

Februar 2026

BLICKPUNKT FINANZIEREN



Im Blickpunkt

Scheidung mit Eigenheim:
Klare Verhältnisse schaffen



Thurgauer
Kantonalbank

INHALTSVERZEICHNIS

Editorial	03
Zinsentwicklung und Zinsprognose	04
Hypothekarstrategie	06
Haus nach Scheidung	08
Klarheit für Haus und Vermögen	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.

SCHEIDUNG MIT EIGENHEIM: KLARE VERHÄLT- NISSE SCHAFFEN

Liebe Leserin
Lieber Leser

Wohnen im Eigenheim ist für viele Menschen ein wichtiges Lebensziel. Damit dieser Traum in Erfüllung geht, müssen mehrere Faktoren optimal zusammenspielen – von der Finanzierung über die Wahl des passenden Objekts bis hin zur langfristigen Lebensplanung. Bei uns im Thurgau sind die Voraussetzungen für den Erwerb von Wohneigentum gut: Mit einer Wohneigentumsquote von rund 45 Prozent liegt der Kanton deutlich über dem Schweizer Durchschnitt. Das zeigt: Hier haben schon viele Menschen den Traum vom Eigenheim verwirklicht.

Auch wer heute Wohneigentum kaufen möchte, findet ein attraktives Umfeld. Das gilt nicht zuletzt mit Blick auf die Hypothekarzinsen sowie deren weitere Entwicklung in diesem Jahr. Nach einem vorübergehenden Anstieg gegen Ende 2025 sind die Zinsen für längerfristige Laufzeiten anfangs 2026 wieder leicht gesunken und dürften sich vorerst auf dem aktuellen Niveau einpendeln. Gleichzeitig rechnen wir damit, dass der kurzfristige Referenzzins SARON dank des stabilen Leitzinses weiterhin leicht unter null Prozent liegt. Mit anderen Worten: Derzeit profitieren Kaufinteressierte von äusserst vorteilhaften Finanzierungsbedingungen.

Günstige Rahmenbedingungen wie aktuell sind ein guter Ausgangspunkt, entscheidend ist jedoch der Weitblick. Was passiert mit dem Haus oder der Eigentumswohnung, wenn das Leben anders verläuft als geplant – etwa bei einer Scheidung? Dann rücken schwierige Fragen in den Vordergrund: Wer darf im Eigenheim bleiben, wer wird ausbezahlt? Lässt sich die Hypothek allein überhaupt tragen oder ist ein Verkauf unvermeidlich? Wer hier frühzeitig klare Verhältnisse schafft, kann Konflikte entschärfen und teure Fehlentscheide verhindern.

Ähnlich wirkt sich die Nachlassplanung im Todesfall aus. Wer frühzeitig seinen Willen festhält, sorgt für eine geregelte Weitergabe des Eigenheims. Das revidierte Erbrecht bietet neuen Spielraum, um den Nachlass bewusster zu gestalten und Angehörige gezielt abzusichern.

Wir begleiten Sie umfassend in all diesen Themen: von der passenden Finanzierung bis zur rechtlichen Absicherung. Gemeinsam finden wir die für Sie sinnvollste Lösung. So wird aus dem Traum vom Eigenheim ein solides Stück Lebensplanung. Heute, morgen – und auch dann, wenn es anders kommt, als man denkt.

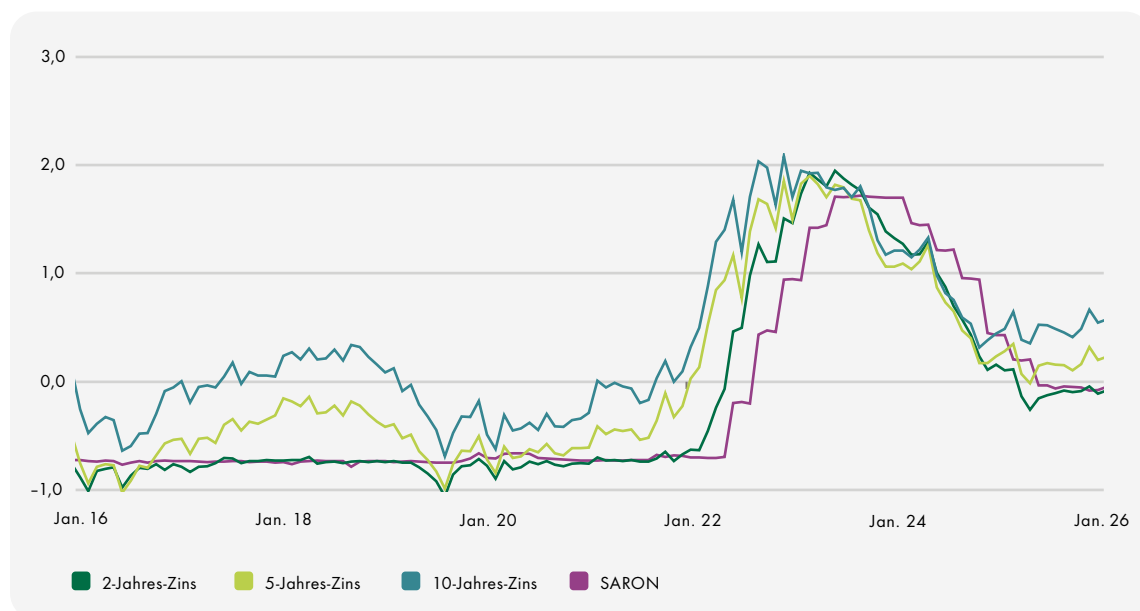
Ihre Thurgauer Kantonalbank

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 03.02.26	in 1 Monat	in 3 Monaten	in 6 Monaten	in 12 Monaten
SARON	-0,05	→	→	→	→
2-Jahres-Zins	-0,04	→	→	→	→
5-Jahres-Zins	0,24	→	→	→	→
10-Jahres-Zins	0,59	→	→	→	→

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

Unsere Einschätzung

Nachdem die Zinssätze für längerfristige Laufzeiten (Swap-Sätze) Ende 2025 gestiegen waren, sind sie Anfang 2026 wieder leicht gesunken. In den kommenden Monaten rechnen wir nicht mit einem erneuten deutlichen Anstieg. Gründe dafür sind die tiefe Inflation sowie die eher verhaltene wirtschaftliche Entwicklung. Insgesamt erwarten wir deshalb, dass sich diese langfristigen Zinsen weiterhin in etwa auf dem Niveau der letzten Monate bewegen.

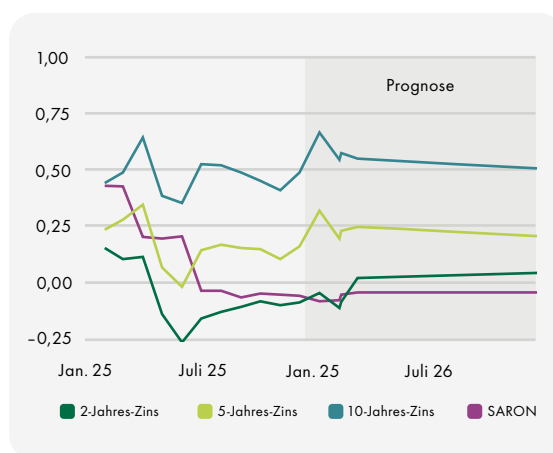
Da die Inflation in der Schweiz zwar tief, aber nicht negativ ist, gehen wir davon aus, dass die Schweizerische Nationalbank ihren Leitzins im Jahr 2026 auf dem aktuellen Niveau belassen wird. Der kurzfristige Referenzzins SARON dürfte deshalb auch weiterhin leicht unter 0 Prozent liegen.

Hintergründe

Zur Umsetzung ihrer Geldpolitik legt die Nationalbank den SNB-Leitzins fest. Dabei strebt sie an, dass die kurzfristigen Geldmarktzinssätze in Franken nahe am SNB-Leitzins liegen. Die Marktzinssätze für längere Laufzeiten hängen

Grafik 2

TKB ZINSPROGNOSE IN %



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 Tendenzeinschätzungen 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
Zinssatz	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.

Reden Sie mit unseren Fachleuten

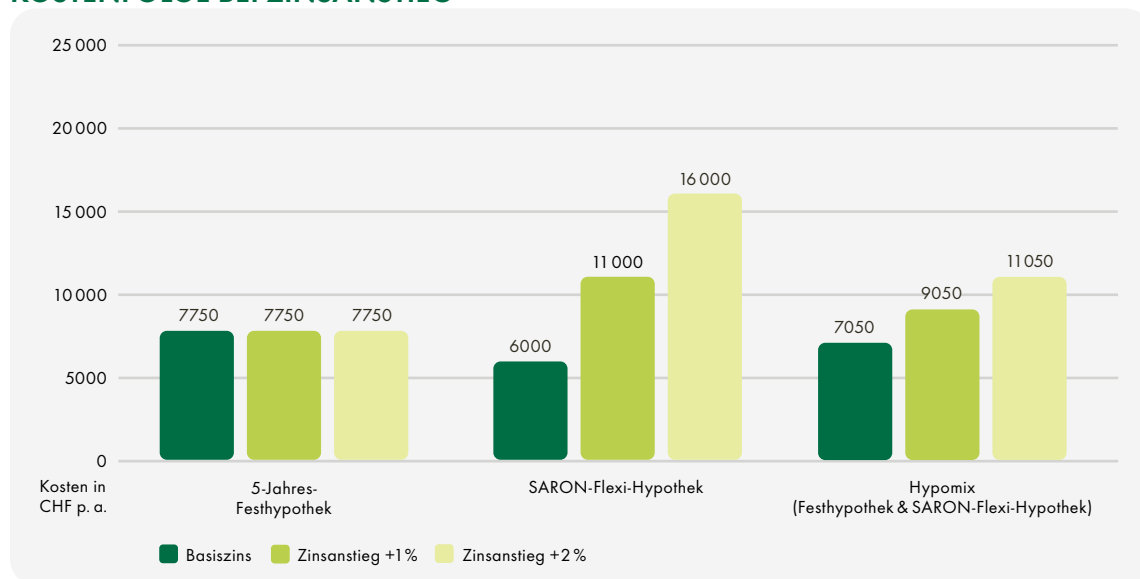
Nicht alle Fragen rund um Wohneigentum lassen sich einfach beantworten. Wenn Sie wissen wollen, ob ein Eigenheim ein realistisches Ziel für Sie ist, wenden Sie sich gerne an Ihre TKB-Beraterin oder Ihren TKB-Berater für eine persönliche Beratung. Vereinbaren Sie jetzt einen Termin.



tkb.ch/termin

Grafik 3

KOSTENFOLGE BEI ZINSANSTIEG



Modell-Annahmen: Finanzierung von CHF 500 000.-, Basiszinssätze: **5-Jahres-Festhypothek** zinsatz zu 1,55%, **SARON-Flexi-Hypothek** 1,20%, davon mit einer Marge von 1,20%, **Hypomix** bestehend aus CHF 300 000.- Festhypothek und CHF 200 000.- SARON-Flexi-Hypothek.
Rechnungsbeispiel Mix-Modell: CHF 4650.- (CHF 300 000.- zu 1,55%) + CHF 2400.- (CHF 200 000.- zu 1,20%) = CHF 7050.-

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

ENTDECKEN SIE IMMOBILIEN AUF NEWHOME.CH

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



SCHEIDUNG MIT EIGENHEIM: KLARE VERHÄLTNISSSE SCHAFFEN



Das Eigenheim ist für viele Paare der Mittelpunkt ihres gemeinsamen Lebens – bis eine Scheidung alles auf den Kopf stellt. Häufig ist dann unklar, wem das Haus oder die Eigentumswohnung gehört, wer darin wohnen bleiben darf und ob die Finanzierung nach der Scheidung überhaupt noch tragbar ist. Um spätere Konflikte zu vermeiden, sollten Sie diese Fragen frühzeitig klären. Unsere drei Tipps zeigen Ihnen, worauf es ankommt.

Wem gehört das Eigenheim?

Entscheidend ist, aus welchem Vermögenstopf Sie das Eigenheim finanziert haben. Falls Sie die Immobilie in die Ehe eingebracht oder geerbt haben, bleibt diese Ihr persönliches Eigentum – Ihr Eigengut also. Wenn Sie das Wohneigentum während der Ehe mit Ihrer Ehefrau oder Ihrem Ehemann mit gemeinsamen Mitteln erworben haben, gehört es grundsätzlich zur Errungenschaft – also zum Vermögen, das Sie gemeinsam aufgebaut haben. Bei einer Scheidung wird dieses hälftig geteilt.

Unser Tipp 1

Dokumentieren Sie die eingebrachten Eigenmittel sorgfältig, inklusive deren Herkunft. Investieren Sie und Ihre Ehefrau oder Ihr Ehemann unterschiedlich hohe Mittel aus dem Eigengut, sollten Sie die Belege aufbewahren. Im Ehevertrag können Sie zudem die effektive Finanzierung des Eigenheims festhalten. So ist im Scheidungsfall klar, wer welche Ersatzforderungen geltend machen kann oder wie Sie den Erlös aus einem Verkauf verteilen.

Wer darf im Eigenheim bleiben?

Kommt es zum Streit ums Eigenheim, entscheidet das Gericht. Dabei berücksichtigt es neben dem Güterstand und den Eigentumsverhältnissen auch die Kinderbetreuung, die Gesundheit und das Alter von Ihnen beiden als Eheleute. Eine wichtige Rolle spielt zudem die Tragbarkeit der Hypothek, also ob Sie neben laufenden Lebenshaltungskosten und allfälligen Ausgleichszahlungen an die Ex-Partnerin oder den Ex-Partner die Hypotheken-, Unterhalts- und Nebenkosten allein finanzieren können.

Unser Tipp 2

Erstellen Sie eine sorgfältige Budgetplanung. Berücksichtigen Sie, dass Sie Ihren Haushalt künftig allein finanzieren und sich die Kosten für den Unterhalt des Eigenheims sowie für die Amortisation und die Zinsen der Hypothek auf nicht mehr als 33 Prozent Ihres Einkommens belaufen sollten. Rechnen Sie bei der Beurteilung der Tragbarkeit wie Ihre Bank mit einem kalkulatorischen Hypothekarzinsatz von 5 Prozent, auch wenn die aktuellen Zinssätze tiefer sind. Damit stellen Sie sicher, dass Ihre Finanzierung auch bei steigenden Zinsen langfristig tragbar bleibt.

Wie weiter mit der Hypothek?

Zum Zeitpunkt der Scheidung ist die Hypothek meist nicht abbezahlt. Bei einer gemeinsamen Finanzierung haften sowohl Sie wie auch Ihre Ex-Partnerin oder Ihr Ex-Partner. Können Sie beide das Eigenheim nicht allein übernehmen, bleiben Ihnen drei Möglichkeiten:

1. Die Hypothek bleibt unverändert auf beiden Parteien und Sie sind weiter beide für Zinszahlungen und Rückzahlung verantwortlich.
2. Ihre Immobilie wird verkauft und die neuen Eigentümer übernehmen die Hypothek zu den gleichen Konditionen.
3. Ihr Eigenheim wird verkauft und Ihre Hypothek vorzeitig aufgelöst. Die Bank verlangt von Ihnen in einem solchen Fall eine Vorfälligkeitsentschädigung, welche sie für den Zinsausfall entschädigt. Deren Höhe hängt von der Differenz zwischen dem Zinssatz beim Abschluss der Hypothek und dem Zinsniveau zum Zeitpunkt der Auflösung, der Restlaufzeit sowie der Hypothekarsumme ab.

Unser Tipp 3

Klären Sie wichtige Fragen rund um Ihre Immobilie frühzeitig und halten Sie Vereinbarungen verbindlich fest. So schaffen Sie klare Verhältnisse, reduzieren Konfliktpotenzial und erleichtern sich und Ihrer Ex-Partnerin bzw. Ihrem Ex-Partner den finanziellen und persönlichen Neuanfang. Unsere Expertinnen und Experten begleiten Sie in dieser Phase mit Fachwissen und dem Blick fürs Ganze – von der Finanzierung über Vorsorgefragen bis hin zur Nachlassplanung.

Weitere Informationen



Mehr Informationen erhalten Sie in unserem Blogartikel

tkb.ch/haus-bei-scheidung

WEITSICHT FÜR IHR VERMÖGEN



Wir haben für Sie wichtige Vorgehensschritte aufgeschrieben:

Das lohnt sich:

- Eigentumsverhältnisse und Hypotheken frühzeitig in die Nachlassplanung einbeziehen
- Bestehende Testamente und Erbverträge überprüfen
- Ehepartnerin oder Ehepartner gezielt absichern z.B. mit Nutznießung oder freier Quote
- Teilungsvorschrift festhalten, falls nur einer der Erben Wohneigentum übernehmen soll
- Konkubinatspartnerin oder Konkubinatspartner und Stiefkinder aktiv berücksichtigen

Das besser vermeiden:

- Sich ausschliesslich auf gesetzliche Regelungen verlassen
- Unklare oder veraltete Testamente bestehen lassen
- Nachlassfragen aufschieben, besonders bei Immobilien

Veränderungen im Leben werfen zentrale Fragen rund um das Eigenheim auf. Was passiert mit der Immobilie, wenn ein Partner verstirbt? Wer bleibt im Haus? Wie wird die Hypothek geregelt? Genau hier setzt eine vorausschauende Nachlassplanung an.

Das revidierte Erbrecht gibt Erblasserinnen und Erblassern deutlich mehr Freiheit, denn Pflichtteile wurden reduziert und die frei verfügbare Quote erhöht. Wer also plant, kann heute über mindestens die Hälfte seines Vermögens frei verfügen, zum Beispiel zugunsten der Ehepartnerin oder des Ehepartners, von Kindern, von Patchwork-Familienangehörigen oder der Konkubinatspartnerin oder des Konkubinatspartners. Gerade bei Wohneigentum schafft dies neue Spielräume.

Ohne Testament oder Erbvertrag greift jedoch automatisch das Gesetz, und das oft mit Folgen, die nicht dem eigenen Willen entsprechen. Ohne Regelung kann es dazu kommen, dass Immobilien verkauft werden müssen, Ausgleichszahlungen die Erben belasten oder es zu Streit unter den Erben kommt.

Eine professionelle Erbschaftsberatung hilft Ihnen, Ihr Haus und Ihr Vermögen verbindlich, steueroptimiert und konfliktfrei zu regeln. Das **TKB Pensionszentrum** unterstützt Sie gerne dabei. Vereinbaren Sie jetzt telefonisch unter 071 627 72 00 oder online via tkb.ch/erbschaftsberatung einen Termin zur Erbschaftsberatung.



Mehr Informationen zum revidierten Erbrecht erhalten Sie im Blog tkb.ch/erbrecht



Nachlass planen: Erben richtig absichern

Ein geregelter Nachlass ist kein Luxus, sondern eine echte Entlastung für Ihre Familie. Gerade wenn Wohneigentum im Spiel ist, kann sich eine durchdachte Nachlassplanung lohnen. Im Youtube-Video gibt Ihnen Stefan Truttmann, Experte für Erbschaftsberatungen im TKB Pensionszentrum, 5 Tipps für eine klare Nachlassregelung.



Ratgeber-Video



Experten-Tipps

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.

Verpassen Sie keine Immobilien-Neuigkeiten

Abonnieren Sie unseren Newsletter «Eigenheim & Immobilien» und erhalten Sie 6 bis 8 Mal im Jahr wertvolle Einblicke in spannende Themen und Entwicklungen aus dem Immobilienmarkt im Thurgau direkt in Ihr Postfach. Bleiben Sie informiert!



tkb.ch/eigenheim-immobilien



**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 37
- 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**