

Mai 2026

BLICKPUNKT FINANZIEREN



Im Blickpunkt

Wege zum Eigenheim:
So gelingt die Finanzierung

 Thurgauer
Kantonalbank

INHALTSVERZEICHNIS

Editorial	03
Zinsentwicklung und Zinsprognose	04
Hypothekarstrategie	06
Entwicklung Eigenheimpreise	08
5 Wege zu genügend Eigenkapital	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.

WEGE ZUM EIGENHEIM: SO GELINGT DIE FINANZIERUNG

Liebe Leserin
Lieber Leser

Ein Einfamilienhaus im Thurgau – für viele der Inbegriff von Zuhause und Sicherheit. Doch der Erwerb wird trotz attraktiver Hypothekarzinsen zunehmend anspruchsvoller. Zum einen ist das Angebot sehr überschaubar, zum anderen steigen die Preise weiter an. Im letzten Halbjahr verteuerten sich Wohnimmobilien im Thurgau um 1,8 Prozent und damit etwas stärker als im Schweizer Durchschnitt. Getrieben wird diese Entwicklung vor allem durch die anhaltend hohe Nachfrage, insbesondere auch durch Zuzüger aus dem In- und Ausland. Das zeigt: Thurgauer Wohneigentum bleibt gefragt.

Vor diesem Hintergrund präsentiert sich das Umfeld für eine Immobilienfinanzierung weiterhin als günstig. Zwar schlagen sich die geopolitischen Spannungen im Persischen Golf auch hierzulande in höheren Energiepreisen und einer anziehenden Teuerung nieder. Dennoch hielt die Schweizerische Nationalbank im März 2026 an ihrer Nullzinspolitik fest, sodass wir von einem stabilen Zinsniveau ausgehen. Damit bleiben die Voraussetzungen für die Finanzierungsplanung verlässlich.

Besonders Einfamilienhäuser bleiben ein rares Gut. Wer den Traum vom Eigenheim verwirklichen möchte, muss angesichts der steigenden Preise vorausschauend handeln – insbesondere beim Aufbau des Eigenkapitals. Die Hürde von 20 Prozent Eigenmitteln lässt sich mit einer durchdachten Strategie geschickt meistern – wir zeigen Ihnen fünf mögliche Wege auf.

Vom ersten Gedanken an den Eigenheimerwerb bis zur Wahl der passenden Finanzierung – wir stehen Ihnen zur Seite. Gemeinsam erarbeiten wir eine Lösung, die zu Ihrer Lebenssituation und Ihren Zielen passt. Damit Ihre Wohn- und Finanzplanung auf sicheren Füßen steht.

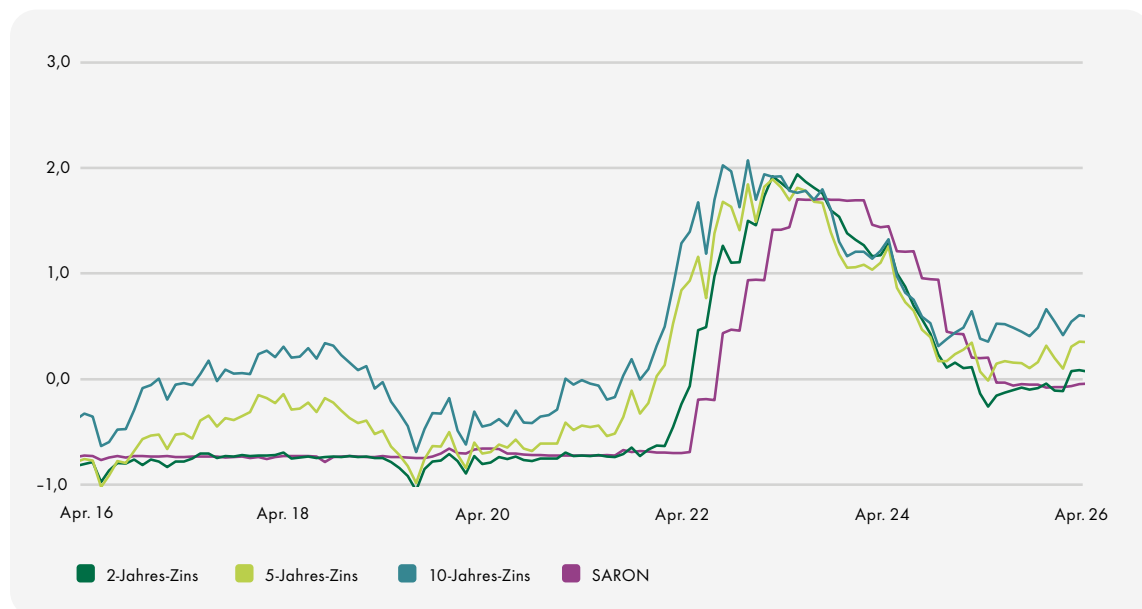
Ihre Thurgauer Kantonalbank

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 06.05.26	in 1 Monat	in 3 Monaten	in 6 Monaten	in 12 Monaten
SARON	-0,04	→	→	→	→
2-Jahres-Zins	0,16	→	→	→	→
5-Jahres-Zins	0,33	→	→	→	→
10-Jahres-Zins	0,57	→	→	→	→

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

Unsere Einschätzung

Die geopolitischen Spannungen sind aktuell besonders hoch. Vor allem die unsichere Lage im Persischen Golf beeinflusst den Ölpreis direkt und hat dadurch Auswirkungen auf die Weltwirtschaft. Indirekt wirkt sich dies auch auf die Teuerung in der Schweiz aus. Gleichzeitig dürfte das Wirtschaftswachstum in der Schweiz sowohl dieses als auch nächstes Jahr eher verhalten bleiben.

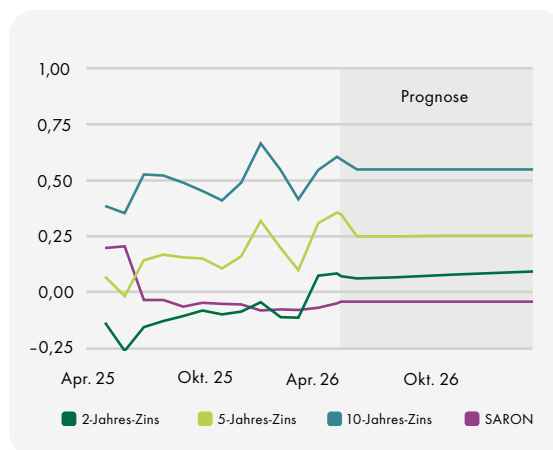
Vor diesem Hintergrund rechnen wir in unserem Basisszenario damit, dass die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzins vorerst bei 0 Prozent belassen wird. Auch der SARON dürfte weiterhin leicht unter dem Leitzins und damit im negativen Bereich bleiben. Bei den längerfristigen Laufzeiten (Swap-Sätzen) rechnen wir zwar mit gewissen Schwankungen, doch dürften sich diese auf dem heutigen Niveau bewegen.

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

Grafik 2

TKB ZINSPROGNOSE IN %



Marktzinssätze für längere Laufzeiten hängen 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 Tendenzschätzungen 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
	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

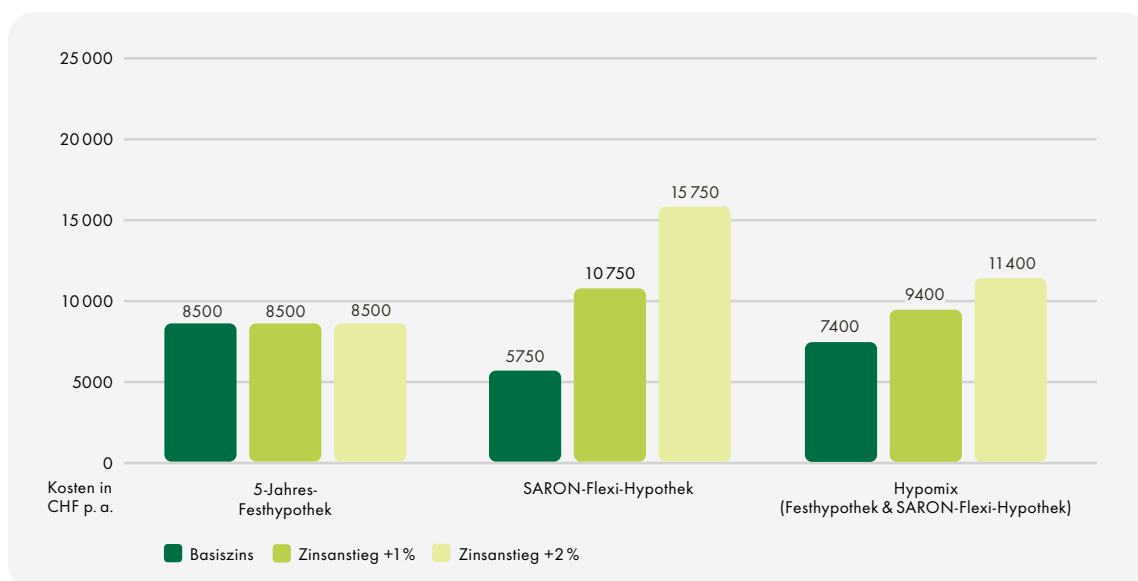
Nicht alle Fragen rund um Wohneigentum lassen sich einfach beantworten. Wenn Sie wissen wollen, ob ein Eigenheim ein realistisches Ziel für Sie ist, wenden Sie sich gerne an Ihre TKB-Beraterin oder Ihren TKB-Berater für eine persönliche Beratung. Vereinbaren Sie jetzt einen Termin.



tkb.ch/termin

Grafik 3

KOSTENFOLGE BEI ZINSANSTIEG



Modell-Annahmen: Finanzierung von CHF 500 000.-, Basiszinssätze: **5-Jahres-Festhypothekersatz** zu 1,70%, **SARON-Flexi-Hypothek** 1,15%, davon mit einer Marge von 1,15%, **Hypomix** bestehend aus CHF 300 000.- Festhypothek und CHF 200 000.- SARON-Flexi-Hypothek. Rechnungsbeispiel Mix-Modell: CHF 5100.- (CHF 300 000.- zu 1,70%) + CHF 2300.- (CHF 200 000.- zu 1,15%) = CHF 7400.-

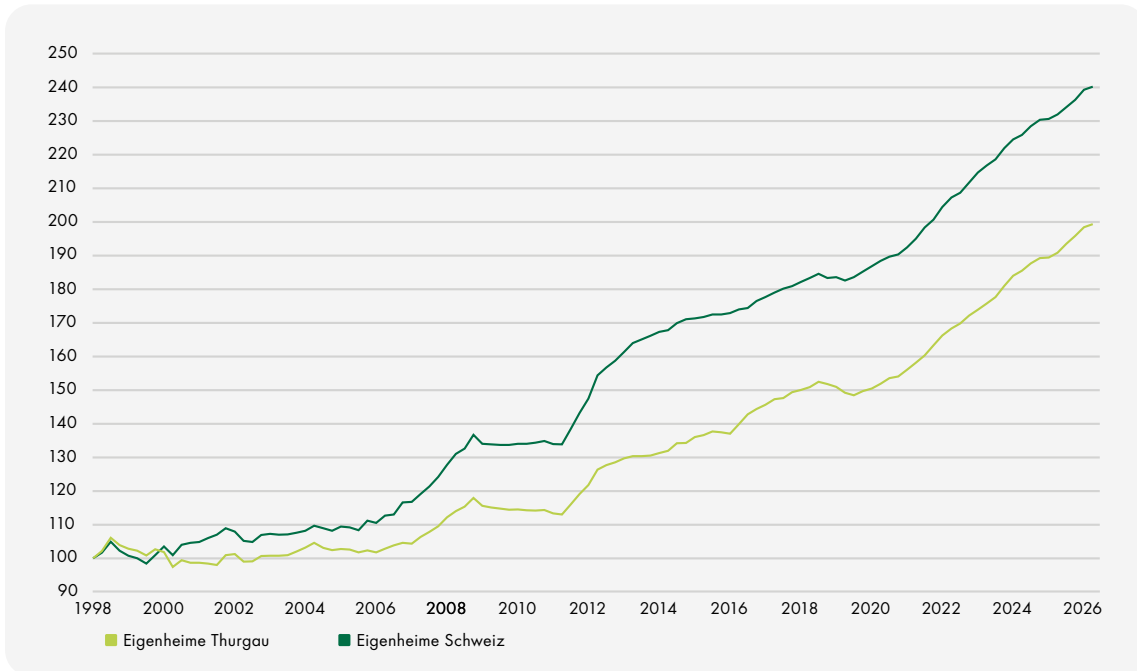
Diese Zinssätze sind Modell-Annahmen, die effektiven Zinssätze variieren laufend.

ENTDECKEN SIE IMMOBILIEN AUF NEWHOME.CH

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



PREISENTWICKLUNG: EIGENHEIME BLEIBEN ATTRAKTIV



Eigenheime (Einfamilienhäuser & Eigentumswohnungen)	Thurgau	Schweiz
letzte 6 Monate (1.10.2025 bis 31.3.2026)	1,8%	1,6%
letzte 12 Monate (1.4.2025 bis 31.3.2026)	4,5%	3,6%
Seit 1998	99,4%	140,3%

Die Preise steigen weiter

Wer im Thurgau ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung kaufen möchte, muss heute tiefer in die Tasche greifen als noch vor wenigen Monaten: Im letzten Halbjahr verteuerte sich Wohneigentum um 1,8% und damit stärker als im Schweizer Schnitt von 1,6%. Besonders deutlich zeigt sich die Entwicklung im Jahresvergleich: Per Ende März legten die Preise für Eigenheime im Thurgau um 4,5% zu. Schweizweit betrug das Plus dagegen nur 3,6%. Zwar hat sich das Tempo seit Jahresbeginn etwas verlangsamt. Die Richtung aber bleibt dieselbe – aufwärts. Damit bestätigt sich, was viele Eigentümer schon länger beobachten: Wohneigentum im Thurgau gewinnt weiter an Wert.

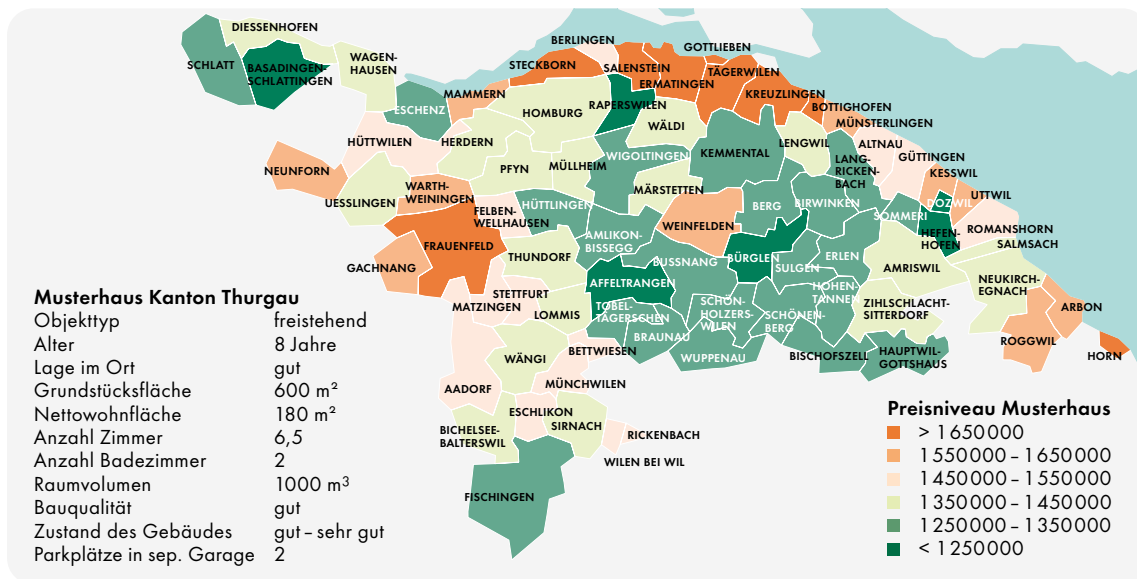
Nachfrage weiterhin auf hohem Niveau

Ein Grund für die steigenden Preise ist unter anderem die konstant hohe Nachfrage. Der Kanton Thurgau bleibt attraktiv für den Erwerb von Wohneigentum, sowohl für Ansässige als

auch für Zuzüger aus dem In- und Ausland. Das liegt nicht zuletzt am vergleichsweise moderaten Preisniveau: Zwar haben sich die Eigenheimpreise seit der Jahrtausendwende mancherorts mehr als verdoppelt, im nationalen Vergleich fällt der Anstieg im Thurgau jedoch klar unterdurchschnittlich aus. Dass unser Kanton gefragt ist, verdeutlichen auch aktuelle Zahlen: Bis Ende 2025 wuchs die Bevölkerung auf über 300 000 Einwohnerinnen und Einwohner an – ein Zuwachs, der über dem nationalen Mittel liegt.

Preistreibend wirken auch die attraktiven Hypothekenzinsen, die beim Erwerb von Wohneigentum für günstige Konditionen sorgen. Steigende Energiepreise aufgrund des Iran-Kriegs wecken zwar Inflationsängste und die Sorge vor höheren Zinsen. Dennoch zeigt sich der Eigenheimmarkt in der Schweiz und im Thurgau derzeit in robuster Verfassung.

PREISNIVEAU FÜR EINFAMILIENHÄUSER



Musterhaus (Kanton TG)	CHF	Musterhaus (ausserhalb TG)	CHF
Kreuzlingen	1 909 000.-	Zürich	4 546 000.-
Frauenfeld	1 788 000.-	Winterthur	2 486 000.-
Arbon	1 595 000.-	St. Gallen	1 965 000.-
Weinfelden	1 578 000.-	Wil (SG)	1 762 000.-
Münchwilen	1 470 000.-	Schaffhausen	1 623 000.-

Begehr, aber rares Gut

Der Erwerb eines Einfamilienhauses wird für viele Kaufinteressierte zunehmend anspruchsvoller. So stiegen die Preise im Thurgau vergangenes Halbjahr um 1,9%, wobei der Wertzuwachs leicht über dem nationalen Schnitt lag. In den letzten fünf Jahren haben sich die Hauspreise im Kanton gar um über 28% erhöht.

Das Preiswachstum ist vor allem auf das begrenzte Angebot zurückzuführen. Schweizweit machen Einfamilienhäuser weniger als 20% des Wohnbestands aus. Zugleich verbleiben ältere Menschen nach Auszug der Kinder oder auch dem Verlust des Partners oft in ihren Häusern, wodurch nur wenige Objekte auf den Markt gelangen. Im Thurgau lebt zwar rund ein Drittel aller Haushalte in einem Einfamilienhaus, doch entstehen pro Jahr nur etwa 300 neue Objekte dieser Wohnform. Der zusätzliche Wohnraumbedarf infolge der Zuwanderung wird überwiegend durch Miet- und Eigentumswohnungen gedeckt. Einfamilienhäuser bleiben damit ein rares und entsprechend begehrtes Gut.

Preise variieren stark nach Lage

Das in der Grafik beschriebene Muster-Einfamilienhaus mit 180 m² Wohnfläche kostet im Thurgau rund 1,45 Mio. Franken – und damit deutlich weniger als etwa in Winterthur (2,5 Mio. Franken) oder Zürich (4,5 Mio. Franken). Das Preisniveau variiert innerhalb des Kantons jedoch stark. Während die Preise in der Region Weinfelden bei 1,3 Mio. Franken und in Frauenfeld bei 1,8 Mio. Franken liegen, bewegen sie sich in den Seegemeinden um 2 Mio. Franken. Das Gefälle ist auf Standortfaktoren wie Nähe zum Arbeitsmarkt des Kantons Zürich, Seeanschluss sowie eine geringe Steuerbelastung zurückzuführen.

Wer den Traum vom Eigenheim wahr machen will, braucht deshalb einen klugen Finanzierungsplan – etwa zum gezielten Aufbau von Eigenkapital.

MEHR DETAILS ZUM EIGENHEIM- MARKT?

Besuchen Sie uns unter
tkb.ch/eigenheimindex



KAPITAL FÜR EIGENHEIM: 5 WEGE ZUR FINANZIERUNG



Die eigenen vier Wände vermitteln vielen Menschen ein Gefühl von Sicherheit, Stabilität und Unabhängigkeit. Doch steigende Immobilienpreise machen den Erwerb von Wohneigentum zunehmend anspruchsvoll.

Eine zentrale Hürde dabei ist das Eigenkapital. Mindestens 20 Prozent des Kaufpreises müssen aus eigenen Mitteln stammen. Bei einem Objekt von einer Million Schweizer Franken sind das schnell mal 200 000.– Franken.

Die gute Nachricht: Dieses Kapital muss nicht ausschliesslich vom Sparkonto kommen.

Wir zeigen Ihnen fünf bewährte Wege, wie Sie Ihr Eigenkapital für die Finanzierung gezielt aufbauen:

1. Ersparnisse und Wertschriften nutzen

Der klassische Weg führt über konsequentes Sparen fürs Eigenheim. Um noch mehr Eigenmittel für den Hauskauf zu haben, können Sie ergänzend Ihre Anlagen wie Aktien, Fonds oder Obligationen verkaufen.

2. Pensionskasse (2. Säule) einsetzen

Für selbstgenutztes Wohneigentum können Sie Ihr Pensionskassenguthaben verwenden – entweder als Vorbezug oder durch Verpfändung. Ein Vorbezug reduziert Ihr Alterskapital und ist steuerpflichtig, während eine Verpfändung zu höheren Hypothekarkosten führen kann, aber keine Steuerfolgen hat. Beachten Sie, dass Sie mindestens 10 Prozent des Kaufpreises jedoch aus anderen Quellen als Eigenmittel bringen müssen.

3. Säule 3a clever verwenden

Ihre gebundene Vorsorge können Sie vollständig zum Kauf von Wohneigentum einsetzen. Auch hier haben Sie die gleichen Möglichkeiten mit Vorbezug und Verpfändung – und die gleichen Vor- und Nachteile mit den Steuern und Hypothekarkosten, die Sie dringend beachten sollten.

4. Erbvorbezug oder Schenkung prüfen

Unterstützung aus der Familie ist oft entscheidend für die Finanzierung. Prüfen Sie, ob bei Ihnen die Möglichkeit besteht. Bedenken Sie, dass Sie sich beim Erbvorbezug den Betrag bei späteren Erbteilungen anrechnen lassen müssen. Und Schenkungen können unter Umständen angefochten werden. Steuerliche Aspekte variieren je nach Kanton und Verwandtschaftsgrad.

5. Zinsloses Darlehen als Ergänzung

Ein Darlehen aus Ihrem Familienkreis kann ebenfalls als Eigenkapital angerechnet werden, sofern es entsprechend geregelt ist. Es bleibt rückzahlbar, bietet aber steuerliche Vorteile für Sie, da Sie keine Vermögenssteuer bezahlen und das Darlehen sogar als Schuld geltend machen können.

Die richtige Kombination macht den Unterschied

In der Praxis führt meist die Kombination mehrerer Finanzierungsquellen zum Ziel. Planen Sie daher frühzeitig und lassen Sie sich professionell beraten, damit Sie Ihren Traum vom Eigenheim realisieren können.

Weitere Informationen

Mehr Informationen zu Finanzierungsmöglichkeiten in unserem Blogartikel.



tkb.ch/eigenkapital

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
- 8501 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**