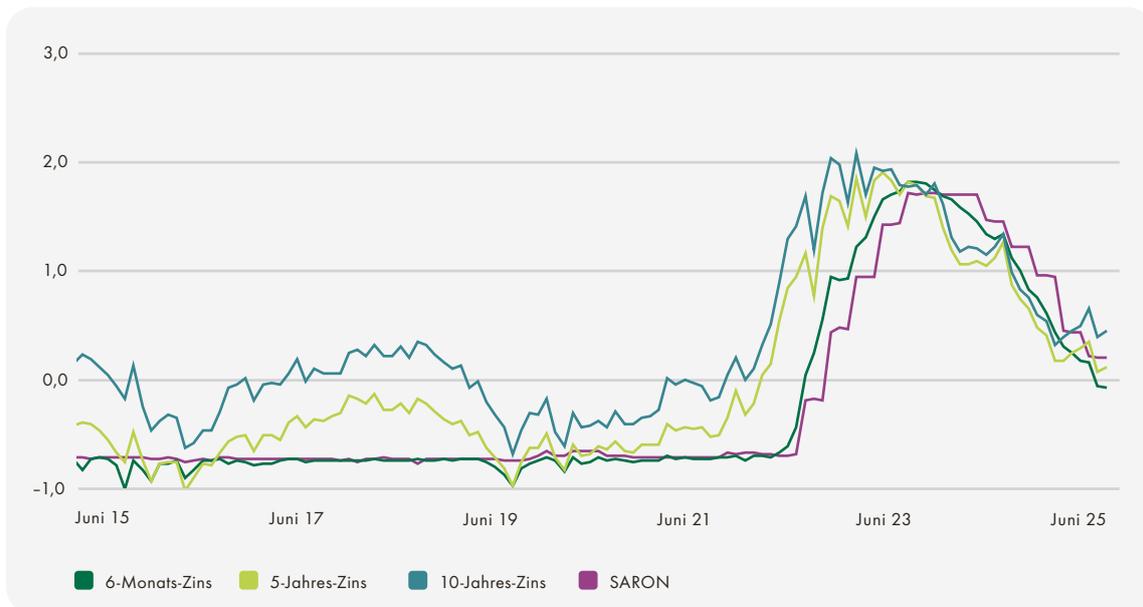
Ihre Thurgauer Kantonalbank

MARKTAUSBLICK: ZINSENTWICKLUNG

Immer wieder fragen uns Kundinnen und Kunden nach der optimalen Finanzierung von Wohneigentum. Ein Blick auf die historische Zinsentwicklung und eine fundierte Prognose für SARON- und Festhypotheken liefern wertvolle Entscheidungskriterien. Letztlich hängt der Entscheid aber von der individuellen Risikobereitschaft und den Erwartungen der Hypothekarzinsentwicklung ab.

Grafik 1

HISTORISCHE ZINSENTWICKLUNG IN %



ZINSPROGNOSE

Marktzinssätze in %	Stand 5.5.25	in 1 Monat	in 3 Monaten	in 6 Monaten	in 12 Monaten
SARON	0,20	→	→	→	→
6-Monats-Zins	-0,08	→	→	→	→
5-Jahres-Zins	0,10	→	→	→	→
10-Jahres-Zins	0,43	→	→	→	→

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

Unsere Einschätzung

Im Frühling 2025 sind die Preise in der Schweiz im Vergleich zum Vorjahr nicht mehr gestiegen – die Teuerung liegt per April 2025 bei 0%. Der Schweizer Franken hat gegenüber dem Euro und dem US-Dollar an Stärke gewonnen. Wenn der Schweizer Franken noch stärker an Wert gewinnt, könnten die Preise importierter Waren insgesamt stärker sinken als bisher. Was im ersten Moment für Konsumenten vorteilhaft klingt, kann die Wirtschaft bremsen oder in eine Krise führen – etwa durch weniger Konsum oder sinkende Investitionen usw. Deshalb erwarten wir, dass die Schweizerische Nationalbank (SNB) ihren Leitzins weiter senken wird. Auch negative Leitzinsen halten wir aufgrund der unsicheren Weltlage und des starken Frankens als sicheren Hafen für möglich.

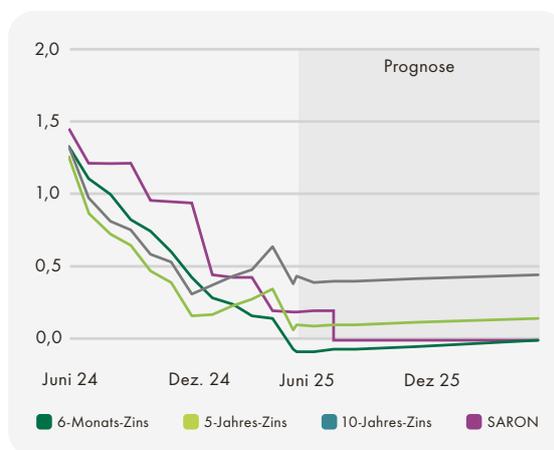
Bei den langfristigen Zinsen in Franken (so genannte CHF-Swapsätze) rechnen wir damit, dass sie in nächster Zeit eher stabil bleiben. Die Schwankungen könnten wegen der unsicheren wirtschaftlichen und politischen Lage weiterhin hoch bleiben. Deutlich sinken würden die langfristigen Zinsen wahrscheinlich nur dann, wenn die SNB tatsächlich negative Leitzinsen einführt.

Hintergründe

Zur Umsetzung ihrer Geldpolitik legt die Nationalbank den SNB-Leitzins fest. Dabei strebt sie

Grafik 2

TKB ZINSPROGNOSE IN %



an, dass die kurzfristigen Geldmarktzinssätze in Franken nahe am SNB-Leitzins 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.

Disclaimer: Die oben dargestellte Zinsprognose ist keine Punktprognose, sondern stellt Tendenz einschätzungen dar. Die Einschätzungen werden nicht auf Basis makroökonomischer Modelle erstellt, sondern spiegeln die aktuell verfügbaren 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 Rechtsgeschäftes.

OPTIMAL FINANZIEREN: MIT DEM RICHTIGEN MODELL

Egal ob SARON-Flexi-Hypothek oder Festhypothek: die richtige Wahl hängt von vielen Kriterien ab. Eine wesentliche Rolle spielen zum Beispiel die individuelle Risikobereitschaft und die Erwartungen an die Hypothekarzinsentwicklung. Die Tabelle unten gibt einen 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

Planungssicherheit oder Flexibilität?

Bei der Empfehlung des für Sie optimalen Hypothekarmodells berücksichtigt die TKB weitere Faktoren. Wollen Sie sich auch in Zukunft regelmässig mit der Zinsentwicklung beschäftigen und flexibel bleiben? Dann könnte eine SARON-Flexi-Hypothek das passende Modell für Sie sein. Ist Ihnen Planungs- und Budgetsicherheit wichtiger, dann ist eine Festhypothek mit ihren langfristig konstanten und gut planbaren Zinskosten Ihre optimale Lösung.

Weiter ist die Zukunftsplanung nicht ausser Acht zu lassen. Steht der Kinderwunsch und damit die Familienplanung im Vordergrund, dann kann sich die finanzielle Situation schnell ändern. Eine Festhypothek ist in diesem Fall von Vorteil, da

mit diesem Finanzierungsmodell die regelmässig anfallenden Kosten fix 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.

Zinsänderungen – und dann?

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

Haben Sie Fragen zu diesem Thema?

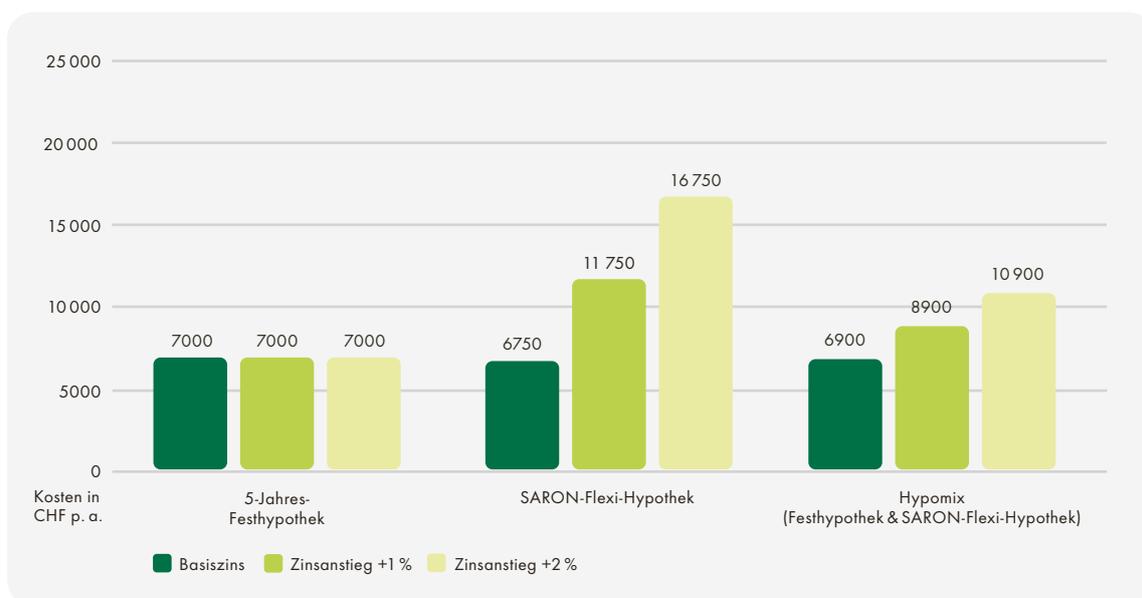
Unsere Beraterinnen und Berater unterstützen Sie gerne. Mit einer umfassenden individuellen Beratung stellen wir sicher, dass Sie lange Freude an Ihrem Eigenheim haben werden.



tkb.ch/termin

Grafik 3

KOSTENFOLGE BEI ZINSANSTIEG



Modell-Annahmen: Finanzierung von CHF 500 000.-, Basiszinssätze: **5-Jahres-Festhypothek** zinsatz zu 1,40%, **SARON-Flexi-Hypothek** 1,35%, davon mit einer Marge von 1,15%, **Hypomix** bestehend aus CHF 300 000.- Festhypothek und CHF 200 000.- SARON-Flexi-Hypothek.
Rechnungsbeispiel Mix-Modell: CHF 4200.- (CHF 300 000.- zu 1,40%) + CHF 2700.- (CHF 200 000.- zu 1,35%) = CHF 6900.-

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

Risiken absichern mit TKB Pensionszentrum

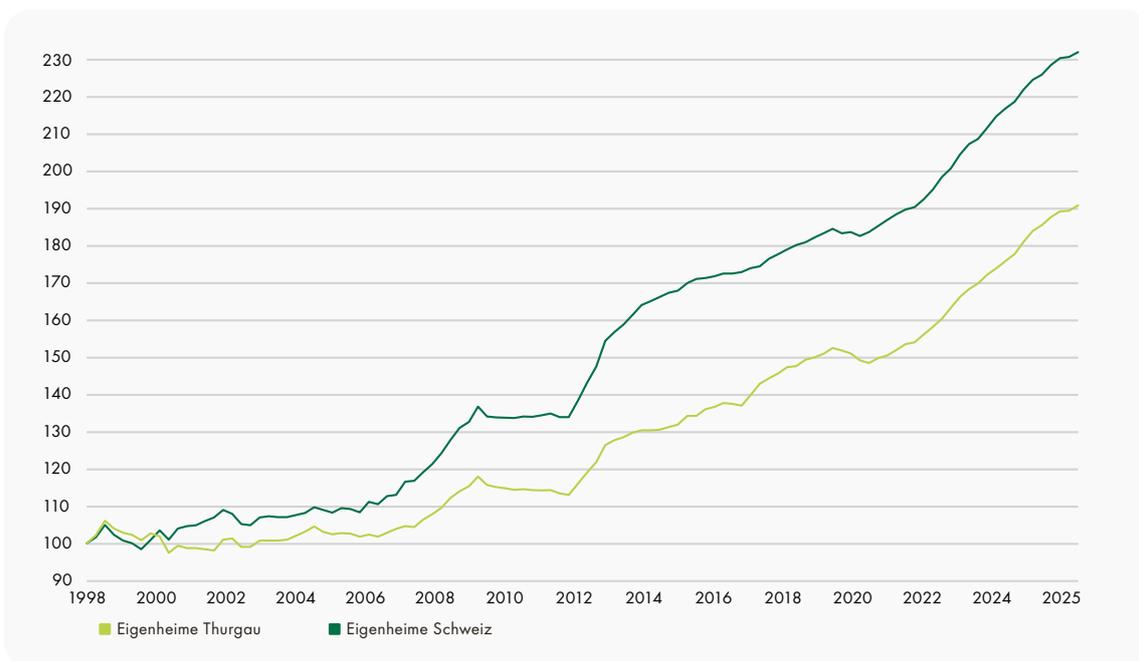
Sie haben bereits ein Eigenheim? Schützen Sie Ihre Familie und Ihr Wohneigentum mit der Risikoabsicherung. Erhalten Sie individuelle Lösungen für eine sichere finanzielle Zukunft.



tkb.ch/risikoabsicherung



PREISENTWICKLUNG: STABILER THURGAUER IMMOBILIENMARKT



Eigenheime (Einfamilienhäuser & Eigentumswohnungen)	Thurgau	Schweiz
letzte 6 Monate (1.10.2024 bis 31.3.2025)	0,8%	0,7%
letzte 12 Monate (1.4.2024 bis 31.3.2025)	2,9%	2,7%
Seit 1998	90,9%	132,0%

Preiswachstum hat sich verlangsamt

Der Schweizer und insbesondere der Thurgauer Immobilienmarkt zeigen sich wenig beeindruckt von den wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten und Aussichten, die zu starken Turbulenzen an den weltweiten Finanz- und Handelsmärkten geführt haben. Die Preise für Wohneigentum sind in den letzten zwölf Monaten in der Schweiz um 2,7 % und im Thurgau um 2,9 % gestiegen. In den letzten sechs Monaten hat sich das Preiswachstum zwar auf 0,7 % beziehungsweise 0,8 % abgeschwächt, dennoch spricht vieles gegen eine Stagnation oder gar einen Preisrückgang.

Kanton Thurgau ist preiswerter

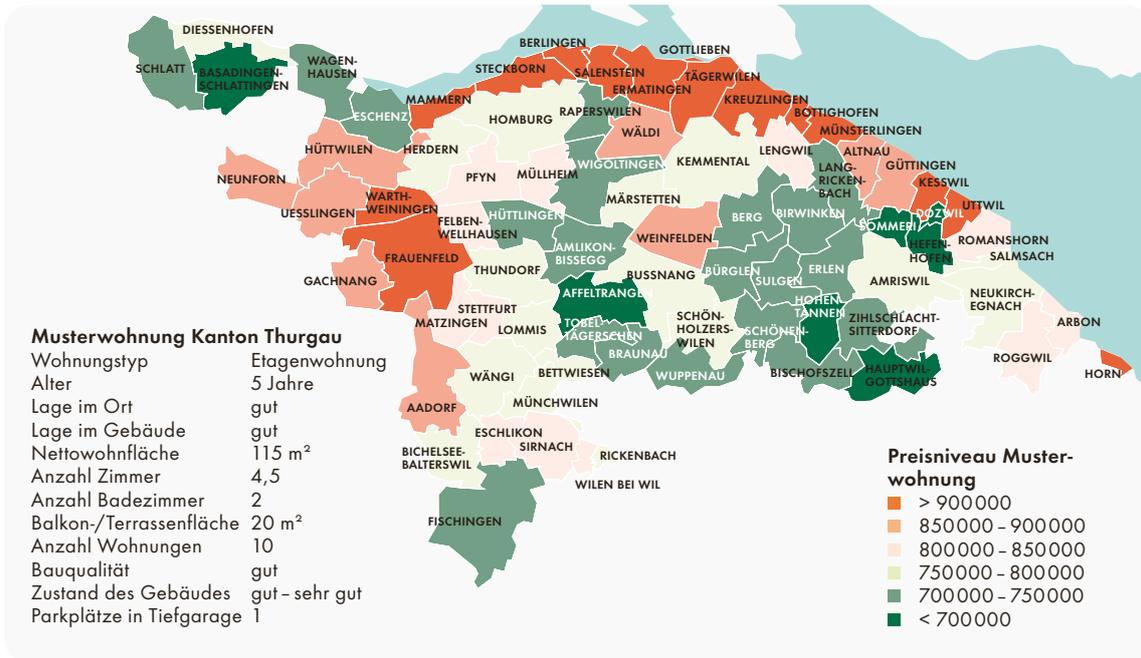
Die Nachfrage bleibt trotz steigender Immobilienpreise hoch. Im Jahr 2024 wanderten aufgrund der stabilen politischen und wirtschaftlichen Aussichten sowie der hohen Lebensqualität netto 87 000 Menschen in die Schweiz ein. Der Thurgau ist für viele Zuziehende aus dem Ausland und den Nachbarkantonen ein beliebtes Ziel.

Dies stützt die Nachfrage nach Immobilien, weshalb die Preise in den letzten sechs und zwölf Monaten stärker gestiegen sind als im gesamtschweizerischen Durchschnitt. Dennoch ist Wohneigentum im Kanton Thurgau immer noch preiswert: Seit 1998 sind die Preise in der Schweiz um 132 % gestiegen, im Kanton Thurgau hingegen nur um 90,9 %.

Die Nachfrage innerhalb des Kantons ist überall ähnlich hoch

Die Nachfrage verteilt sich gleichmässig über den Kanton. In den letzten zwölf beziehungsweise sechs Monaten sind die Preise in allen Regionen ähnlich stark gestiegen. Einzig im Bezirk Arbon fällt die Steigerung mit +2,1 % im Jahresvergleich etwas tiefer aus. Im längerfristigen Vergleich sind die Preise in Kreuzlingen (+100,6 %) und Frauenfeld (+92,4 %) jedoch stärker, in Münchwilen (+86,7 %), Arbon (+86,6 %) und Weinfelden (+80,0 %) weniger stark gestiegen als im Kantonsmittel.

PREISNIVEAU: EIGENTUMSWOHNUNGEN SIND STARK GEFRAGT



Musterwohnung (Kanton TG)	CHF	Musterwohnung (ausserhalb TG)	CHF
Arbon	810 000.-	Zürich	2 323 000.-
Frauenfeld	962 000.-	Schaffhausen	916 000.-
Kreuzlingen	1 014 000.-	St. Gallen	1 004 000.-
Münchwilen	796 000.-	Wil (SG)	944 000.-
Weinfelden	861 000.-	Winterthur	1 320 000.-

Die Nachfrage bleibt hoch

Die Preise für Eigentumswohnungen sind im Kanton Thurgau in den letzten sechs (+1,5 %) und zwölf Monaten (+3,6 %) stärker gestiegen als für Einfamilienhäuser (+0,5 % beziehungsweise +2,5 %). Das Preiswachstum hat sich zwar verlangsamt, die Nachfrage bleibt aber hoch. Nach wie vor träumen viele Menschen von einem Haus mit Garten, können oder wollen aber nicht 1,4 Millionen Franken (Münchwilen) bis 1,8 Millionen Franken (Kreuzlingen) für ihren Traum ausgeben.

Eine Wohnung kostet weniger

Eigentumswohnungen können eine preiswerte Alternative darstellen. Unsere Musterwohnung mit 115 Quadratmetern Wohnfläche und zwei Badezimmern kostet in Münchwilen und Weinfelden 43 %, in Kreuzlingen und Frauenfeld 44 % und in Arbon sogar 47 % weniger als unser Musterhaus am gleichen Ort. Ausserdem sind Eigentumswohnungen in der Regel weniger alt als

Einfamilienhäuser – die Käuferinnen und Käufer müssen nicht gleich mit den ersten kostspieligen Renovations- oder Sanierungsarbeiten rechnen.

Thurgau als preiswerte Alternative

Noch grösser sind die Preisunterschiede im Vergleich mit den Nachbarkantonen. Obwohl die Preise im Thurgau in den letzten sechs und zwölf Monaten überdurchschnittlich gestiegen sind, kostet unsere Musterwohnung in vielen Bezirken weniger als in Schaffhausen, Wil oder St. Gallen und überall deutlich weniger als in Winterthur oder Zürich.

**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



Entdecken Sie Immobilien auf newhome.ch

Ob mieten oder kaufen: mit newhome, dem regional stärksten Immobilienportal, finden Sie alle Inserate für Ihre Traum-Wohnform.



newhome.ch

Kann ich mir ein Eigenheim leisten?

Sie träumen vom Eigenheim? Wir erklären, wie sich die Tragbarkeit einfach berechnen lässt.



tkb.ch/wohneigentum

TOOLS UND RECHNER

Renovations- und CO₂-Rechner

Energetisch sanieren bringt's! Ermitteln Sie die zu erwartenden Sanierungskosten und das Energiespar-Potenzial! Unser kostenloser Online-Rechner schätzt für Sie den Renovations- und Energiebedarf sowie den CO₂-Ausstoss Ihrer Immobilie.



tkb.ch/energierechner

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

Schweizer Förderprogramme



So einfach gelangen Sie an Fördergelder! Möchten Sie Energiesparmassnahmen in Ihrem Zuhause umsetzen, den Einsatz fossiler Brennstoffe verringern oder ein Elektroauto anschaffen?

Finden Sie heraus, mit welchen Förderprogrammen Sie finanzielle Unterstützung für Ihr Vorhaben erhalten.

Solarrechner



Berechnen Sie die Wirtschaftlichkeit einer Solaranlage. Finden Sie heraus, ob Ihr Dach und Ihre Fassaden für Solarenergie geeignet sind und wie viel Strom (Solarenergie) und Wärme (Solarthermie) Sie erzeugen können.

Thurgauer Fördergeldrechner



Wie gehe ich vor? Lassen Sie sich ganz einfach zeigen, wie Sie vorgehen müssen und mit welchen individuellen Förderbeiträgen Sie im Kanton Thurgau rechnen können.

Heizkostenrechner



Inwiefern lohnt sich ein erneuerbares Heizsystem? Nutzen Sie den Heizkostenrechner, vergleichen Sie die Kosten verschiedener Heizsysteme und entdecken Sie, wie viel Sie mit einer umweltfreundlichen Heizung einsparen können – und dies über den gesamten Lebenszyklus betrachtet.

Reden Sie mit unseren Fachleuten

Nicht alle Fragen rund um Wohneigentum lassen sich einfach beantworten. Wenn Sie wissen wollen, ob ein Eigenheim ein realistisches Ziel für Sie ist, wenden Sie sich gerne an Ihre TKB-Beraterin oder Ihren TKB-Berater für eine persönliche Beratung. Vereinbaren Sie jetzt einen Termin.



tkb.ch/termin

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 39
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



**Thurgauer
Kantonalbank**