

Herbst 2025

THURGAUER EIGENHEIM- INDEX



Preisentwicklung Einfamilien-
häuser und Eigentumswohnungen.



THURGAUER EIGENHEIM-INDEX

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

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.

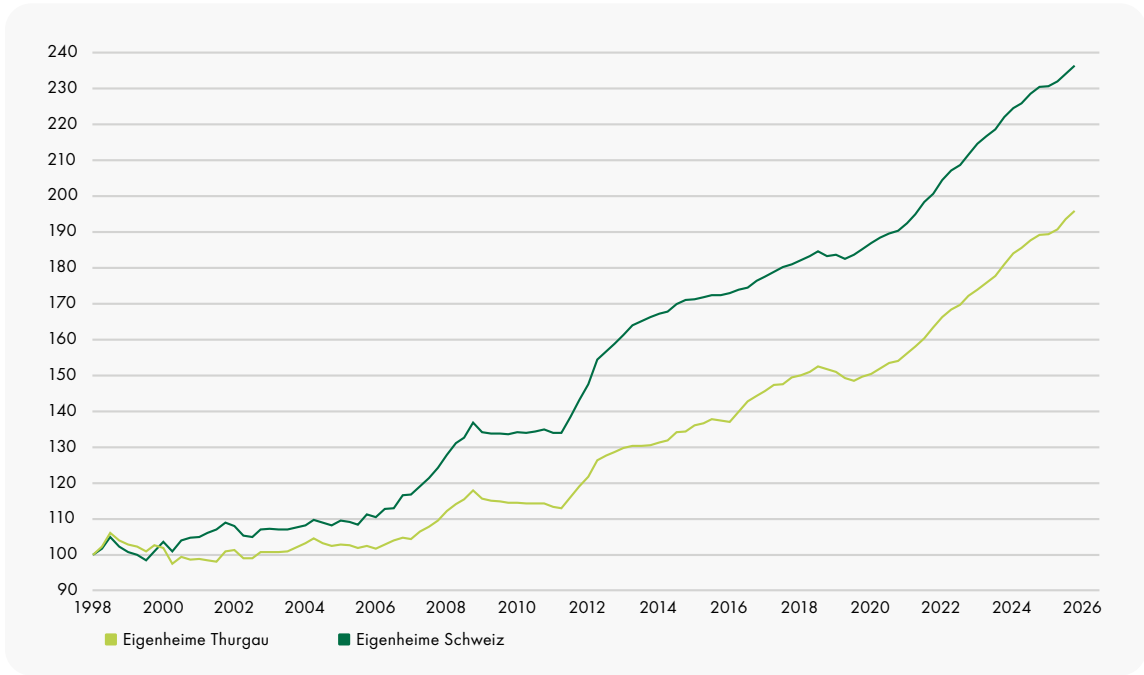
Impressum

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.

ENTWICKLUNG AUF EINEN BLICK



Eigenheime (Einfamilienhäuser & Eigentumswohnungen)	Thurgau	Schweiz
letzte 6 Monate (1.4.2025 bis 30.9.2025)	2,6%	1,9%
letzte 12 Monate (1.10.2024 bis 30.9.2025)	3,5%	2,6%
Seit 1998	95,9%	136,4%

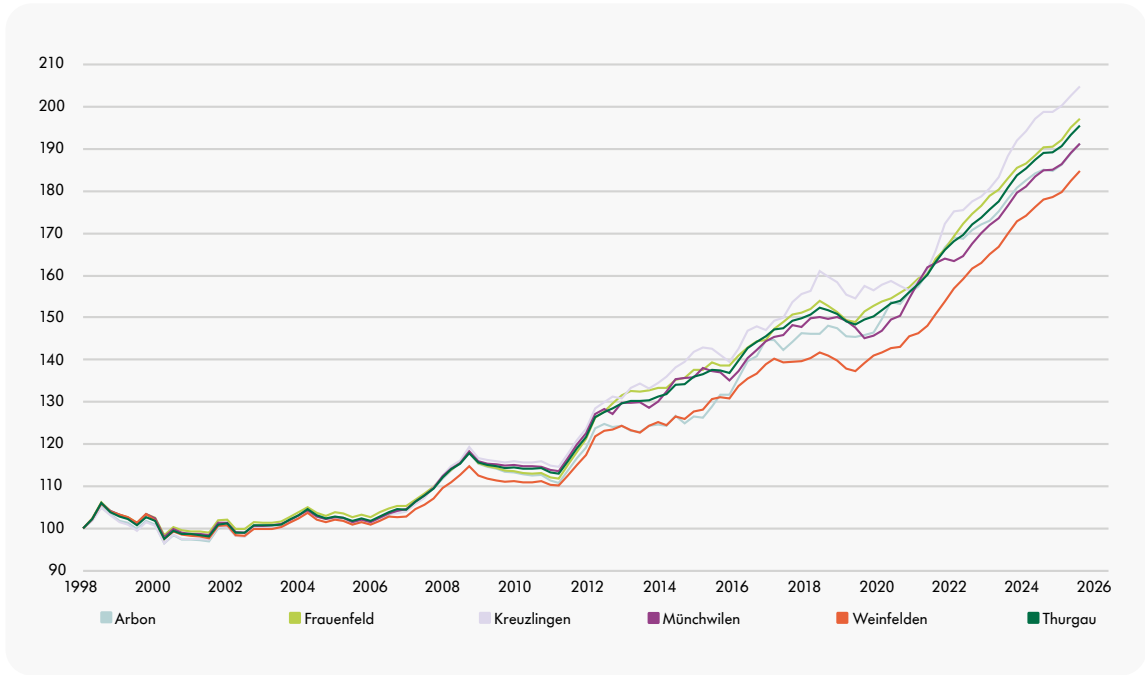
Immobilienpreise steigen weiterhin
Mehrheitlich stabile Rahmenbedingungen im Schweizer Immobilienmarkt sorgen im Herbst 2025 für weiteres Wachstum: Innerhalb der letzten sechs Monate sind die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Kanton Thurgau um 2,6 % gestiegen. Landesweit resultiert im selben Zeitraum ein Plus von 1,9 %. Wesentlich geprägt wird der Markt durch die tiefen Leitzinsen, die seit dem Entscheid der Nationalbank vom Juni wieder bei null liegen. Zudem stockt vielerorts die Bautätigkeit, während die Leerwohnungsziffern weiter sinken. Entsprechend angespannt präsentiert sich die Situation für Wohnungssuchende.

Inwiefern sich die geopolitische Unsicherheit und der Handelskonflikt mit den USA auf den Schweizer Eigenheimmarkt auswirken, bleibt abzuwarten. Die US-Zollpolitik hat zu einer Abschwächung des Wirtschaftswachstums geführt, wobei gemäss Konjunkturprognosen vorerhand nicht mit einer Rezession zu rechnen ist. Ein spürbarer Ne-

gativeinfluss auf die Immobilienpreise sollte folglich ausbleiben. Das gilt auch für den Thurgau: Gemessen am Gesamtvolumen betrug der kantonale Exportanteil in die USA 2024 lediglich 7 % – einer der tiefsten Werte schweizweit. Die Industrie ist aufgrund des starken Schweizer Franks jedoch generell vor Herausforderungen gestellt.

Eine Entlastung für viele Eigenheimbesitzende bedeutet der kommende Regimewechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Im September 2025 sprach sich das Stimmvolk für die Abschaffung des Eigenmietwerts aus, wobei der Thurgau mit einem Ja-Stimmenanteil von über 72 % die dritthöchste Zustimmung aller Kantone verzeichnete. Voraussichtlich per 2028 fallen der Eigenmietwert und zugleich die Abzugsmöglichkeiten für Aufwände von Sanierungen und Finanzierung weg. Im aktuellen Tiefzinsumfeld verstärkt der Entscheid die Attraktivität von Wohneigentum, wobei besonders Eigentümer von Neubauobjekten und gut unterhaltenen Liegenschaften profitieren dürften.

VERGLEICH AUF STUFE BEZIRK



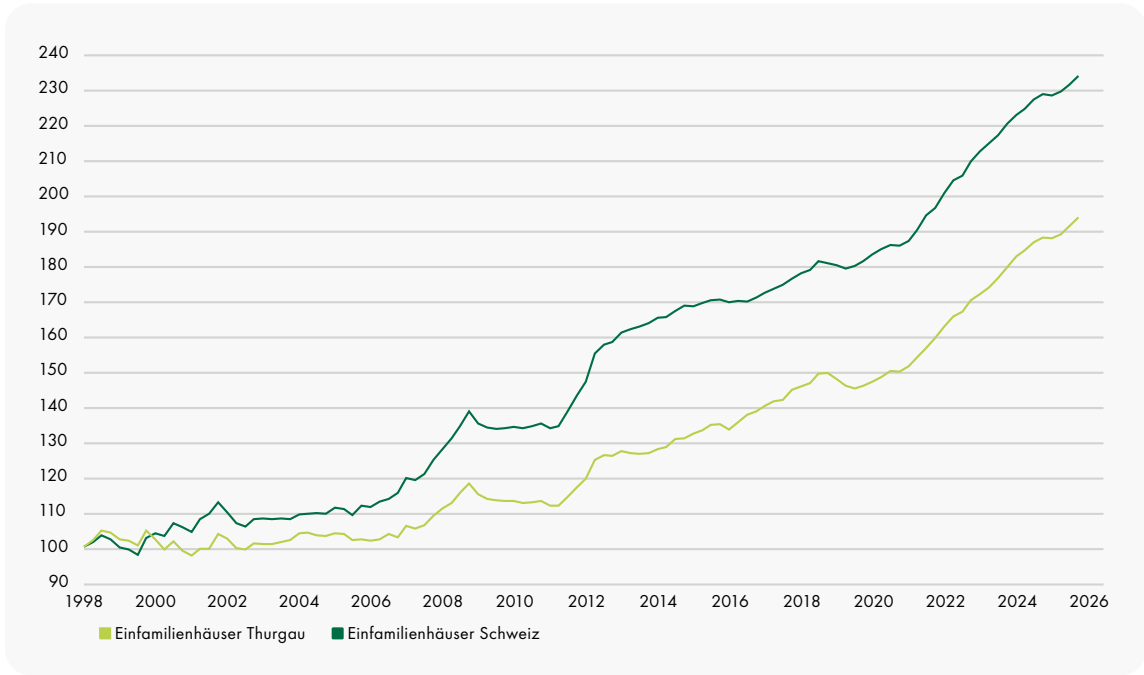
Eigenheime	Arbon	Frauenfeld	Kreuzlingen
letzte 6 Monate	2,7%	2,7%	2,3%
letzte 12 Monate	3,4%	3,6%	3,1%
Seit 1998	91,6%	97,5%	105,1%

Münchwilen	Weinfelden	Thurgau
2,6%	2,8%	2,6%
3,4%	3,9%	3,5%
91,5%	85,1%	95,9%

Weinfelden an der Spitze
Die Eigenheimpreise sämtlicher Thurgauer Regionen weisen zurzeit im schweizweiten Vergleich überdurchschnittliche Wachstumsraten aus. Innert Jahresfrist liegt die Wertzunahme flächendeckend zwischen 3 % und 4 %, wobei der Bezirk Weinfelden mit einem Anstieg von 3,9 % obenaus schwingt. Damit holt jene Region auf, die in der Vergangenheit die tiefste Entwicklung verzeichnete. Das aktuelle Preiswachstum übersteigt auch die Dynamik im langjährigen Jahresmittel: Seit der Jahrtausendwende haben Eigenheime im Thurgau jährlich um rund 2,6 % an Wert zugelegt.

Käuferseitig erfreut sich somit das ganze Kantonsgebiet einer grossen Beliebtheit. Das zeigt nicht nur die wachsende Zahlungsbereitschaft, sondern wird auch durch den Blick auf die Bevölkerungsentwicklung bestätigt. Seit Längerem steigen die Einwohnerzahlen – vor allem aufgrund der Zuwanderung aus dem In- und Ausland, die deutlich stärker ausfällt als im Landesmittel. Die grösste Dynamik ist dabei zurzeit in den Bezirken Arbon und Weinfelden festzustellen. Doch auch in den übrigen Regionen steigt die Zuwanderung. Demnach könnte der Kanton Thurgau bald über 300 000 Einwohnerinnen und Einwohner zählen.

PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER



Einfamilienhäuser	Thurgau	Schweiz
letzte 6 Monate (1.4.2025 bis 30.9.2025)	2,5%	1,9%
letzte 12 Monate (1.10.2024 bis 30.9.2025)	3,0%	2,2%
Seit 1998	93,5%	133,6%

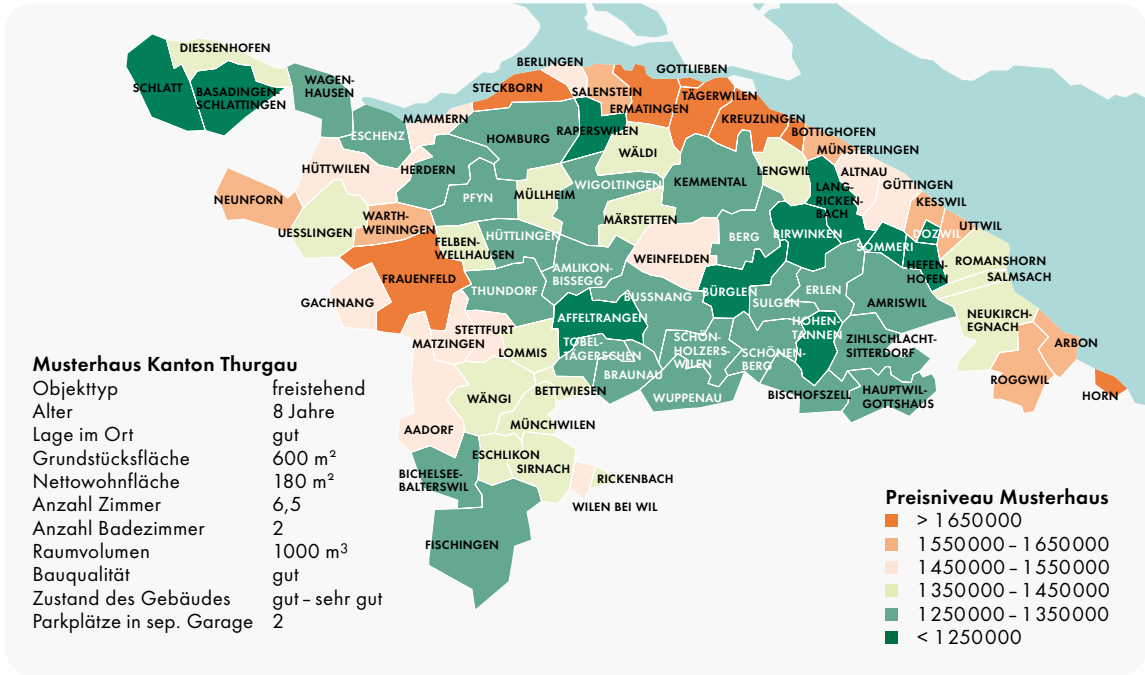
Häusermarkt mit Preisschub
Fast die Hälfte der Haushalte im Kanton Thurgau wohnen in den eigenen vier Wänden, die Mehrheit davon in einem Einfamilienhaus. Nach einer kurzen Stabilisierungsphase steigen die Preise für diese Objektkategorie nun wieder. Basierend auf der Auswertung der effektiven Handänderungen lässt sich für das vergangene Halbjahr im Kanton Thurgau ein Anstieg von 2,5 % beobachten. Auch landesweit hat die Zahlungsbereitschaft wieder deutlich zugenommen, wie der Preisanstieg von 1,9 % in der gleichen Zeitperiode zeigt.

Trotz der aktuell erhöhten Tendenzen verläuft die langfristige Entwicklung im Thurgau vergleichsweise gemässigt. Die Grafik zeigt, dass sich die Hauspreise seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1998 zwar nahezu verdoppelt (+ 94 %) haben. Auf gesamtschweizerischer Ebene beträgt die nominale Wertsteigerung jedoch beinahe 134 %. «Hot-spot»-Regionen wie beispielsweise die Kantone

Zug oder Genf haben in diesem Zeitraum mit einem Plus von 240 % respektive 230 % gar mehr als eine Verdreifachung der Preise verzeichnet.

Für am Kauf von Einfamilienhäusern Interessierte gestaltet sich die Ausgangslage im Thurgau somit ein wenig entspannter als in anderen Landesteilen. Zusätzlich hat die Marktliquidität, gemessen an erfolgten Handänderungen und zum Verkauf ausgeschriebenen Objekten, in den letzten Monaten weiter zugenommen. Ob und in welcher Form die Abschaffung des Eigenmietwerts das Geschehen im Häusermarkt beeinflussen wird, lässt sich derzeit noch nicht abschätzen. Durch den Wegfall der steuerlichen Abzugsmöglichkeit ist kurzfristig mit einer erhöhten Renovationstätigkeit bei sanierungsbedürftigen Liegenschaften zu rechnen. Gleichzeitig könnte die Zahlungsbereitschaft für Objekte mit Sanierungstau sinken und eine Verschiebung der Nachfrage hin zu neuwertigem Wohnraum bewirken.

PREISNIVEAU FÜR EINFAMILIENHÄUSER



Musterhaus (Kanton TG)	CHF	Musterhaus (ausserhalb TG)	CHF
Kreuzlingen	1 857 000.–	Zürich	4 454 000.–
Frauenfeld	1 766 000.–	Winterthur	2 435 000.–
Arbon	1 562 000.–	St. Gallen	1 947 000.–
Weinfelden	1 543 000.–	Wil (SG)	1 756 000.–
Münchwilen	1 446 000.–	Schaffhausen	1 578 000.–

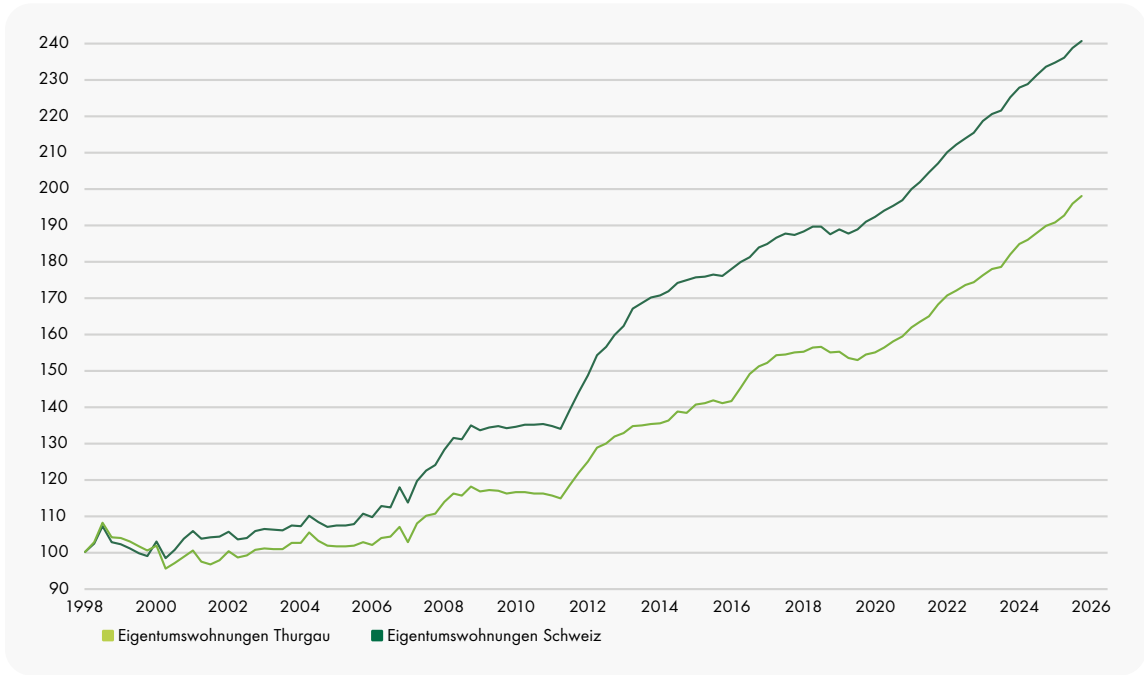
Breites Preisspektrum im Kanton
Die Hauspreise im Thurgau bewegen sich im schweizweiten Vergleich im unteren Mittelfeld und gelten somit als verhältnismässig erschwinglich. Absolut betrachtet sind Einfamilienhäuser im Kanton aber kaum als günstig zu bezeichnen: Ein freistehendes Musterhaus mit 180 m² Wohnfläche und Baujahr 2017 wird im kantonalen Durchschnitt zu rund 1,4 Mio. Franken gehandelt. Deutlich teurer ist eine Liegenschaft mit denselben Eigenschaften in Frauenfeld, wo sie knapp 1,8 Mio. Franken kostet. Auf ähnlichem Niveau bewegen sich die Werte in den begehrten Seegemeinden wie Kreuzlingen, Bottighofen oder Tägerwilen.

Wer den preistreibenden Lagefaktoren wie Seelage, Steuerattraktivität oder Erreichbarkeit weniger Beachtung schenkt, wird bei der Hausuche im Kantonsgebiet aber auch mit einem

deutlich kleineren Budget fündig. In praktisch allen Bezirken gibt es noch Ortschaften, in denen vergleichbare Einfamilienhäuser für unter 1,25 Mio. Franken die Hand wechseln. Zu diesen zählen etwa Gemeinden wie Schlatt, Bürglen oder Langrickenbach.

Ennet der Kantonsgrenze steigt das Preisniveau merklich an – insbesondere in städtischen Gebieten und entlang der Hauptverkehrsachsen. Während für das Musterobjekt in Wil (SG) rund 1,8 Mio. Franken zu budgetieren sind, nähert sich der Kaufpreis in St. Gallen bereits der Grenze von 2,0 Mio. Franken an. Im Kanton Zürich sind nochmals weit höhere Werte zu beobachten: In Winterthur, wenige Fahrminuten von Frauenfeld entfernt, werden identische Einfamilienhäuser zu 2,4 Mio. Franken gehandelt. In der Stadt Zürich ist im Durchschnitt gar mit 4,5 Mio. Franken zu rechnen.

PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN



Eigentumswohnungen	Thurgau	Schweiz
letzte 6 Monate (1.4.2025 bis 30.9.2025)	2,8%	1,9%
letzte 12 Monate (1.10.2024 bis 30.9.2025)	4,3%	3,0%
Seit 1998	97,8%	140,5%

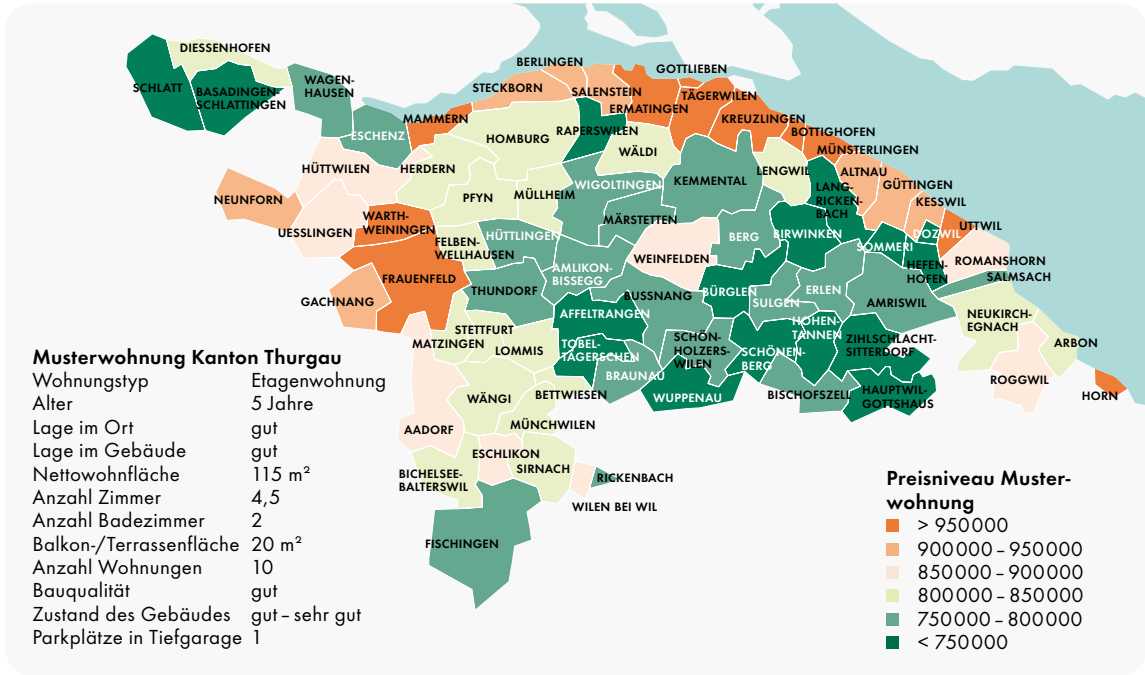
Nachfrageüberhang hält an
Obwohl Stockwerkeigentum als Wohnform im Kanton Thurgau mit einem Anteil von 11% deutlich weniger verbreitet ist, kommen verhältnismässig viele Objekte in den Verkauf. Diese werden aktuell ebenfalls teurer gehandelt als in der Vorperiode: Der Thurgauer Preisindex für Eigentumswohnungen hat im letzten Halbjahr um 2,8% zugelegt, auf Jahresbasis liegt die Zunahme bei 4,3%. Damit übertrifft die Nachfrage nach Eigentumswohnungen die schweizweite Tendenz deutlich, wobei auch diese mit einem Jahresplus von 3,0% auf eine wachsende Zahlungsbereitschaft hinweist. Über die letzten 25 Jahre sind die Wohnungspreise landesweit um mehr als 140% gestiegen.

Nach Jahren des Wachstums stellt sich die Frage, in welchem Szenario eine Verlangsamung oder gar eine Korrektur der Preise denkbar wäre. Es braucht Zeit, neues Stockwerkeigentum zu bauen und auf den Markt zu bringen. Deshalb ist vor allem die Nachfrageseite ausschlaggebend für die

Preisentwicklung. Diese wiederum hängt stark von der arbeitsmarktbedingten Einwanderung ab. Basierend auf den Nettozuzügen im ersten Halbjahr ist für 2025 von einem tieferen Wert auszugehen. Ob dies ein spürbares Nachlassen der Preisdynamik bewirkt, bleibt jedoch abzuwarten. Zumindest auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich die Entwicklung etwas beruhigt, nachdem die Mietpreise aufgrund von Inflation und Kostensteigerungen seit 2022 stark angestiegen sind.

Obige Aspekte sprechen dafür, dass sich die Wohnungsknappheit zumindest nicht weiter verschärfen dürfte. Die aktuellen Leerwohnungsziffern des Bundesamts für Statistik liegen mit 1,0% (Schweiz) und 1,4% (Kanton Thurgau) nahezu beim Vorjahreswert, was auf eine gewisse Stabilisierung hindeutet. Angesichts der wirtschaftlichen Unsicherheiten und möglicher Einflüsse auf die Kaufkraft dürfte sich der Schweizer Wohnungsmarkt etwas entspannen. Insgesamt bleiben die Aussichten positiv.

PREISNIVEAU FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN



Musterwohnung (Kanton TG)	CHF	Musterwohnung (ausserhalb TG)	CHF
Kreuzlingen	1 028 000.-	Zürich	2 384 000.-
Frauenfeld	994 000.-	Winterthur	1 356 000.-
Weinfelden	883 000.-	St. Gallen	1 010 000.-
Arbon	832 000.-	Wil (SG)	959 000.-
Münchwilen	825 000.-	Schaffhausen	933 000.-

Wohnungen kantonsweit begehrt
Wer den Kauf einer Eigentumswohnung beabsichtigt, sieht sich je nach Standort mit sehr unterschiedlichen Marktpreisen konfrontiert. Um die lagebedingten Preisdifferenzen sichtbar zu machen, wird eine fiktive Musterwohnung mit 115 m² Wohnfläche und Baujahr 2020 betrachtet. Im Kantonsmittel wird diese aktuell für rund 830 000 Franken gehandelt. Dies entspricht in etwa dem Preisniveau von Arbon oder Münchwilen. In Frauenfeld oder Kreuzlingen ist für eine identische Wohnung rund eine Million Schweizer Franken zu bezahlen.

An den preisgünstigsten Lagen ist ein Erwerb für zirka 700 000 Franken möglich, was rund die Hälfte des Wohnungspreises von Winterthur darstellt. Suchende in Zürich müssen sich gar auf Beträge in der Grössenordnung von 2,4 Mio. Franken ein-

stellen. Der Thurgau bleibt also im Vergleich sehr attraktiv. Insbesondere gut erschlossene Standorte in Pendeldistanz zu den Arbeitsmarktzentren strahlen eine hohe Anziehungskraft auf Wohnungssuchende aus den umliegenden Kantonen aus.

Solange das ausgeprägte Preisgefälle weiterbesteht, dürfte sich der Aufwärtsdruck im Thurgau fortsetzen. Für etwas Entspannung kann die Bautätigkeit sorgen, die in der Region wieder an Fahrt aufgenommen hat. Während vielerorts die Baulandreserven knapp oder bereits aufgebraucht sind, bieten sich im Thurgau noch Möglichkeiten zu einer Angebotsausweitung. Inwiefern eine solche politisch und gesellschaftlich erwünscht ist, bleibt offen. In jedem Fall wird das Thema Raumplanung in den nächsten Jahren landesweit wieder an Bedeutung gewinnen.

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

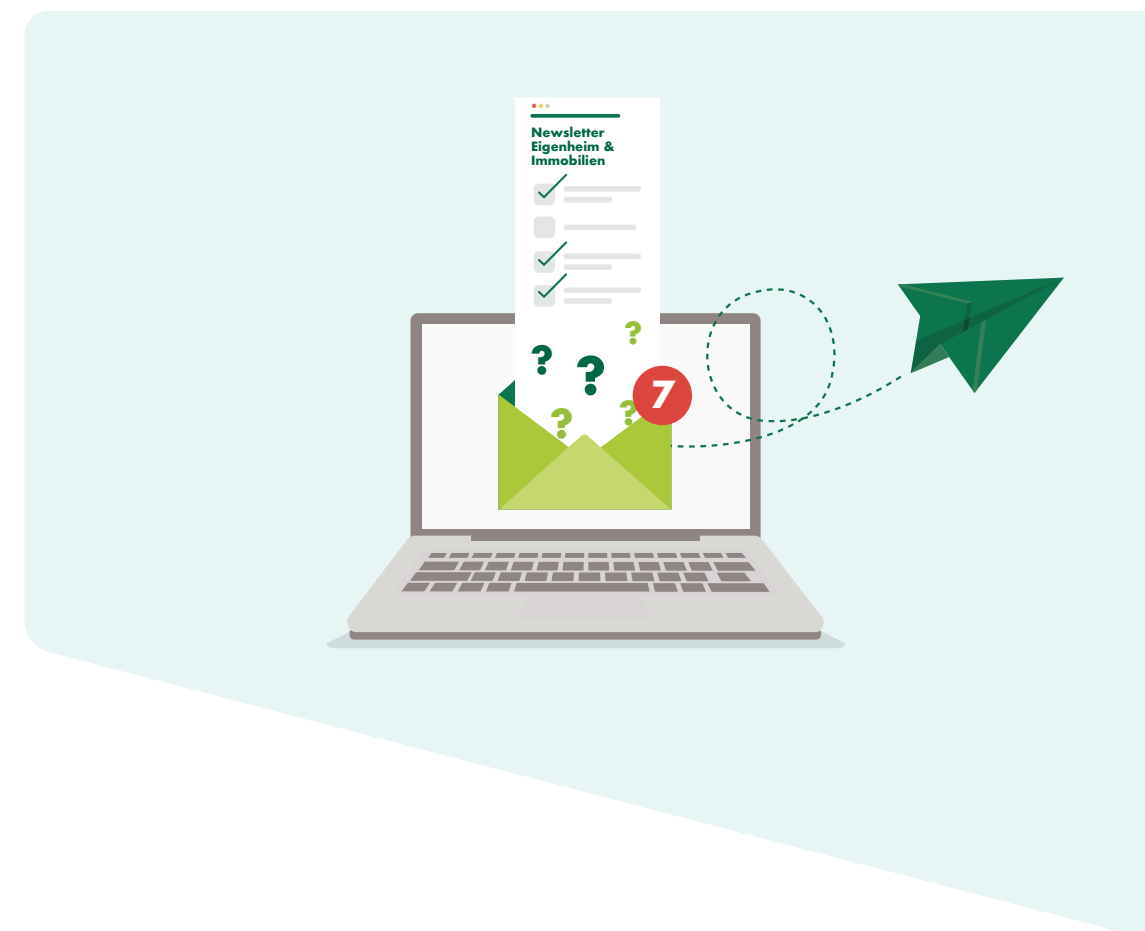
Als Grundlage für den Thurgauer Eigenheim-Index dienen anonymisierte Angaben von Banken, Versicherungen und Pensionskassen zu effektiven Handänderungen.

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 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