

Thurgauer *Eigenheim-Index*

Frühling 2023



*Preisentwicklung Einfamilienhäuser
und Eigentumswohnungen.*



**Thurgauer
Kantonalbank**

Die auf der Website bzw. in der Broschüre enthaltenen Informationen dürfen unter korrekter Angabe der Quelle von Dritten verwendet werden.

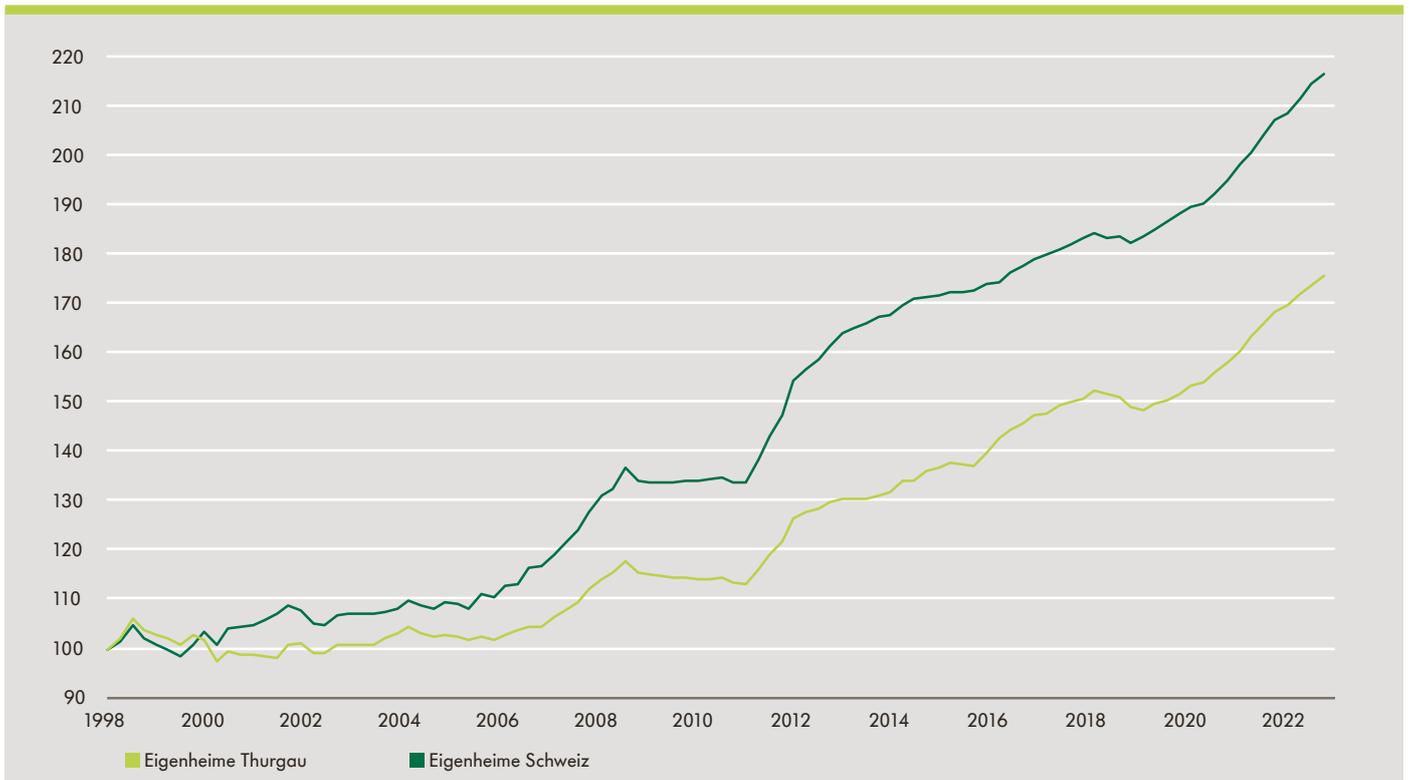
THURGAUER EIGENHEIM-INDEX

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)

letzte 6 Monate (1.10.2022 bis 31.3.2023)

letzte 12 Monate (1.4.2022 bis 31.3.2023)

Seit 1998

Thurgau

2,1 %

4,4 %

75,8 %

Schweiz

2,4 %

4,6 %

116,9 %

Unveränderte Preisdynamik

Ungeachtet der Zinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank und der damit verbundenen Verteuerung der Hypothekarkredite zeigt sich der Immobilienmarkt weiterhin äusserst robust. Die Zahlungsbereitschaft für Eigenheime hat sich in der unmittelbaren Vergangenheit sowohl landesweit wie auch im Kanton Thurgau nochmals erhöht. Innert Jahresfrist beträgt das regionale Preiswachstum 4,4% und bewegt sich damit praktisch im Gleichschritt mit dem nationalen Durchschnitt, wobei die aktuelle Inflation den effektiven Preisanstieg teilweise relativiert. Die Finanzierungskosten – historisch betrachtet nach wie vor auf tiefem Niveau – sind folglich nur einer von vielen Faktoren, welche die Nachfrage nach Wohneigentum beeinflussen.

Die Zuwanderung und das Bevölkerungswachstum scheinen aktuell den Zinseffekt vielerorts zu überlagern. Der Kanton Thurgau erweist sich in dieser Hinsicht als sehr dynamisch. Mit einer Zunahme der ständigen Wohnbevölkerung von 3600 Personen (1,3 %) gehört der Kanton im letzten Jahr neben Schaffhausen und Fribourg zu den Kantonen mit der schweizweit höchsten Wachstumsrate. Auffallend ist dabei der hohe Anteil an Zuzüglern aus dem Ausland. Zusätzlich wirken sich auch die mehrheitlich stabile Konjunktorentwicklung sowie der generelle Anstieg der Konsumentenpreise, der eine Investition in Sachwerte wie Grundbesitz fördert, stützend auf den Immobilienmarkt aus.

VERGLEICH AUF STUFE BEZIRK



Eigenheime

letzte 6 Monate
letzte 12 Monate
Seit 1998

Arbon

1,3%
2,4%
73,2%

Frauenfeld

2,5%
5,7%
79,2%

Kreuzlingen

1,8%
3,2%
80,9%

Münchwilen

2,6%
5,3%
72,1%

Weinfelden

2,1%
5,2%
65,2%

Thurgau

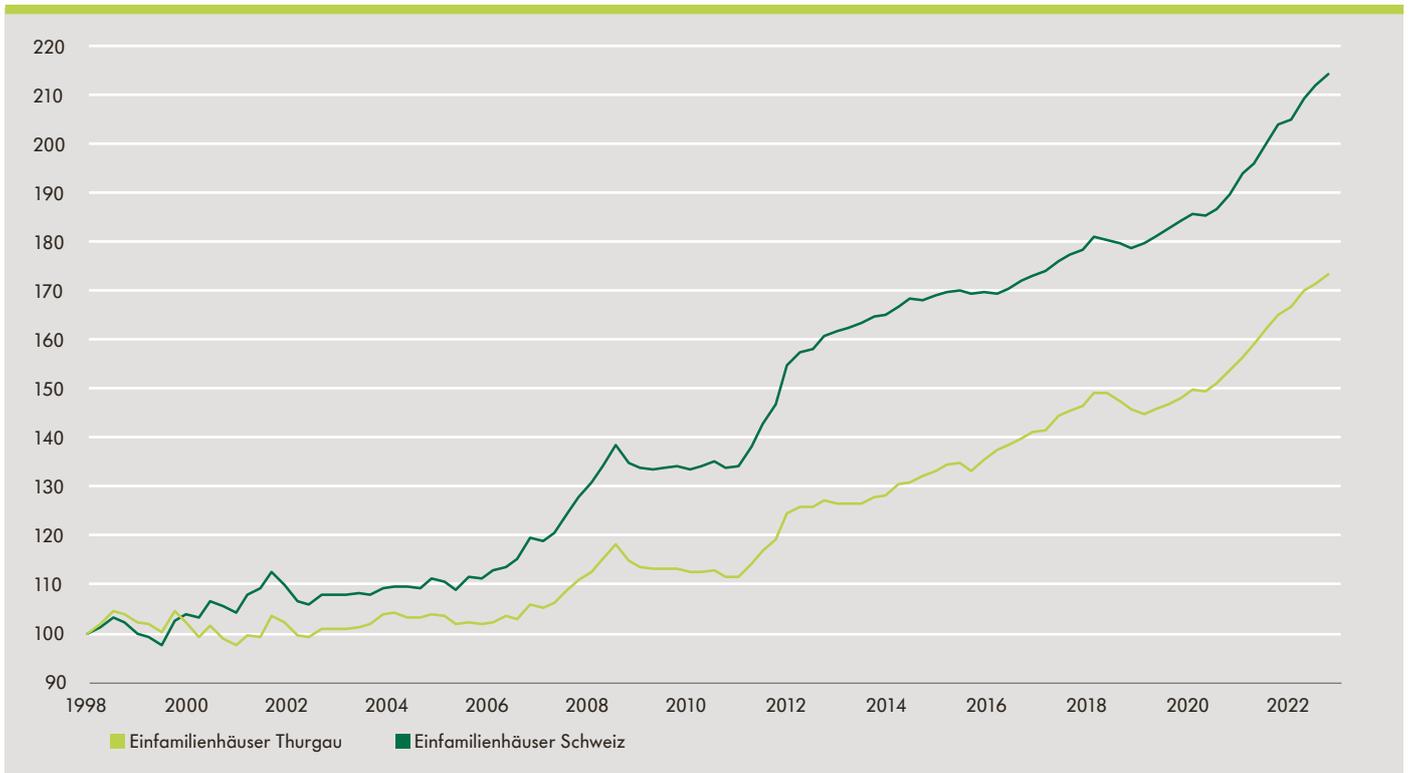
2,1%
4,4%
75,8%

Vergleichbare regionale Wertzunahmen

Nach einigen Phasen mit regional unterschiedlicher Marktdynamik haben sich die Immobilienpreise in den letzten sechs Monaten kantonsweit ähnlich entwickelt. Mit einem Anstieg von 2,6% zeigt sich der Bezirk Münchwilen in dieser Zeitspanne als Spitzenreiter. Doch auch im Bezirk Arbon, welcher über die tiefste Wachstumsrate verfügt, resultiert eine Zunahme von 1,3%. Die Attraktivität der Region als Ganzes lässt sich auch anhand der Bevölkerungsentwicklung deutlich aufzeigen. Sämtliche Bezirke wachsen im schweizweiten Vergleich überdurchschnittlich. Auch deshalb, weil im Gegensatz zu anderen Landesteilen noch neuer Wohnraum

geschaffen wird. Der Bezirk Kreuzlingen schwingt bei der Betrachtung der langfristigen Wertentwicklung oben aus. Innerhalb der letzten 25 Jahre sind die Preise für Wohneigentum um über 80% angestiegen. Im gleichen Zeitraum hat sich die Einwohnerzahl des Bezirks um 40% erhöht – der mit Abstand höchste Wert im Kanton. In den anderen Regionen zeigen sich die Bautätigkeit und der Personenzuwachs etwas moderater. Beispielsweise hat die Bevölkerung im Bezirk Weinfelden nur halb so stark zugelegt wie in Kreuzlingen. Trotzdem sind auch in dieser Region beachtliche Wertsteigerungen festzustellen.

PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER



Einfamilienhäuser

letzte 6 Monate (1.10.2022 bis 31.3.2023)

letzte 12 Monate (1.4.2022 bis 31.3.2023)

Seit 1998

Thurgau

2,1 %

5,0 %

73,6 %

Schweiz

2,4 %

5,1 %

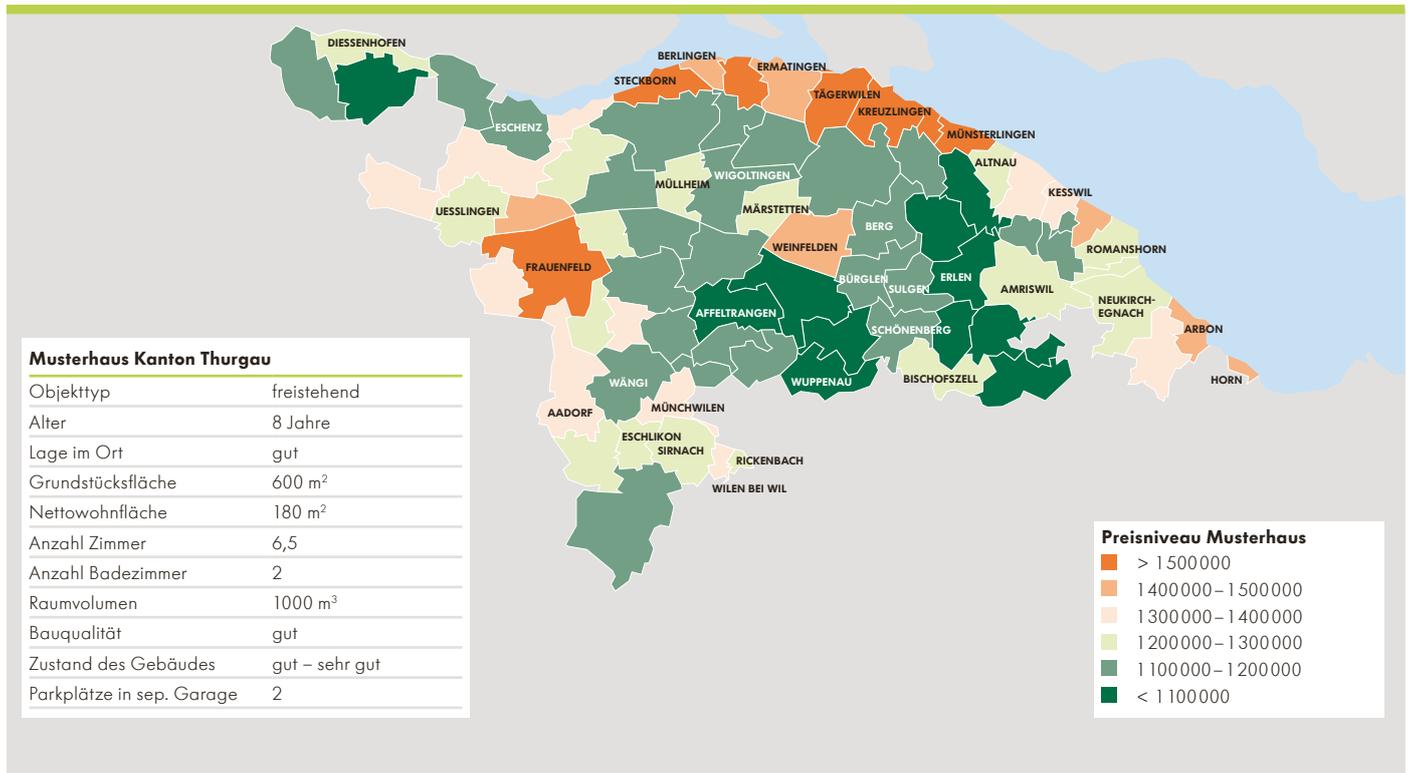
114,4 %

Einfamilienhäuser weiterhin gesucht

Wer den Traum nach den eigenen vier Wänden verwirklichen will, muss nochmals tiefer in die Tasche greifen: In den letzten sechs Monaten haben die Hauspreise schweizweit um 2,4 % zugelegt. Nur geringfügig darunter liegt mit 2,1 % die kantonale Wachstumsrate, womit der Thurgauer Preisindex für Einfamilienhäuser neuerlich einen Höchststand ausweist. Im Vergleich zu den vergangenen Publikationen hat sich die Preisdynamik etwas abgeschwächt. Die erhöhten Zins- und Energiekosten scheinen den Nachfrageüberhang etwas verringert zu haben. Trotzdem ist die von den Kaufinteressenten erhoffte Marktberuhigung noch nicht im grossen Stil eingetreten.

Ein Grund hierfür ist auf der Angebotsseite zu finden. Einerseits werden seit Jahren kaum neue Einfamilienhäuser erstellt. Hinzu kommt, dass bestehende, ältere Objekte häufig durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Andererseits sind verglichen mit den Vorjahren weniger Bestandesobjekte auf den freien Markt gekommen. Der rückläufigen Nachfrage stand somit ein geringeres Angebot gegenüber. Entsprechend konnte das bisherige Preisniveau aus Verkäufersicht gehalten respektive nochmals moderat erhöht werden. In Anlehnung an die Energiekrise und verschärfte politische Vorschriften für energetische Gebäudesanierungen ist jedoch zu vermuten, dass sich die Angebotssituation in der nahen Zukunft etwas entspannen wird und damit die Preisrally ein Ende findet.

PREISNIVEAU FÜR EINFAMILIENHÄUSER



Musterhaus (Kanton TG)

Arbon	1 409 000.–
Frauenfeld	1 623 000.–
Kreuzlingen	1 593 000.–
Münchwilen	1 316 000.–
Weinfelden	1 457 000.–

CHF

Musterhaus (ausserhalb TG)

Zürich	3 984 000.–
Schaffhausen	1 444 000.–
St. Gallen	1 825 000.–
Wil (SG)	1 617 000.–
Winterthur	2 254 000.–

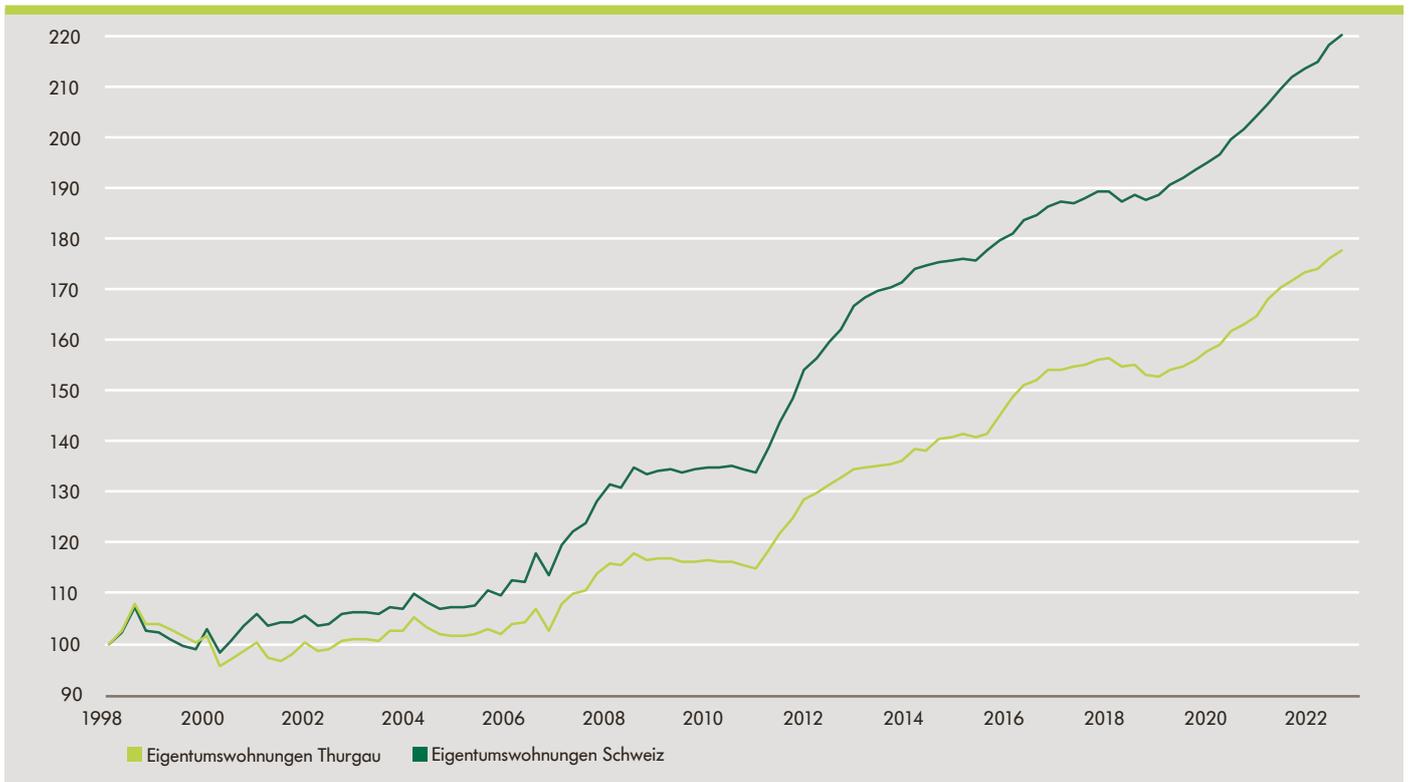
CHF

Attraktives Preis-/Leistungsverhältnis

Trotz der stetigen Preiszunahmen ist und bleibt der Kanton Thurgau als Wohnregion begehrt. Wie sich anhand der Preisniveaukarte zeigt, liegt der Wert für ein achtjähriges Musterhaus mit 180 m² Wohnfläche im Kantonsgebiet bei durchschnittlich rund CHF 1,25 Mio. Lediglich im Grossraum Schaffhausen werden Häuser in den umliegenden Regionen zu vergleichbaren Kaufpreisen gehandelt. Während der Zuschlag für ein identisches Objekt in Wil (SG) oder St. Gallen 30% und mehr beträgt, muss in Winterthur ein Aufpreis von rund 80% bezahlt werden. In Zürich oder den begehrten Zürcher Seegemeinden werden für den Erwerb sogar beinahe CHF 4 Mio. veranschlagt.

Die Nähe zum See sorgt auch innerhalb des Kantons für ein erhöhtes Preisniveau. Mit Ausnahme der Kantonshauptstadt Frauenfeld befinden sich die teuersten Thurgauer Gemeinden allesamt am Bodensee. Das fiktive Musterobjekt wird hier vielfach über CHF 1,5 Mio. gehandelt, wobei eine exklusive Lage und der Ausblick den Preis zusätzlich nach oben treiben. Wer auf Seenähe verzichten kann und längere Pendlerwege in Kauf nimmt, wird beispielsweise in Diessenhofen oder Fischingen mit deutlich geringerem Budget fündig. Zu den preiswertesten Regionen des Kantons gehört der südliche Teil des Bezirks Weinfelden.

PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN



Eigentumswohnungen

letzte 6 Monate (1.10.2022 bis 31.3.2023)

letzte 12 Monate (1.4.2022 bis 31.3.2023)

Seit 1998

Thurgau

2,0 %

3,4 %

77,7 %

Schweiz

2,4 %

4,0 %

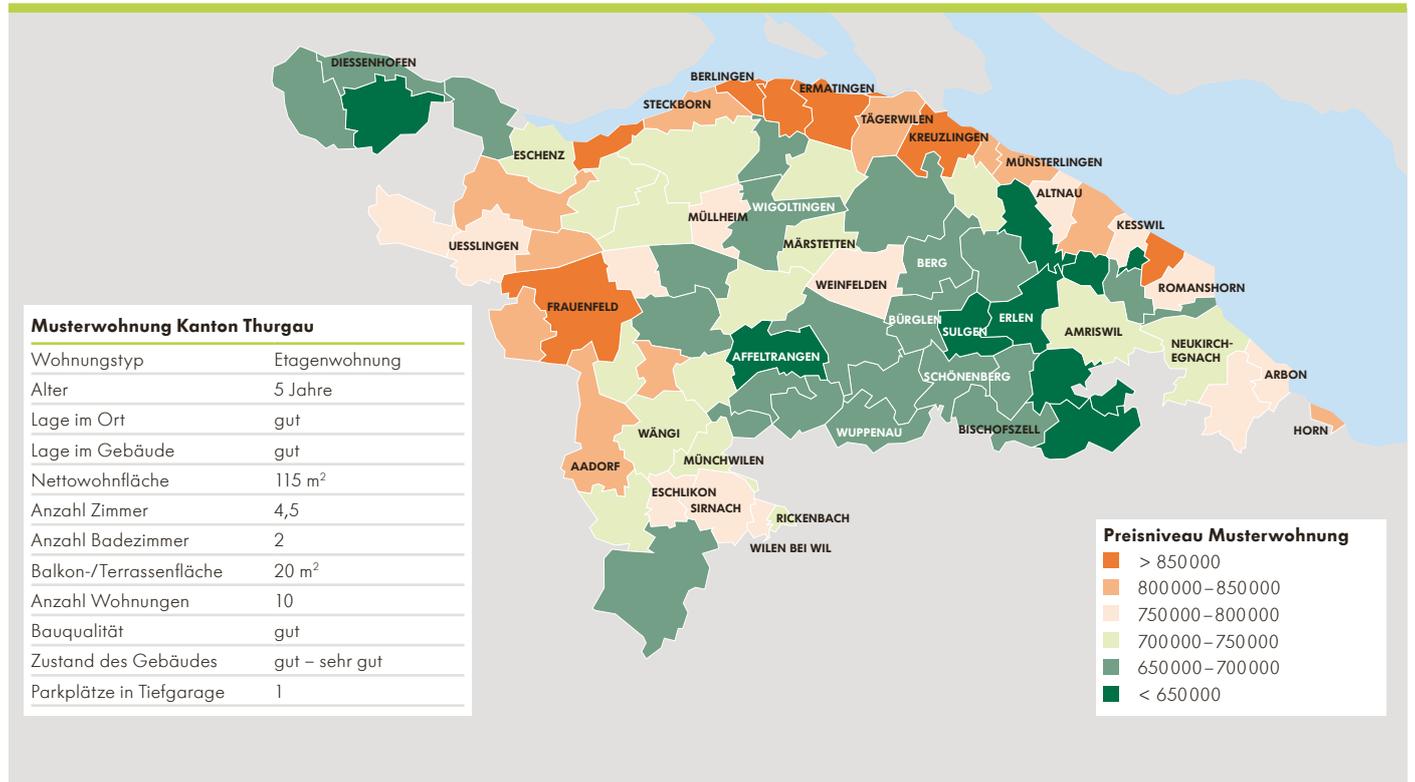
120,4 %

Wohnungspreise steigen im lang-jährigen Mittel

Getrieben durch die hohe Zuwanderung sind auch die Preise der Eigentumswohnungen nochmals angestiegen. Innerhalb der letzten sechs Monate beträgt das Plus kantonsweit 2,0 % und liegt damit wieder moderat über dem Vergleichswert der Vorperiode. In der gesamtschweizerischen Betrachtung resultiert aus Jahresoptik eine Wertzunahme von 4,0 %, was in etwa dem langjährigen Preiswachstum der letzten zwei Jahrzehnte entspricht. Etwas gemässiger präsentiert sich die langfristige Wertentwicklung im Kanton Thurgau. Seit Beginn der Indexreihe haben sich die hiesigen Wohnungspreise nominal und ohne Berücksichtigung der Objektalterung um nahezu 78 % verteuert.

Die grosse Frage stellt sich einmal mehr, ob nun der Zenit erreicht ist und im Zuge der wirtschaftlichen Unsicherheiten eine Marktberuhigung eintreten wird. In der Tat führt das stetig steigende Preisniveau dazu, dass sich ein Grossteil der lokalen Bevölkerung den Erwerb eines Eigenheims gar nicht mehr leisten kann. Entsprechend schwächt sich die Nachfrage ab. Gleichzeitig zieht der Fachkräftemangel hochqualifiziertes und zahlungskräftiges Personal aus dem Ausland an. Der Kanton Thurgau stellt dabei eine sehr attraktive Alternative zu den Städten und Ballungszentren dar, in welchen Wohnraum knapp und kaum mehr erschwinglich ist. In Kombination mit der rückläufigen Bautätigkeit sind grössere Wertkorrekturen bei den Wohnungspreisen in der Region kaum zu erwarten.

PREISNIVEAU FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN



Musterwohnung (Kanton TG)

Arbon
Frauenfeld
Kreuzlingen
Münchwilen
Weinfelden

CHF

750 000.–
919 000.–
893 000.–
748 000.–
788 000.–

Musterwohnung (ausserhalb TG)

Zürich
Schaffhausen
St. Gallen
Wil (SG)
Winterthur

CHF

2 154 000.–
870 000.–
967 000.–
912 000.–
1 253 000.–

Heterogener Wohnungsmarkt

Lagespezifische Aspekte wie Erreichbarkeit, Infrastrukturleistungen oder steuerliche Vorteile führen auch bei dieser Wohnform zu beträchtlichen Preisunterschieden. Innerhalb des Kantons Thurgau werden für eine typische Etagenwohnung mit 115 m² Nettowoohnfläche und einem Tiefgaragenplatz durchschnittlich rund 750 000 Franken bezahlt. Dies entspricht in etwa dem Preisniveau von Arbon oder Münchwilen. Deutlich teurer ist das identische Objekt in Gemeinden wie Steckborn oder Aadorf, in welchen ein Zuschlag von etwa 10 % zu beobachten ist. In den preisgünstigsten Gemeinden beträgt der Abschlag hingegen rund 20 %.

Diese Vielfalt auf kleinem Raum charakterisiert den kantonalen Wohnungsmarkt. Bereits eine Distanz von wenigen Kilometern kann einen markanten Unterschied bewirken und in vielen Gemeinden sind die Wohnungspreise verhältnismässig erschwinglich. Dieser Eindruck verstärkt sich durch den Vergleich mit Städten jenseits der Kantonsgrenze. Während die Musterwohnung in Schaffhausen und Wil (SG) im Bereich von 900 000 Franken gehandelt wird, bewegt sich deren Preis in St. Gallen bereits an der Millionengrenze. Der Grund für die hohen Preise in den Zentren liegt unter anderem in der Nähe zu Arbeitsmärkten, Bildungsstätten und Kulturangeboten.

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](https://tkb.ch/eigenheimindex)

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, 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, Bleichestrasse 15
8555 Müllheim, Frauenfelderstrasse 2
9542 Münchwilen, Im Zentrum 2
9315 Neukirch-Egnach, Bahnhofstrasse 79
9532 Rickenbach bei 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.