

Thurgauer Eigenheim-Index

Herbst 2022



*Preisentwicklung Einfamilienhäuser
und Eigentumswohnungen.*



**Thurgauer
Kantonalbank**

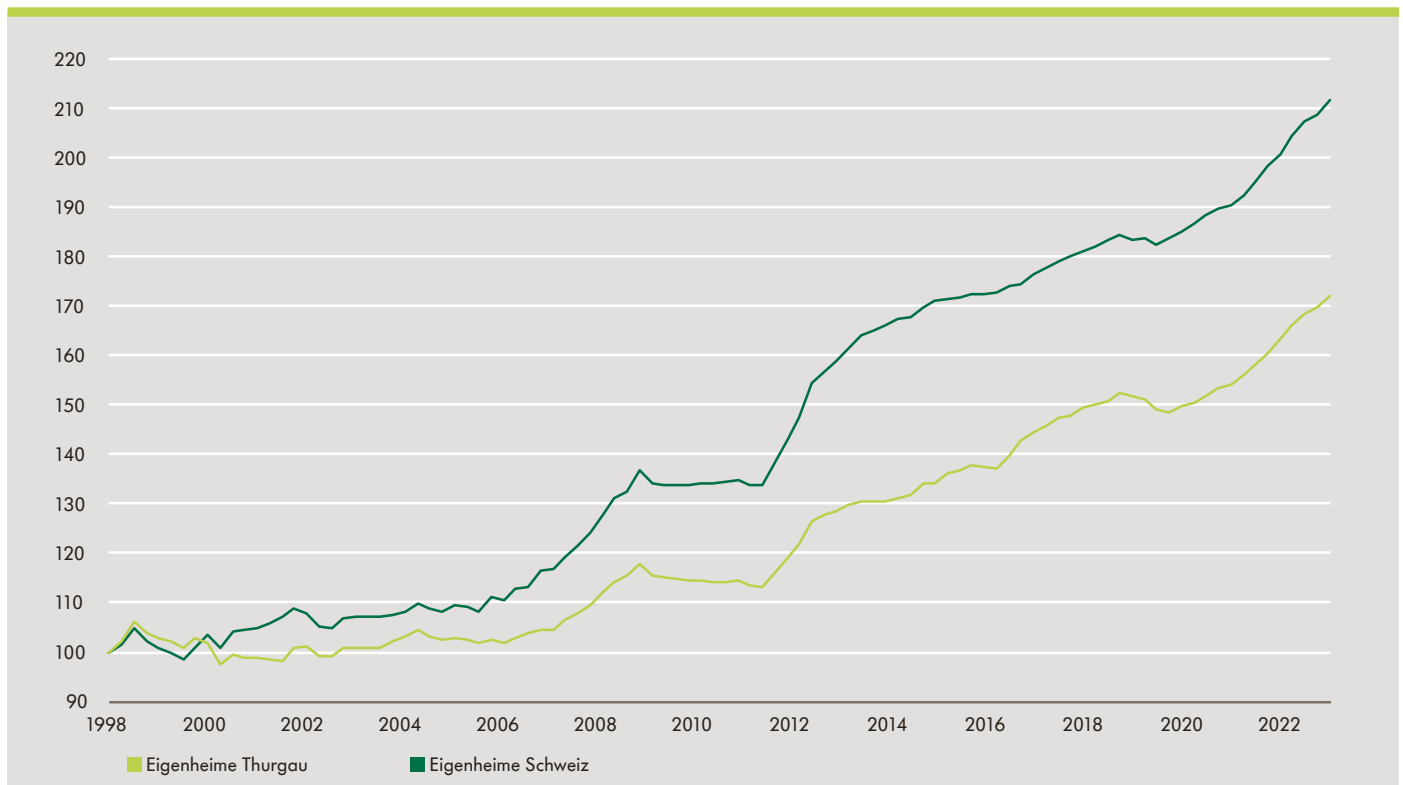
THURGAUER EIGENHEIM-INDEX

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 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 (1.4.2022 bis 30.9.2022)

letzte 12 Monate (1.10.2021 bis 30.9.2022)

Seit 1998

Thurgau

2,3 %

5,4 %

72,2 %

Schweiz

2,1 %

5,5 %

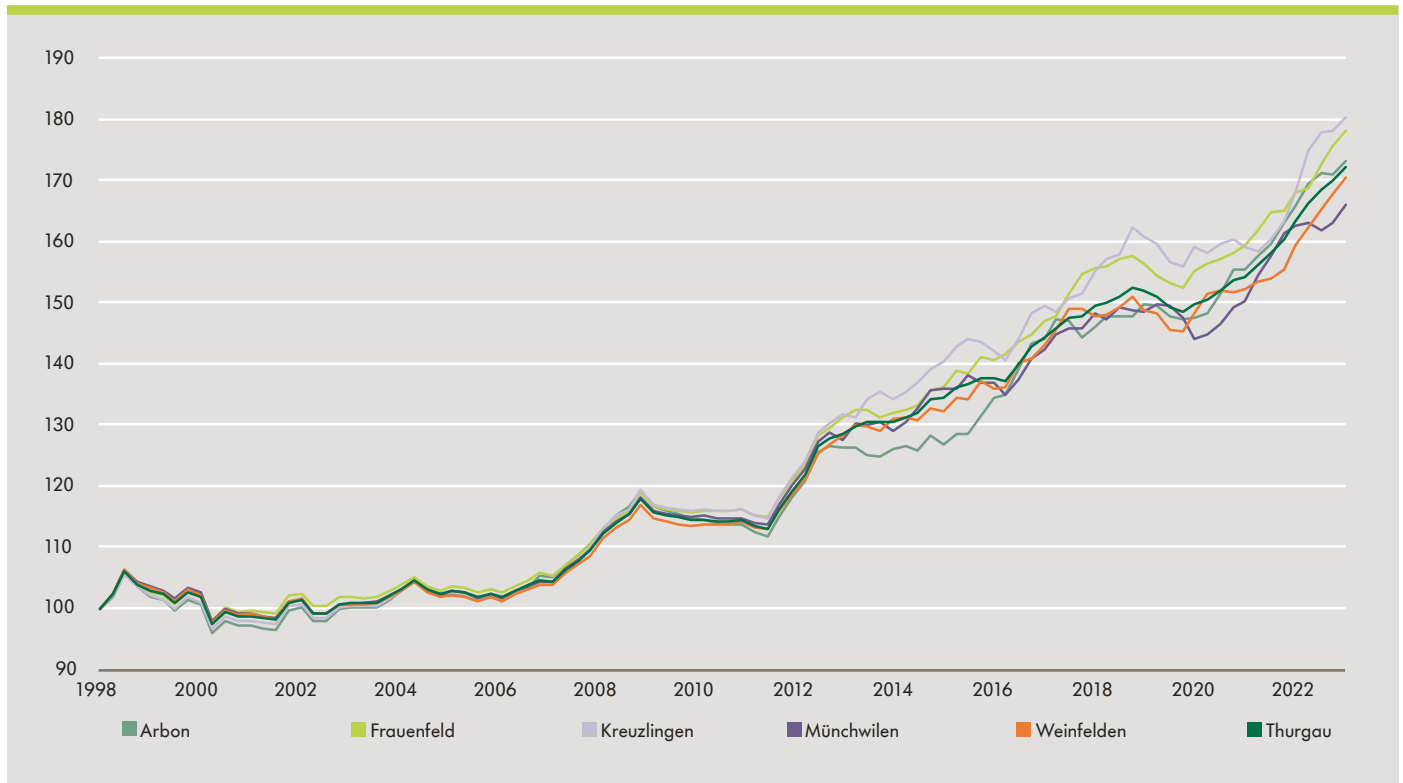
111,7 %

Immobilienmarkt trotz Zinswende

Getrieben durch die steigenden Konsumentenpreise infolge des Ukrainekonflikts haben die Zentralbanken in den letzten Wochen und Monaten vehement an der Zinsschraube gedreht. So auch die Schweizerische Nationalbank. Sie hat den Leitzins per Ende September 2022 erstmals seit acht Jahren wieder in den positiven Bereich angehoben. Wer dachte, dass diese Massnahmen unmittelbar zu einer Korrektur am Schweizer Immobilienmarkt führen, sieht sich bisweilen getäuscht. Die Eigenheimpreise setzen den Wachstumspfad auch im vergangenen Halbjahr fort. Die Preissteigerungen im Kanton Thurgau zeigen sich dabei mit einem Plus von 2,3 % nahezu identisch mit denjenigen auf nationaler Ebene.

Ob und in welcher Form dieser Aufwärtstrend anhalten wird, ist jedoch fraglich. Mit dem Zinsanstieg haben sich die Finanzierungskosten für Fixhypotheken innert Jahresfrist teilweise fast verdreifacht. Gleichzeitig belasten die hohen Energiepreise sowie die steigenden Unterhaltskosten das Budget von Eigenheimbesitzenden zusätzlich. Als Folge ist vielerorts ein gewisser Rückgang des Nachfrageüberhangs festzustellen. Obwohl sich dies aufgrund des limitierten Angebots noch nicht in den Marktpreisen widerspiegelt, mehren sich die Anzeichen, dass sich die Wachstumsdynamik verlangsamt. Gestützt von einer unverändert hohen Zuwanderung und einer rückläufigen Bautätigkeit ist allerdings – eine grössere Rezession ausgenommen – nicht von einer flächendeckenden Preiskorrektur auszugehen.

VERGLEICH AUF STUFE BEZIRK



Eigenheime

letzte 6 Monate

letzte 12 Monate

Seit 1998

Arbon

1,1 %

4,4 %

73,1 %

Frauenfeld

3,1 %

6,0 %

78,1 %

Kreuzlingen

1,4 %

7,3 %

80,3 %

Münchwilen

2,5 %

2,2 %

66,0 %

Weinfelden

3,0 %

6,8 %

70,3 %

Thurgau

2,3 %

5,4 %

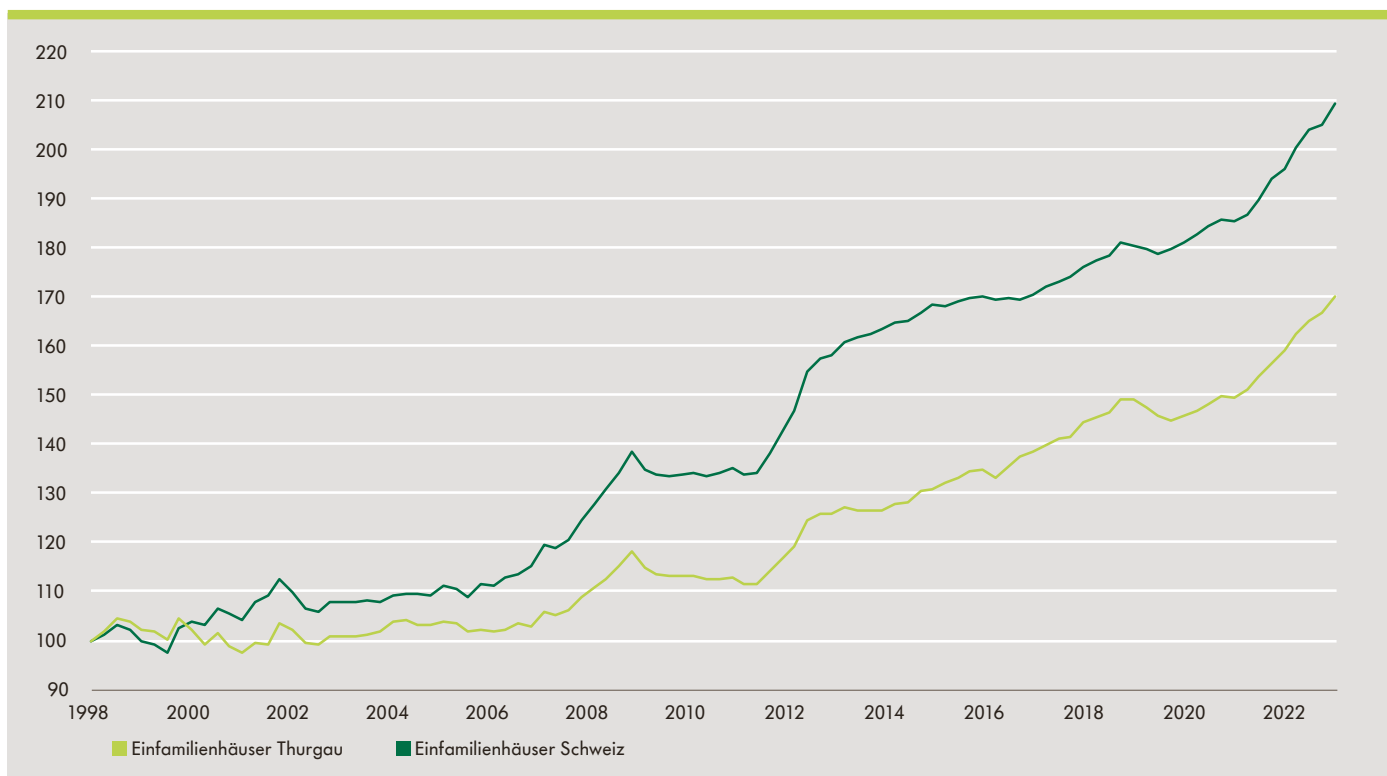
72,2 %

Seebezirke mit moderatem Wachstum

Basierend auf den aktuellsten Marktzahlen lassen sich im Kanton Thurgau unterschiedliche Preisentwicklungen beobachten. Nach einigen Jahren mit überdurchschnittlichen Wachstumsraten zeigt sich die Situation insbesondere in den Bezirken Arbon und Kreuzlingen gemässigt. Innerhalb der letzten sechs Monate betrug die Wertzunahme moderate 1,1 % respektive 1,4 %. Für die Region Kreuzlingen ist das als Verschnaufpause zu deuten, haben die Preise im 2021 doch im zweistelligen Prozentbereich zugelegt. Ausserdem weist der Bezirk auch in der langfristigen Betrachtung die höchsten Wertsteigerungen aus.

Die Entwicklung der Eigenheimpreise im Bezirk Frauenfeld ist seit Beginn der Indexreihe ebenfalls deutlich über dem Kantonsmittel. Frauenfeld als bevölkerungsreichster Bezirk profitiert von seiner geografischen Nähe und der guten Erschliessung zu ausserkantonalen Arbeitszentren wie Schaffhausen, Winterthur oder Zürich. Entsprechend sind die Preise im vergangenen Halbjahr nochmals um 3,1 % angestiegen. Dies stellt auch landesweit einen vergleichsweise hohen Wertzuwachs dar. Innerhalb des Kantons kann für die gleiche Periode lediglich der Bezirk Weinfelden mit einer ähnlichen Wachstumsrate aufwarten.

PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER



Einfamilienhäuser

letzte 6 Monate (1.4.2022 bis 30.9.2022)
letzte 12 Monate (1.10.2021 bis 30.9.2022)
Seit 1998

Thurgau

2,9%
6,8%
70,0%

Schweiz

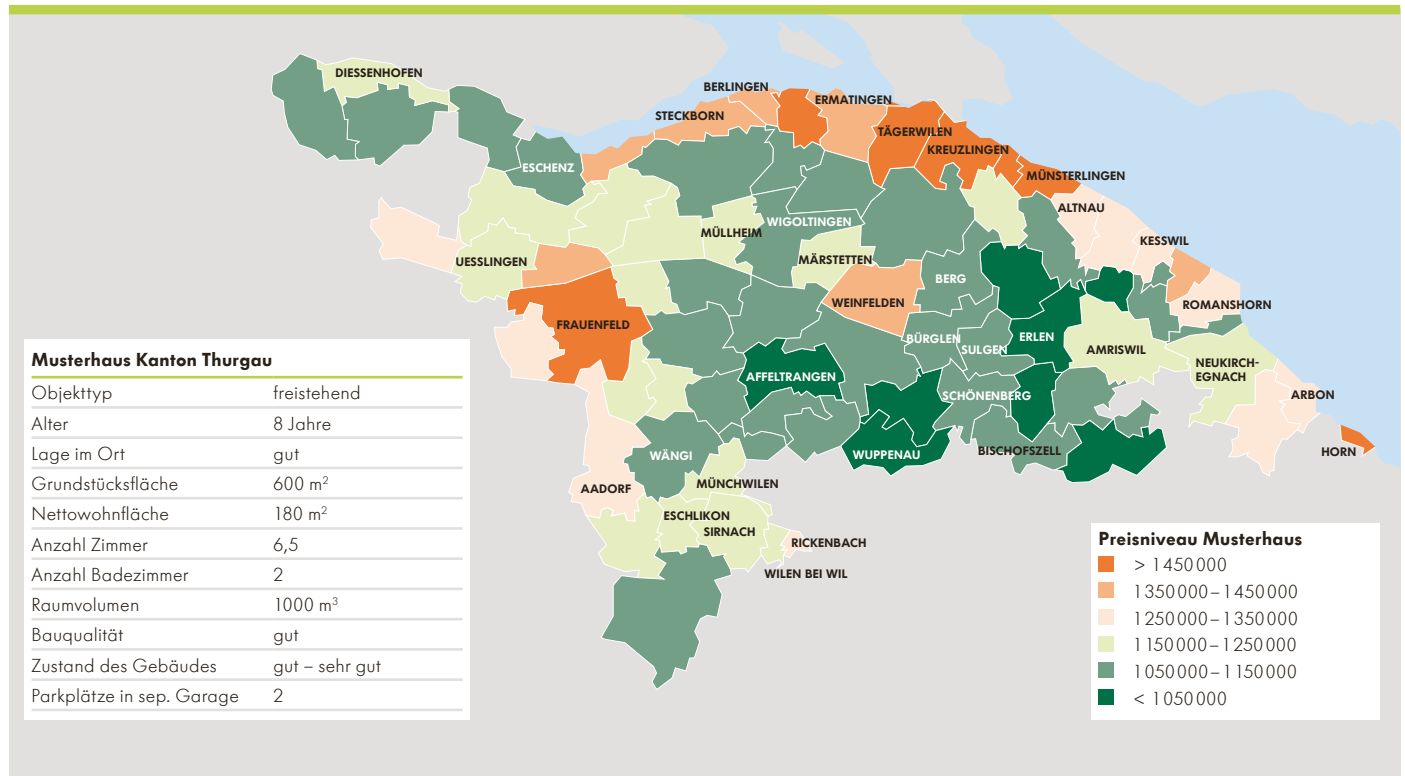
2,6%
6,7%
109,3%

Begehrte Einfamilienhäuser

Trotz der geopolitischen Spannungen und der daraus resultierenden Unsicherheiten in der Weltwirtschaft erweist sich das Schweizer Einfamilienhaus einmal mehr als sicherer Hafen. Infolgedessen steigen die Preise insbesondere für diese Objektkategorie weiterhin. Für die letzten sechs Monate liegt die Wertzunahme im Kanton Thurgau bei 2,9%, innert Jahresfrist gar bei 6,8%. Nur geringfügig tiefere Wachstumsraten sind auf gesamtschweizerischer Ebene festzustellen. Der Kreis potenzieller Hauskäuferinnen und Hauskäufer hat sich aufgrund der Preis- und Zinsanstiege allerdings bereits etwas verringert. Einerseits ist dies auf die geltenden Tragbarkeitsrichtlinien zurückzuführen, andererseits aber auch, weil sich die Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten der finanziellen Mehrbelastung immer mehr bewusst werden.

Während in den letzten Jahren aus Kostenüberlegungen vielfach das Motto «kaufen statt mieten» galt, hat sich dieser Umstand mit den veränderten Rahmenbedingungen in zahlreichen Regionen der Schweiz nun umgedreht. Im Kanton Thurgau zwar nur bedingt. Das aufgrund des verhältnismässig erschwinglichen Preisniveaus. Bestehende Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer mit langfristig laufenden Hypothekarverträgen sind zudem lediglich teilweise von den Kostensteigerungen betroffen. Viele von ihnen setzen sich im Zuge der Energiekrise jedoch vermehrt mit Fragen zu energetischen Sanierungsmöglichkeiten auseinander. Die Materialknappheit und der Fachkräftemangel sorgen leider oft für längere Wartezeiten beim Realisieren der Vorhaben. Auch muss mit höheren Investitionskosten gerechnet werden.

PREISNIVEAU FÜR EINFAMILIENHÄUSER



Musterhaus (Kanton TG)

	CHF
Arbon	1 328 000.–
Frauenfeld	1 521 000.–
Kreuzlingen	1 511 000.–
Münchwilen	1 236 000.–
Weinfelden	1 377 000.–

CHF

Musterhaus (ausserhalb TG)

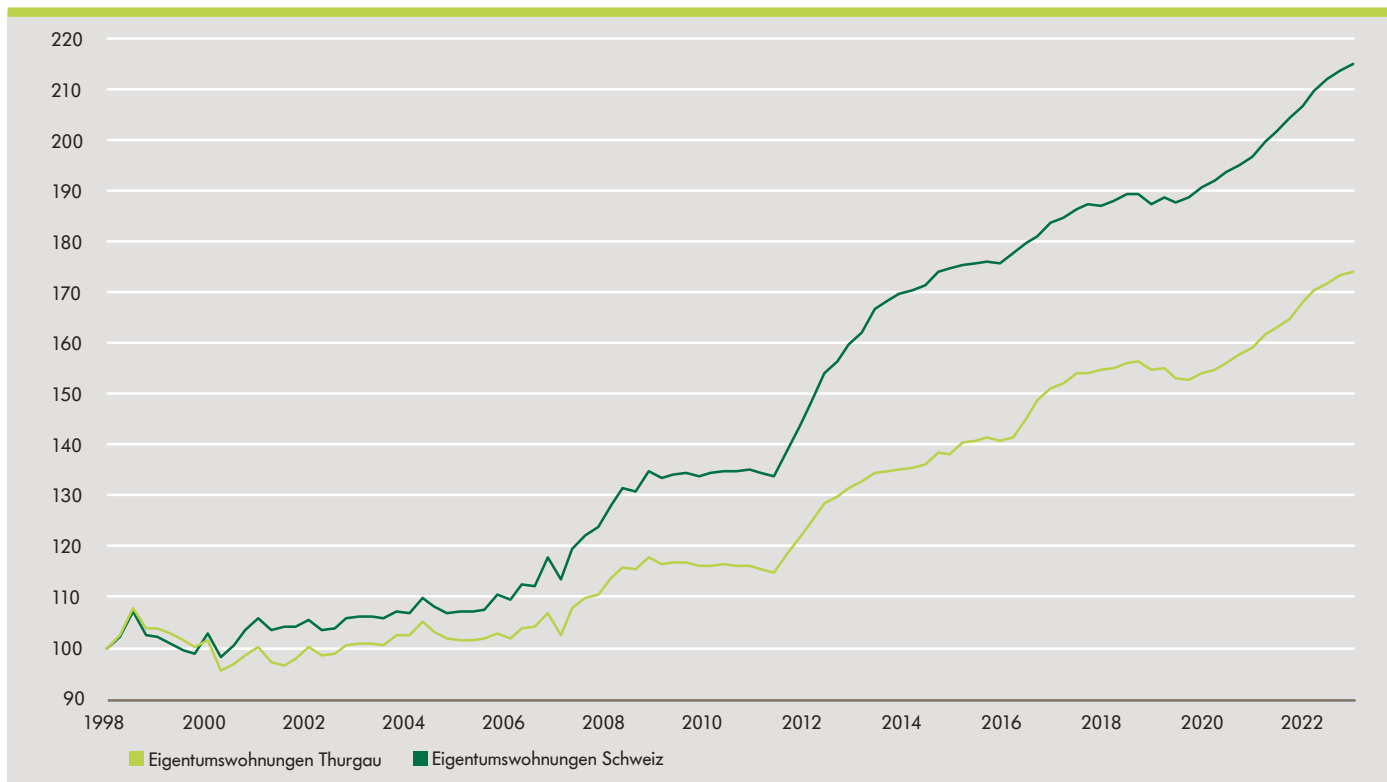
	CHF
Zürich	3 599 000.–
Schaffhausen	1 376 000.–
St. Gallen	1 717 000.–
Wil (SG)	1 569 000.–
Winterthur	2 171 000.–

Grosses Preisgefälle im Thurgau

Ungeachtet der allgemeinen Preissteigerungen für Einfamilienhäuser sind die Unterschiede in der Zahlungsbereitschaft im Kantonsgebiet weiterhin beträchtlich. Für ein fiktives Musterhaus an guter Mikrolage mit Baujahr 2014 und einer Nettowohnfläche von 180 m² reicht das Spektrum von knapp CHF 1 Mio. in einigen Gemeinden des Bezirks Weinfelden bis über CHF 1,6 Mio. in der Bodensee-region. An der Spitze der Rangliste befinden sich Gemeinden wie Gottlieben, Münsterlingen oder Bottighofen. Im Kantonsmittel liegt der Marktwert für das identische Objekt bei rund CHF 1,2 Mio., was in etwa dem Preisniveau von Münchwilen entspricht.

Wie sich anhand der Karte erkennen lässt, werden die Hauspreise neben der Nähe zum See auch stark von der Verkehrsachse Frauenfeld–Weinfelden–Romanshorn geprägt. Doch selbst in den Bezirks-hauptorten des Kantons herrscht aus schweizweiter Perspektive ein vergleichsweise moderates Preisge-füge. Bereits im benachbarten Wil (SG) ist für den Kauf derselben Liegenschaft ein kleiner Zuschlag festzustellen. In St. Gallen sind anhand der beobachteten Markttransaktionen schon CHF 1,7 Mio., in Winterthur CHF 2,2 Mio. aufzuwenden. Wer in der Stadt Zürich fündig wird, zahlt gar etwa dreimal so viel wie im Thurgau.

PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN



Eigentumswohnungen

letzte 6 Monate (1.4.2022 bis 30.9.2022)
 letzte 12 Monate (1.10.2021 bis 30.9.2022)
 Seit 1998

Thurgau

1,3 %
 3,7 %
 74,2 %

Schweiz

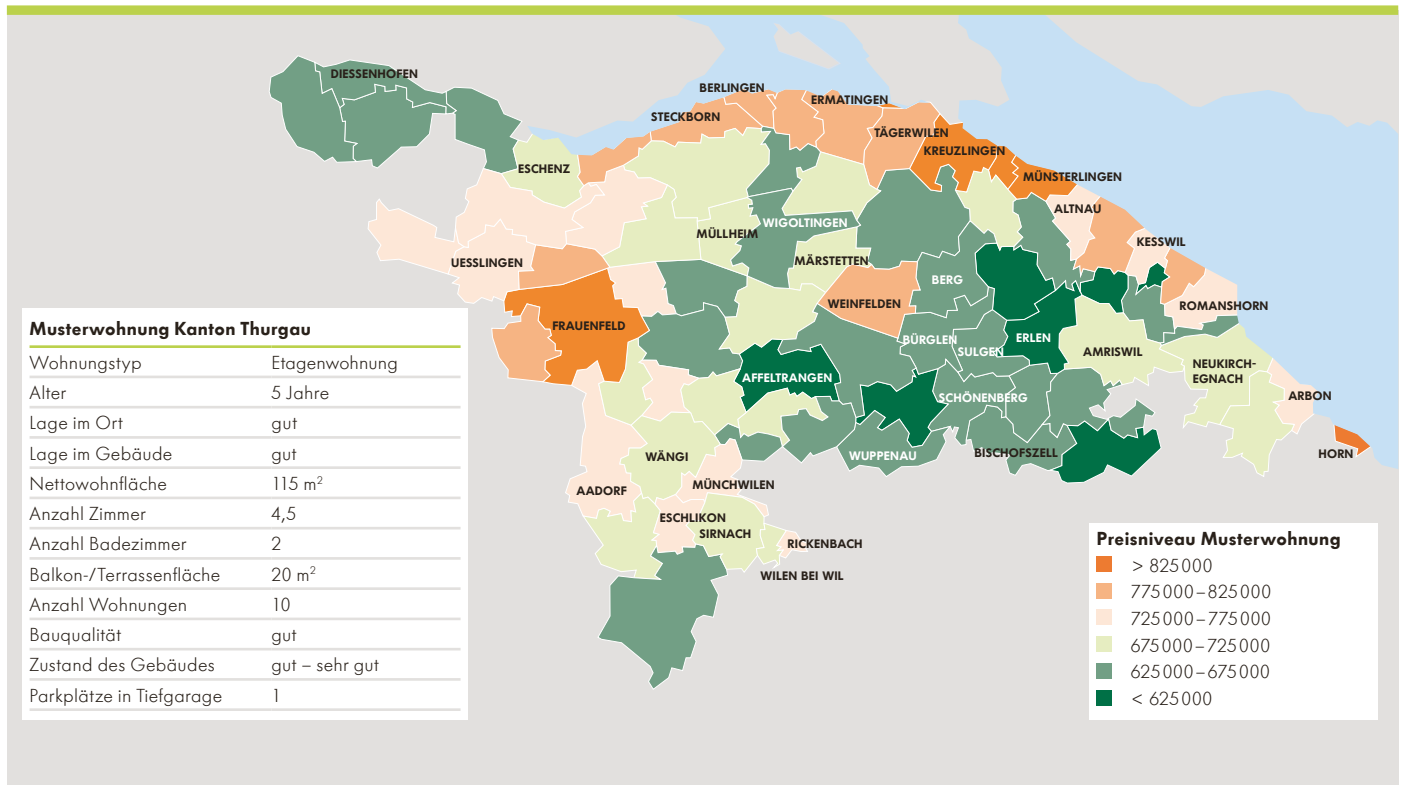
1,5 %
 4,0 %
 115,2 %

Verlangsamtes Preiswachstum bei Wohnungen

Bei den Eigentumswohnungen sind ebenfalls weiterhin Wertzunahmen zu beobachten. Allerdings bewegen sich diese gegenüber den Einfamilienhäusern auf deutlich geringerem Niveau. Innerhalb der letzten sechs Monate beträgt der Preisanstieg im Kantonsgebiet 1,3 %. Dies entspricht der tiefsten Wachstumsrate seit rund drei Jahren. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei den landesweiten Zahlen. Trotz der abflachenden Marktdynamik bleibt die langfristige Erfolgsgeschichte von Stockwerkeigentum beeindruckend: Innerhalb der letzten knapp 25 Jahre haben die Thurgauer Wohnungpreise um über 74 % zugenommen. Auf nationaler Ebene resultiert mit einem Plus von 115 % sogar mehr als eine Verdoppelung.

Eine Fortsetzung dieses Aufschwungs scheint aufgrund der gegenwärtigen Wirtschaftslage eher unwahrscheinlich. Ungeachtet dessen gibt es einige Faktoren, die einem Abschwung entgegenwirken. Leere Wohneinheiten im Eigenheimbereich stellen bereits seit Jahren eine Seltenheit dar. Gemäss Publikation des Bundesamts für Statistik ist auch die Zahl der freien Mietwohnungen neuerlich gesunken. Schweizweit liegt die Leerwohnungsziffer aktuell bei 1,3 % (Kanton Thurgau 1,7 %). Gleichzeitig bleibt die Zuwanderung – Kriegsflüchtlinge nicht eingerechnet – unverändert hoch. Sollte sich als Folge die Wohnungsknappheit verschärfen, ist mancherorts von steigenden Mietpreisen auszugehen. Dies wiederum erhöht die relative Attraktivität von Wohneigentum und wirkt sich stützend auf deren Preise aus.

PREISNIVEAU FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN



Musterwohnung (Kanton TG)

	CHF
Arbon	741 000.–
Frauenfeld	886 000.–
Kreuzlingen	869 000.–
Münchwilen	726 000.–
Weinfelden	779 000.–

CHF

Musterwohnung (ausserhalb TG)

	CHF
Zürich	1 962 000.–
Schaffhausen	827 000.–
St. Gallen	954 000.–
Wil (SG)	909 000.–
Winterthur	1 216 000.–

CHF

Standort als starker Preistreiber

Natürlich führen lagespezifische Eigenheiten wie Erreichbarkeit von Arbeits- oder Freizeitangeboten sowie steuerliche Gegebenheiten auch bei dieser Wohnform zu beträchtlichen Preisunterschieden. Innerhalb des Kantons Thurgau werden für eine typische Etagenwohnung mit oben stehenden Ausprägungen im Durchschnitt rund CHF 710 000 bezahlt. Dies entspricht ungefähr dem Preisniveau der Gemeinden Sirnach oder Egnach. Deutlich teurer ist das identische Objekt beispielsweise in Aadorf oder Weinfelden, in welchen rund 10 % höhere Marktpreise registriert werden.

Neben den begehrten Ortschaften mit Seeanstoss finden sich die teuersten Eigentumswohnungen des Kantons in Frauenfeld. Begünstigt durch die gute Infrastruktur und die schnellen Verkehrsverbindungen sind Preise für die Musterwohnung im Bereich von CHF 900 000 nicht selten. Auch umliegende Gemeinden wie Gachnang oder Warth-Weiningen profitieren von diesen Eigenschaften und weisen ein überdurchschnittliches Preisniveau auf. Im ausserkantonalen Vergleich relativiert sich das Bild ziemlich schnell, wobei die Preisunterschiede bei dieser Objektkategorie nicht ganz so drastisch ausfallen wie bei den Einfamilienhäusern.

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



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, 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
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.