

Thurgauer *Eigenheim-Index*

Frühling 2022



*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.

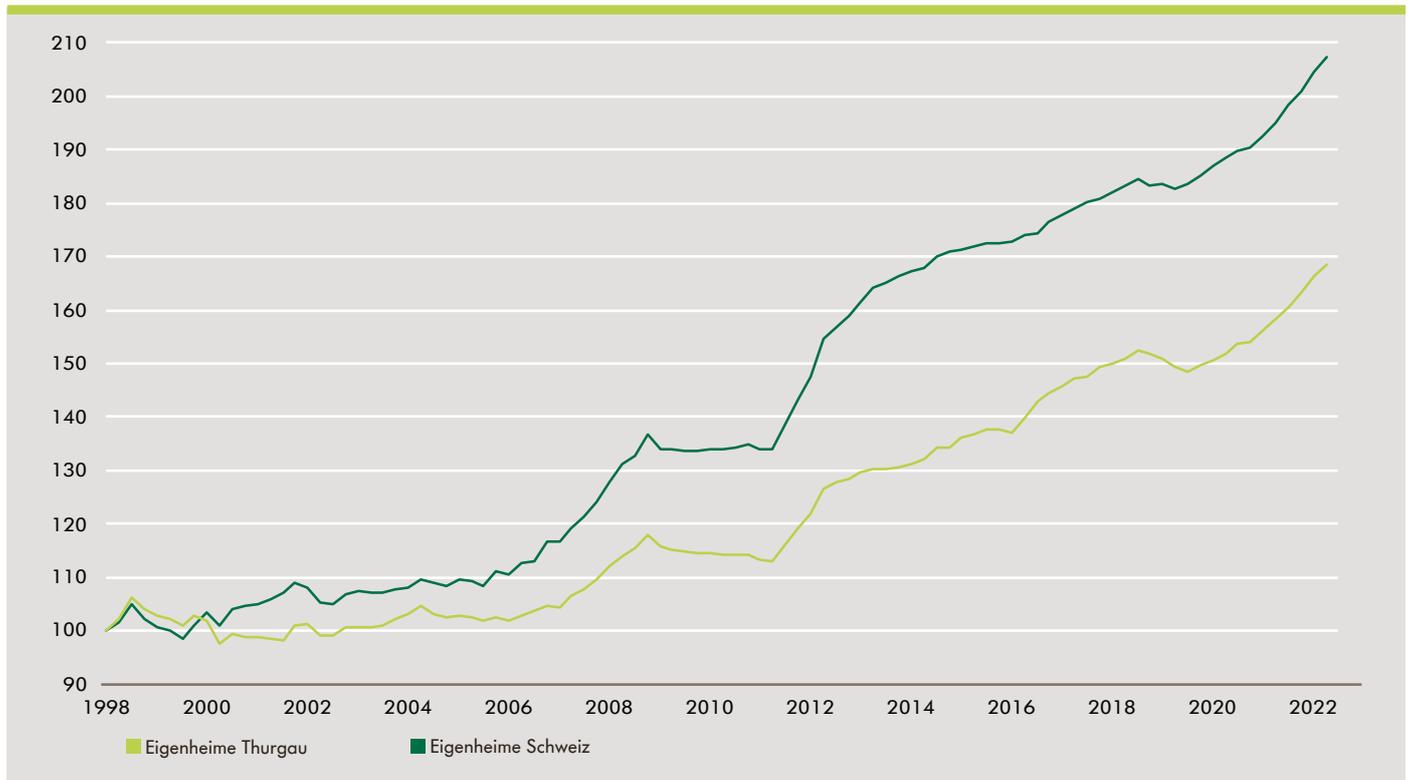
THURGAUER EIGENHEIM-INDEX

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 (1.10.2021 bis 31.3.2022)

letzte 12 Monate (1.4.2021 bis 31.3.2022)

Seit 1998

Thurgau

3,1 %

6,4 %

68,4 %

Schweiz

3,3 %

6,3 %

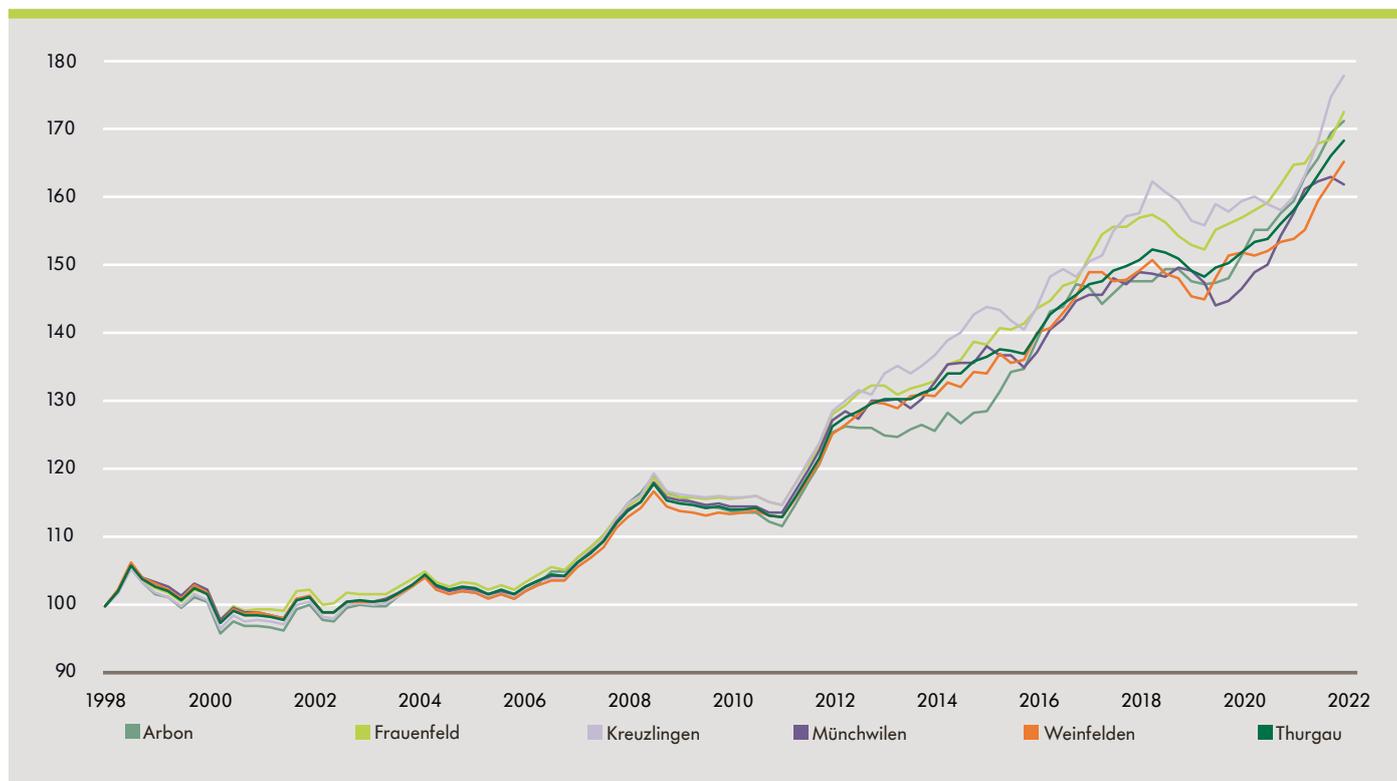
107,3 %

Immobilien als sicherer Hafen

Ungeachtet der weltweiten Turbulenzen eilt der Schweizer Immobilienmarkt von Rekordstand zu Rekordstand. Innerhalb der letzten sechs Monate haben die Preise für Wohneigentum sowohl kantonal wie national nochmals deutlich zugelegt. Mit Wachstumsraten von 3,1 % (Kanton TG), respektive 3,3 % (Schweiz), gehen die beiden Indexreihen zurzeit praktisch im Gleichschritt und setzen den Steigerungslauf der vergangenen Jahre unvermindert fort. Die geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten im Zuge der Ukraine-Krise haben den Kaufwunsch und das Verlangen nach einem eigenen Rückzugsort offenbar noch verstärkt. Einmal mehr scheint sich die Wahrnehmung der Immobilie als sicherer Hafen zu bestätigen.

Die Inflation wie auch die erhöhte Volatilität an den Finanzmärkten tragen zur Attraktivität des Eigenheimerwerbs bei. In der Tat bietet die Immobilie im Vergleich zu anderen Anlageklassen einen gewissen Inflationsschutz sowie ein historisch geringeres Wertschwankungsrisiko. Letzteres birgt aufgrund der hohen Haushaltsverschuldung jedoch trotzdem ein Gefahrenpotenzial. Die allgemeinen Preissteigerungen für Güter und Dienstleistungen machen zudem auch vor Hausbesitzenden nicht halt: Höhere Energiekosten, teurere Sanierungsarbeiten und steigende Hypothekenzinsen stellen ein wahrscheinliches Zukunftsszenario dar. Entsprechend gilt es für Kaufwillige die finanziellen Auswirkungen sorgfältig zu kalkulieren und im Budget Raum für Unvorhergesehenes zu lassen.

VERGLEICH AUF STUFE BEZIRK



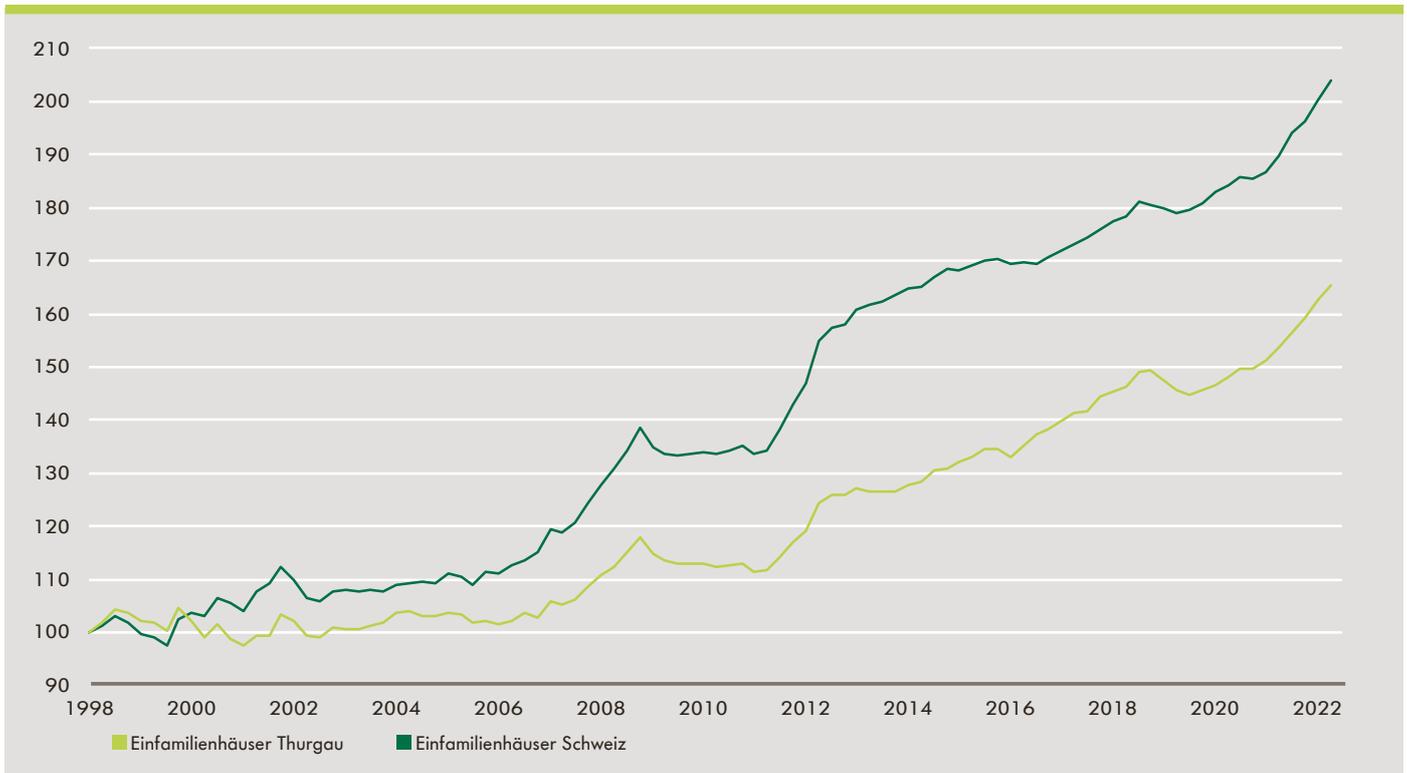
Eigenheime	Arbon	Frauenfeld	Kreuzlingen
letzte 6 Monate	3,3%	2,8%	5,8%
letzte 12 Monate	7,4%	4,8%	11,0%
Seit 1998	71,3%	72,7%	77,8%
Münchwilen	Weinfelden	Thurgau	
-0,3%	3,7%	3,1%	
2,7%	7,4%	6,4%	
61,9%	65,4%	68,4%	

Preisrally im Bezirk Kreuzlingen geht weiter

Wie die Auswertung der aktuellen Transaktionsdaten zeigt, haben sich die regionalen Marktpreise in den letzten Monaten sehr unterschiedlich entwickelt. Die höchste Wachstumsrate weist wiederum der Bezirk Kreuzlingen auf. Er kann innerhalb eines halben Jahres einen Anstieg von 5,8% verzeichnen. In Kombination mit der Vorperiode resultiert aus Jahresoptik eine rekordverdächtige Wertsteigerung von 11,0%. Seit Beginn der Indexreihe wurde lediglich im 2012 ein höherer Jahreswert gemessen. Damit gehört der Bezirk zurzeit auch gesamtschweizerisch zu den Regionen mit der stärksten Preisdynamik.

Eine überdurchschnittliche Wertentwicklung lässt sich aktuell zudem in den Bezirken Weinfelden und Arbon beobachten. Im Bezirk Münchwilen ist im letzten Halbjahr hingegen eine Marktberuhigung festzustellen. Nachdem die Eigenheimpreise während zweier Jahre rasant zugelegt haben, zeigen die neuesten Zahlen eine Seitwärtsbewegung. Auch in der langfristigen Betrachtung sind die Preiszunahmen in dieser Region vergleichsweise moderat und betragen über die letzten zwei Jahrzehnte rund 62%. Beflügelt durch die letzten Quartale schwingt der Bezirk Kreuzlingen ebenfalls für diesen Zeithorizont (+77,8%) obenaus.

PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER



Einfamilienhäuser

letzte 6 Monate (1.10.2021 bis 31.3.2022)

letzte 12 Monate (1.4.2021 bis 31.3.2022)

Seit 1998

Thurgau

3,8%

7,5%

65,3%

Schweiz

4,0%

7,4%

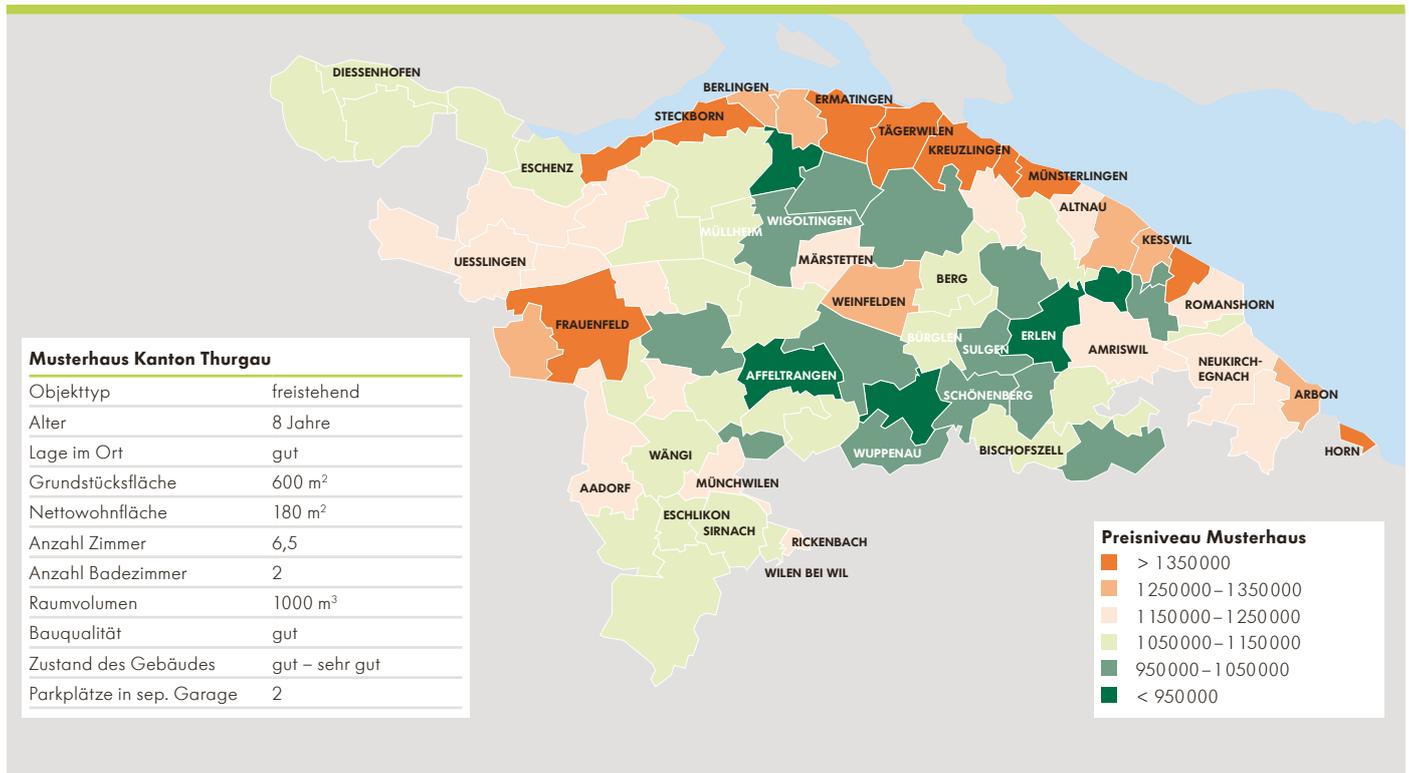
104,0%

Der ewige Traum vom Einfamilienhaus

Wer nach den starken Wertsteigerungen während der Corona-Pandemie gehofft hatte, dass sich die Lage nun etwas beruhigen würde, wird enttäuscht: Landauf, landab haben die Preise für Einfamilienhäuser abermals deutlich zugelegt. Schweizweit beträgt der Anstieg im vergangenen Halbjahr 4,0%, innert Jahresfrist 7,4%. Die Wachstumsraten im Kanton Thurgau sind für beide Zeitperioden nahezu identisch. Bestehende Hauseigentümer können sich somit glücklich schätzen – ihre Liegenschaft hat neuerlich an Wert gewonnen. Etwas komplizierter sieht es für die Kaufinteressenten aus: Auch wenn weiterhin viele den Traum von einem eigenen Haus hegen, schwinden die Chancen immer mehr, diesen realisieren zu können.

Die Gründe hierfür sind vielschichtig: Aufgrund der hohen Preisniveaus sind immer weniger Haushalte in der Lage, die nötigen finanziellen Mittel aufzubringen. Als Ausweichmöglichkeit bleibt häufig nur, den Suchradius auszuweiten oder die Ansprüche bezüglich Grösse und Ausbaustandard zu korrigieren. Insbesondere bei den Einfamilienhäusern stellt aber vielfach das fehlende Angebot den limitierenden Faktor dar. Im Kanton Thurgau beträgt der Anteil der Hauseigentümer immerhin 37%, was weit über dem Schweizer Mittel liegt. Von diesen Objekten kommt jedoch jährlich nur ein Bruchteil auf den freien Markt. Entsprechend ist auch weiterhin von einem Nachfrageüberhang mit preisstützender Wirkung auszugehen.

PREISNIVEAU FÜR EINFAMILIENHÄUSER



Musterhaus (Kanton TG)

Arbon	1 304 000.–
Frauenfeld	1 415 000.–
Kreuzlingen	1 455 000.–
Münchwilen	1 195 000.–
Weinfelden	1 272 000.–

CHF

Musterhaus (ausserhalb TG)

Zürich	3 414 000.–
Schaffhausen	1 321 000.–
St. Gallen	1 628 000.–
Wil (SG)	1 525 000.–
Winterthur	1 940 000.–

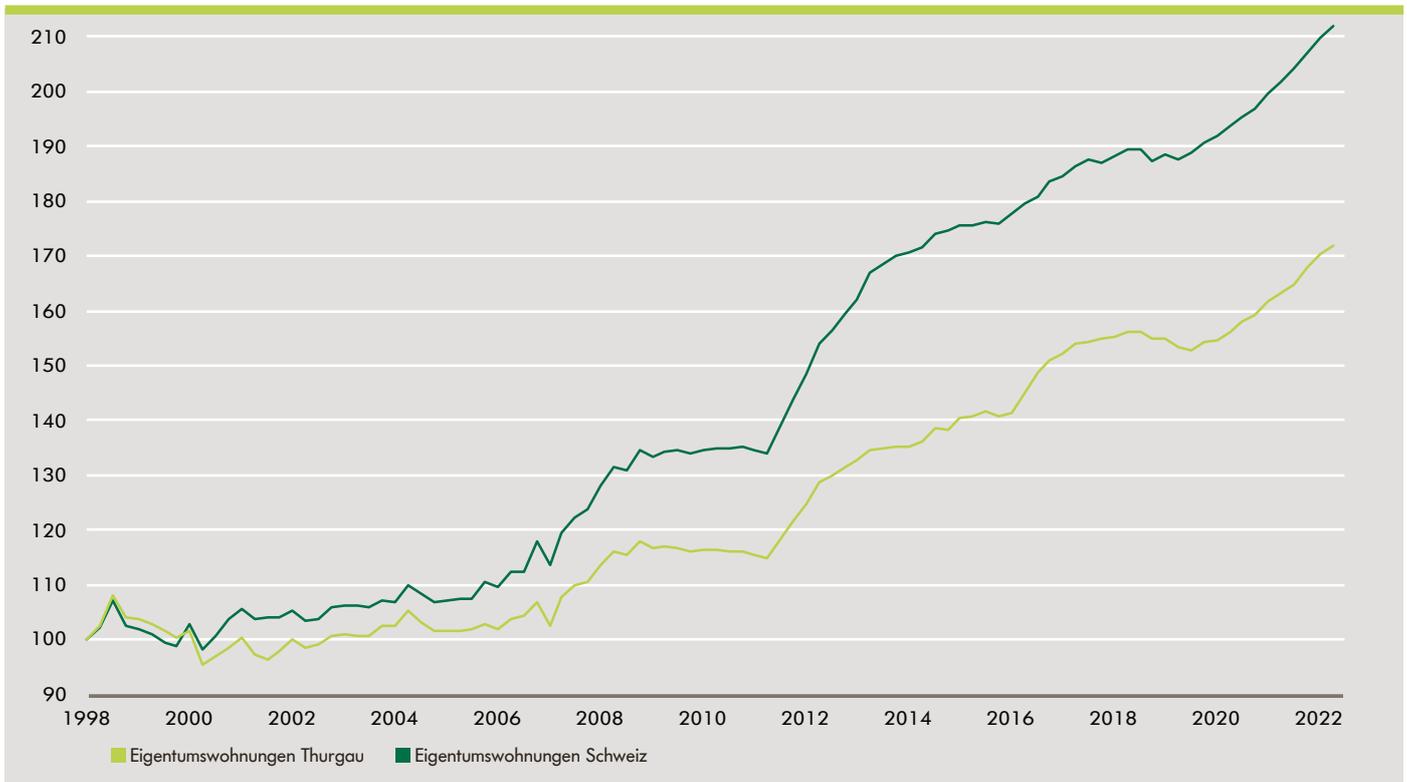
CHF

Flächendeckend höhere Hauspreise

Die hohe Marktdynamik der letzten Jahre lässt sich eindrucksvoll an der Preisniveauekarte aufzeigen. Ein typisches Musterobjekt mit 180 m² Wohnfläche konnte 2019 in der Mehrheit der Thurgauer Gemeinden unter CHF 1 Mio. erworben werden. Nun liegt nur noch eine gute Handvoll Ortschaften unter dieser Grenze. Gleichzeitig färbt sich langsam, aber sicher die ganze Boden- und Unterseeregion orange ein: Kaufpreise für das Musterhaus gegen CHF 1,5 Mio. stellen hier keine Seltenheit mehr dar. Ähnliche Tendenzen sind auch im Grossraum Frauenfeld erkennbar, wobei die Preisdifferenz zum nah gelegenen Winterthur weiterhin beträchtlich ist.

Treiber für die regionalen Wertunterschiede sind einerseits Zentralität und Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und Freizeitangeboten. Andererseits beeinflusst die Aussicht auf den See oder zumindest die Nähe dazu die Zahlungsbereitschaft merklich. Dieser Aspekt wird im Kanton zusätzlich verstärkt, da viele der Seegemeinden vergleichsweise tiefe Steuersätze aufweisen. Ungeachtet der starken Wertsteigerungen stellt der Thurgau aber weiterhin eine attraktive Wohnregion mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis dar. Dies zeigt nicht zuletzt der Blick nach Zürich, wo das Musterhaus mittlerweile bei fast CHF 3,5 Mio. veranschlagt wird.

PREISINDEX FÜR EIGEN- TUMSWOHNUNGEN



Eigentumswohnungen

letzte 6 Monate (1.10.2021 bis 31.3.2022)

letzte 12 Monate (1.4.2021 bis 31.3.2022)

Seit 1998

Thurgau

2,5%

5,3%

71,9%

Schweiz

2,5%

5,1%

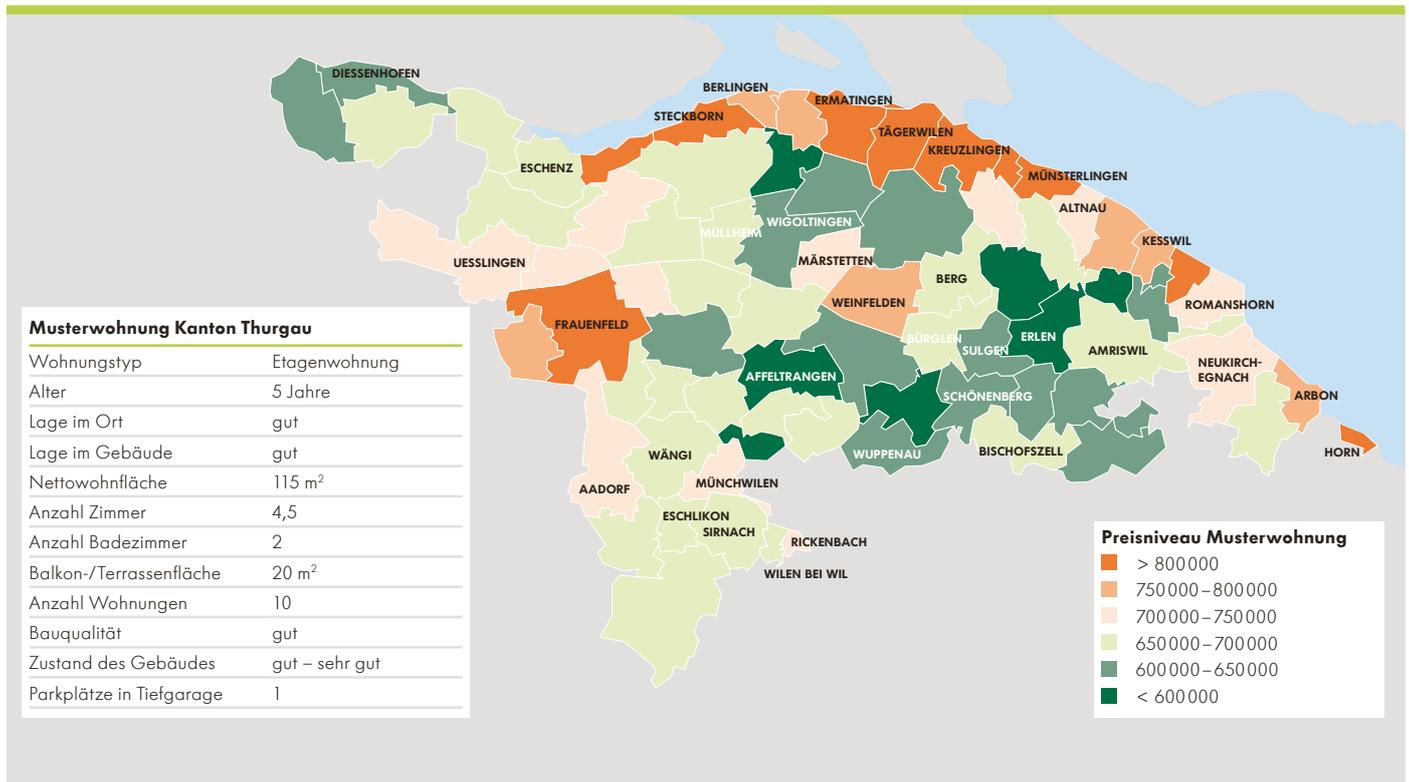
112,0%

Eigentumswohnungen ebenso begehrt

Eine Alternative zum Hauskauf bieten die Stockwerkeinheiten. Obwohl diese Wohnform im Kanton Thurgau mit einem Anteil von rund 10 % deutlich weniger verbreitet ist, kommen verhältnismässig mehr Objekte in den Verkauf. Und diese werden aktuell ebenfalls teurer gehandelt als in der Vorperiode: Der Thurgauer Preisindex für Eigentumswohnungen hat im letzten Halbjahr um 2,5 % sowie auf Jahresbasis um 5,3 % zugelegt. Im Vergleich zur aktuellen Entwicklung am Häusermarkt scheinen diese Werte beinahe gemässigt. Bei der Betrachtung der letzten zwanzig Jahre zeigt sich jedoch, dass die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate derzeit um mehr als das Doppelte übertroffen wird.

Die aktuellen Marktentwicklungen sind eindrücklich und lassen die Frage aufkommen, ob es überhaupt eine Obergrenze bei den Preisniveaus gibt. Da eine Angebotsausweitung kurzfristig kaum möglich und politisch nicht gewollt scheint, hängt die Antwort stark von der Nachfrageseite ab. Diese wird von einer intakten Konjunktur, einer tiefen Arbeitslosenquote und einer steten Zuwanderung gestützt. Ein rascher Zinsanstieg der Zentralbanken zur Bekämpfung der Teuerung könnte hingegen beim einen oder anderen Kaufinteressenten zu einem Umdenken führen – nicht zuletzt im «buy-to-let»-Segment. Auch wenn dies alleine den Wohnungsmarkt nicht zum Erliegen bringt, so ist zumindest eine Verlangsamung der Dynamik wahrscheinlich.

PREISNIVEAU FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN



Musterwohnung (Kanton TG)	CHF	Musterwohnung (ausserhalb TG)	CHF
Arbon	780 000.–	Zürich	1 879 000.–
Frauenfeld	839 000.–	Schaffhausen	791 000.–
Kreuzlingen	864 000.–	St. Gallen	955 000.–
Münchwilen	723 000.–	Wil (SG)	891 000.–
Weinfelden	759 000.–	Winterthur	1 119 000.–

Heterogenes Preisgefüge im Kanton

Wer den Kauf einer Eigentumswohnung plant, sieht sich je nach Standort mit sehr unterschiedlichen Marktpreisen konfrontiert. Um die lagebedingten Preisunterschiede sichtbar zu machen, wird eine fiktive Musterwohnung mit 115 m² Wohnfläche und Baujahr 2017 betrachtet. Im Kantonsmittel wird diese aktuell für rund CHF 700 000 gehandelt. Das entspricht in etwa dem Preisniveau von Amriswil oder Matzingen. Für die identische Wohnung ist in den Bezirkshauptorten Frauenfeld oder Kreuzlingen ungefähr 20 % mehr zu bezahlen, während in den preisgünstigsten Ortschaften ein Abschlag in derselben Grössenordnung festzustellen ist.

Mit Ausnahme der begehrten Toplagen am Boden- und Untersee kann das Thurgauer Preisgefüge weiterhin als erschwinglich bezeichnet werden. In den Nachbarkantonen lassen sich lediglich im Schaffhauser Umland sowie im Toggenburg ähnliche Immobilienwerte beobachten. Entlang der Hauptverkehrsachsen sowie im gesamten Kanton Zürich übersteigen die Preise das Thurgauer Niveau zum Teil um ein Vielfaches. Kurz: Trotz der massiven Wertzunahmen der letzten Jahre präsentiert sich die Lage im Kanton somit vergleichsweise gemässigt.

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 indizierte 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, 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.