

# Thurgauer *Eigenheim-Index*

Herbst 2020



*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.

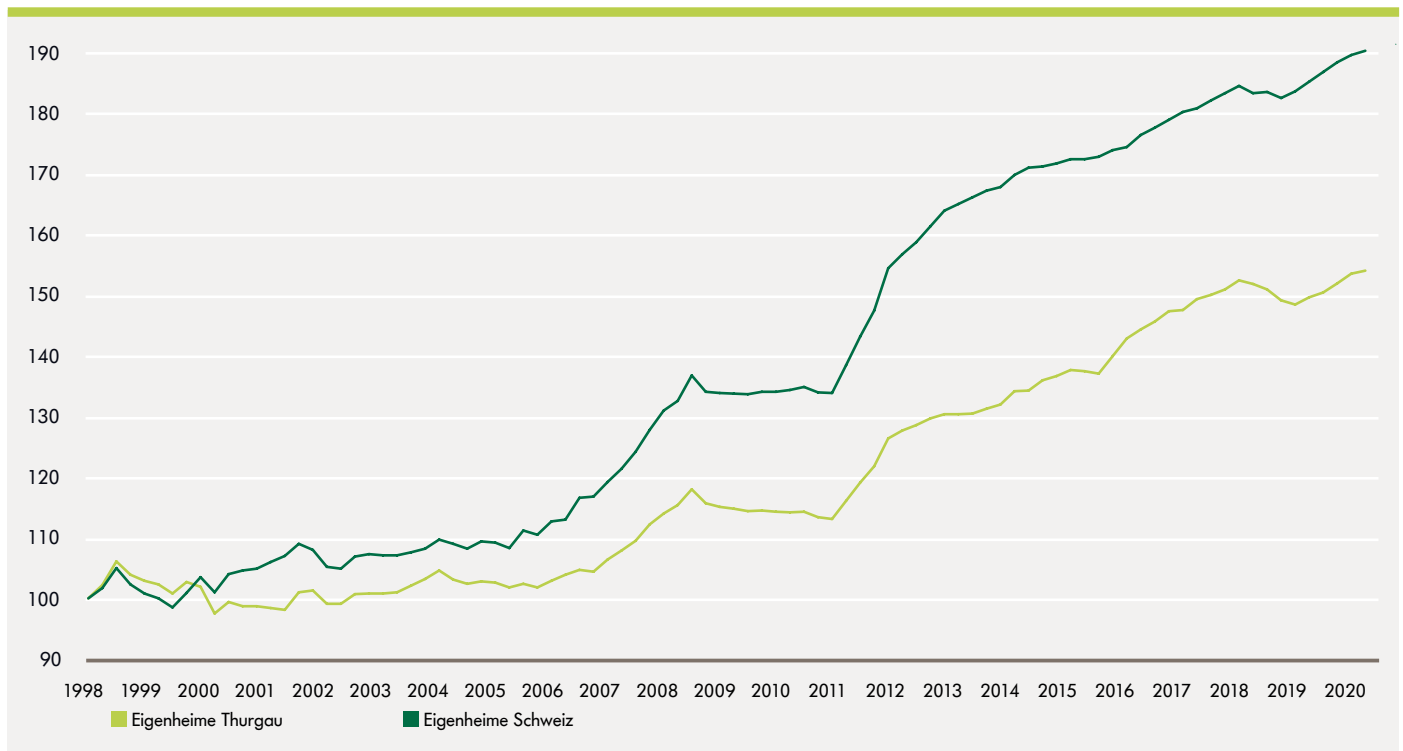
# THURGAUER EIGENHEIM-INDEX

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](http://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 (1.4.2020 bis 30.9.2020)

Letzte 12 Monate (30.9.2019 bis 30.9.2020)

Seit 1998

## **Thurgau**

1,4%

2,9%

54,1%

## **Schweiz**

1,0%

2,8%

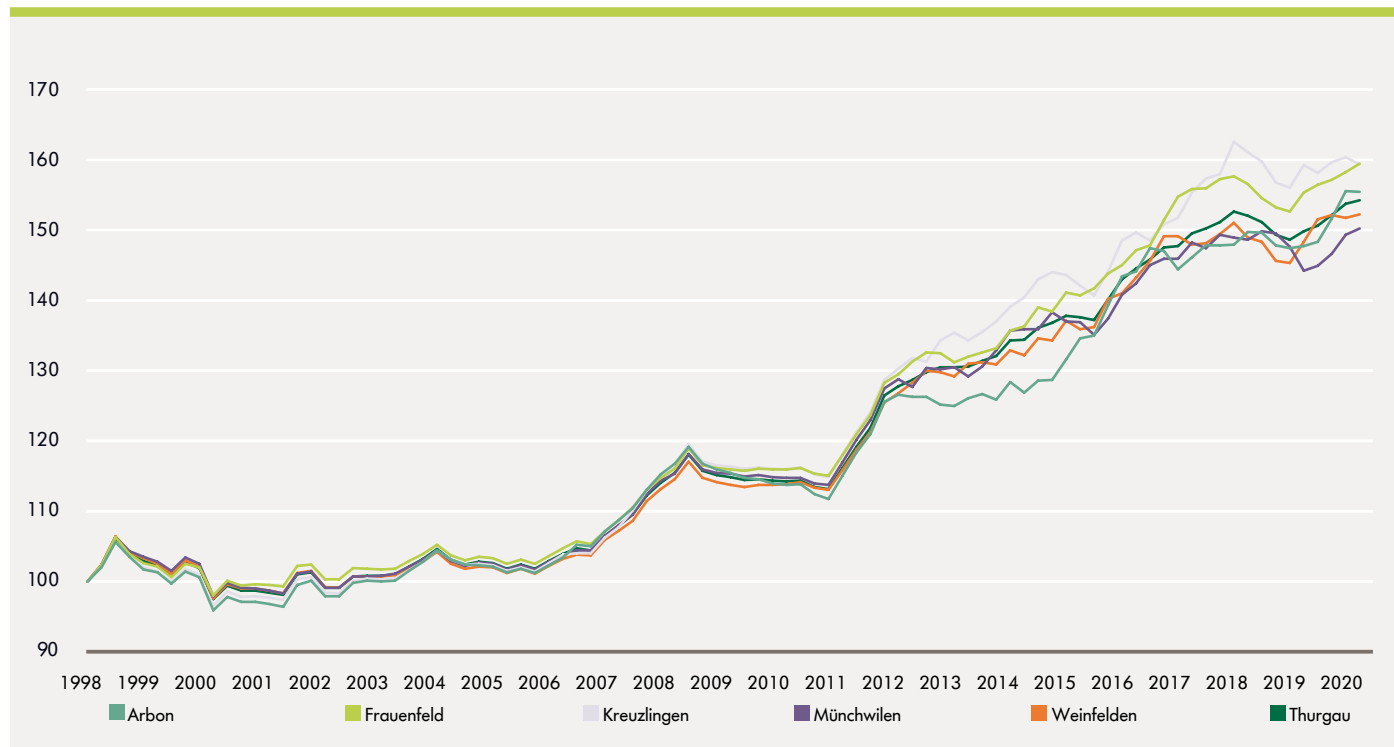
90,4%

## **Eigenheimmarkt zeigt sich unbeeindruckt**

Die Nachfrage nach Wohneigentum scheint in der Schweizer Bevölkerung weiterhin hoch, und das trotz den Unsicherheiten durch die Covid-Pandemie. Die Auswertung der neuesten Marktzahlen zeigt eine erneute Preiszunahme landesweit in den letzten sechs Monaten. Während die nationale Wachstumsrate bei 1,0% liegt, haben die Eigenheimpreise im Kanton Thurgau sogar noch etwas stärker zugelegt. Mit einem Plus von 1,4% ist die regionale Wertzunahme fast identisch mit derjenigen, welche in der gleichen Zeitspanne vor dem Lockdown zu beobachten war. Innert Jahresfrist haben die Wohnobjekte im Thurgauer Mittel somit beinahe 3% an Wert gewonnen.

Inwiefern die Preisanstiege eine Folge der Corona-Krise darstellen, lässt sich kaum abschliessend beurteilen. In jedem Fall hat das Bewusstsein der eigenen Wohnsituation während den letzten Monaten deutlich zugenommen – nur schon, weil arbeitsbedingt oder aufgrund ausgebliebener Auslandferien mehr Zeit zu Hause verbracht wurde. Entsprechend scheint der Wunsch nach einem Eigenheim landauf, landab weiterhin sehr ausgeprägt. Eine gewisse Vorsicht ist im aktuellen Umfeld trotzdem geboten. Je nach Verlauf der Fallzahlen und daraus resultierenden Massnahmen sind abermalige Konjunkturreffekte nicht ausgeschlossen. Eine länger andauernde Rezession mit hoher Arbeitslosigkeit könnte dabei auch den sonst so robusten Eigenheimmarkt ins Wanken bringen.

# VERGLEICH AUF STUFE BEZIRK



### Eigenheime

Letzte 6 Monate
Letzte 12 Monate
Seit 1998

### Arbon

2,5%
5,2%
55,3%

### Frauenfeld

1,4%
2,6%
59,3%

### Kreuzlingen

-0,2%
0,1%
59,2%

### Münchwilen

2,5%
4,2%
50,1%

### Weinfelden

0,1%
2,6%
52,1%

### Thurgau

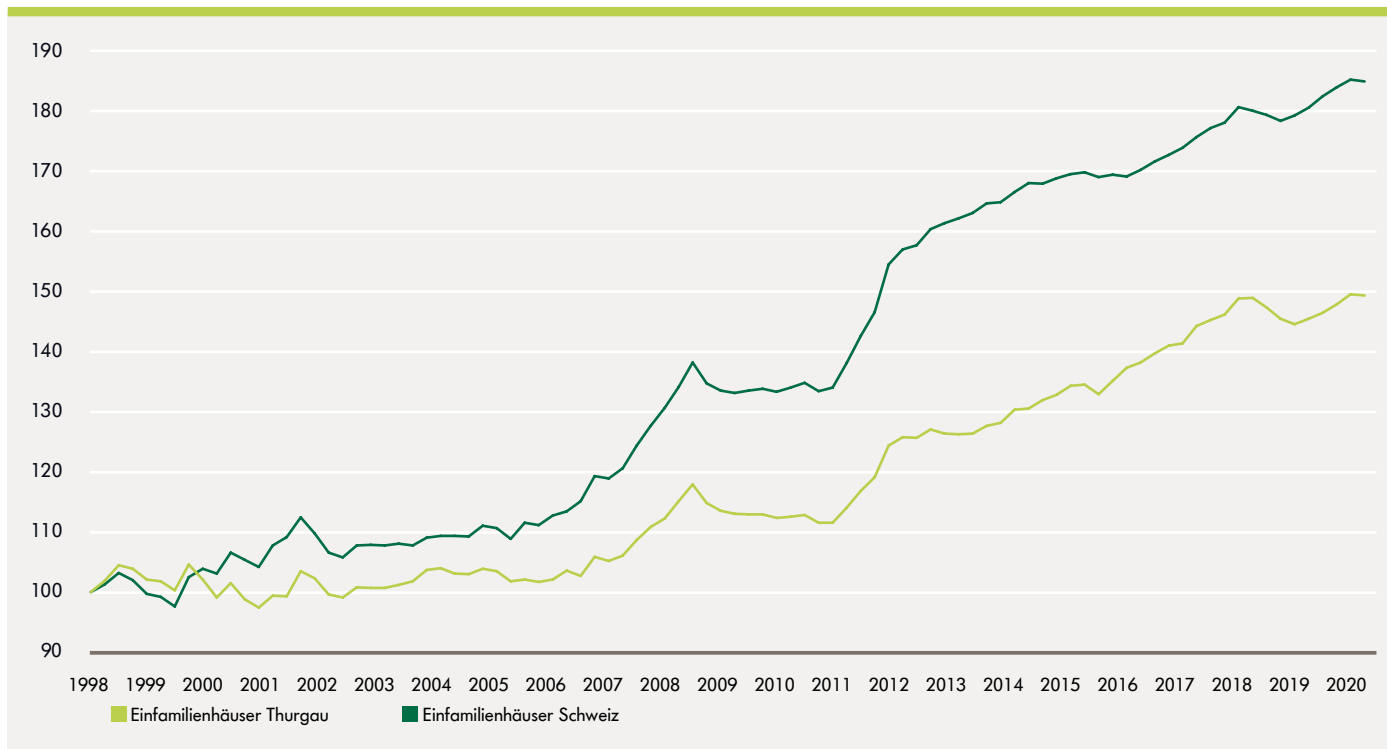
1,4%
2,9%
54,1%

### Dynamische Entwicklung in Arbon

Das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage ist bei Immobilien sehr lokal geprägt. Dies zeigt sich auch bei der Analyse der innerkantonalen Preisentwicklungen über die vergangenen sechs Monate. In den Bezirken Kreuzlingen und Weinfelden ist eine Seitwärtsbewegung festzustellen. In den anderen Teilmärkten herrscht eine deutlich höhere Dynamik vor. Sowohl der Bezirk Arbon wie auch der Bezirk Münchwilen weist im letzten Halbjahr eine beachtliche Wertzunahme von 2,5% auf. In Kombination mit der Vorperiode resultiert damit in Arbon aus Jahresoptik ein Anstieg von satten 5,2%, was schweizweit einen Spitzenwert darstellt.

Nahezu im Gleichschritt mit dem Thurgauer Durchschnitt bewegen sich zurzeit die Eigenheimpreise im Bezirk Frauenfeld. Wird der Betrachtungshorizont ausgeweitet, schwingt diese Region im Kantonsvergleich obenaus. Seit Beginn der Indexreihe beträgt der Preisanstieg rund 59%. Lediglich der Bezirk Kreuzlingen kann über die letzten 20 Jahre mit den Wachstumsraten von Frauenfeld mithalten. Deutlich gemässiger zeigen sich die langfristigen Wertzunahmen in Münchwilen oder Weinfelden, wobei auch in diesen Bezirken die Preise für Wohneigentum um mehr als 50% zugenommen haben.

# PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER



## Einfamilienhäuser

Letzte 6 Monate (1.4.2020 bis 30.9.2020)

Letzte 12 Monate (30.9.2019 bis 30.9.2020)

Seit 1998

## Thurgau

1,0%

2,7%

49,6%

## Schweiz

0,6%

2,4%

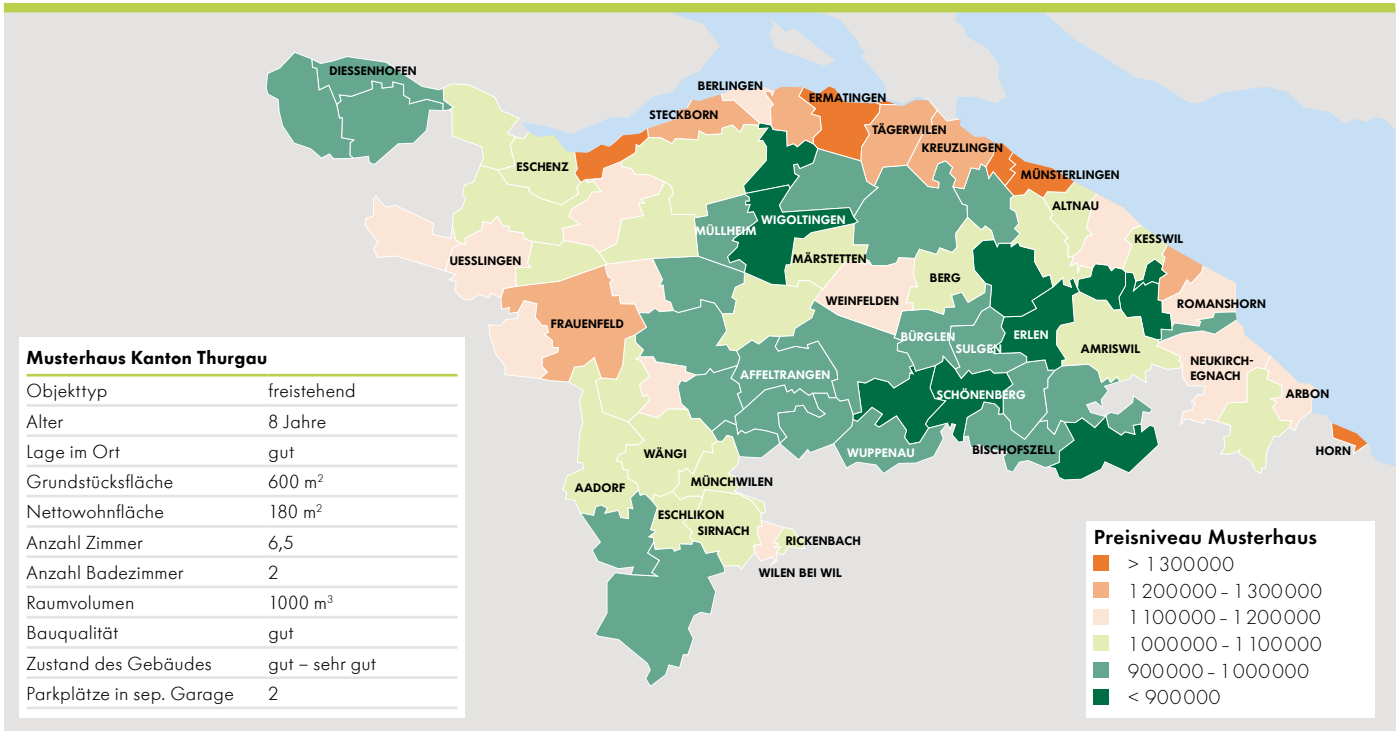
85,4%

## Einfamilienhäuser weiterhin gesucht

Das eigene Einfamilienhaus, wenn möglich freistehend und mit genügend Umschwung, bleibt in der Gunst der Käufer ganz weit oben. Daran scheinen weder die Turbulenzen in der Realwirtschaft noch diejenigen an den Finanzmärkten etwas zu ändern. Auch im letzten Halbjahr haben sich die Preise für diese Wohnform nochmals verteuert. Im Kanton Thurgau beträgt der Preisanstieg 1,0 %, während auf gesamtschweizerischer Ebene im gleichen Zeitraum ein moderates Wachstum von 0,6 % zu Buche steht. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch im Jahresvergleich, wobei die Werte kantonal um 2,7 % respektive national um 2,4 % zugelegt haben. Wer sich den Traum der eigenen vier Wände erfüllen will, muss also nochmals tiefer in die Tasche greifen.

Die aktuelle Marktdynamik im Kanton täuscht jedoch etwas über den langfristigen Trend hinweg. Getrieben durch das Bevölkerungswachstum und die attraktiven Zinskonditionen haben die Hauspreise zwar auch im Thurgau beträchtlich zugelegt. Sie weisen über die letzten zwei Jahrzehnte ein Plus von rund 50 % auf. Verglichen mit der Entwicklung in anderen Landesteilen kann dieser Wert jedoch als klar unterdurchschnittlich bezeichnet werden. Insbesondere im Einzugsgebiet der Schweizer Grosszentren sowie an begehrten Wohnlagen in der West- oder Zentralschweiz haben sich die Preise seit 1998 mehr als verdoppelt. Im landesweiten Durchschnitt ist der Einfamilienhausindex in dieser Periode um rund 85 % angestiegen.

# PREISNIVEAU FÜR EINFAMILIENHÄUSER



## Musterhaus (ausgewählte Orte TG)

Arbon	1 152 000
Frauenfeld	1 266 000
Kreuzlingen	1 251 000
Münchwilen	1 048 000
Weinfelden	1 167 000

## CHF

## Musterhaus (ausgewählte Orte)

Zürich	2 975 000
Schaffhausen	1 182 000
St. Gallen	1 440 000
Wil (SG)	1 426 000
Winterthur	1 749 000

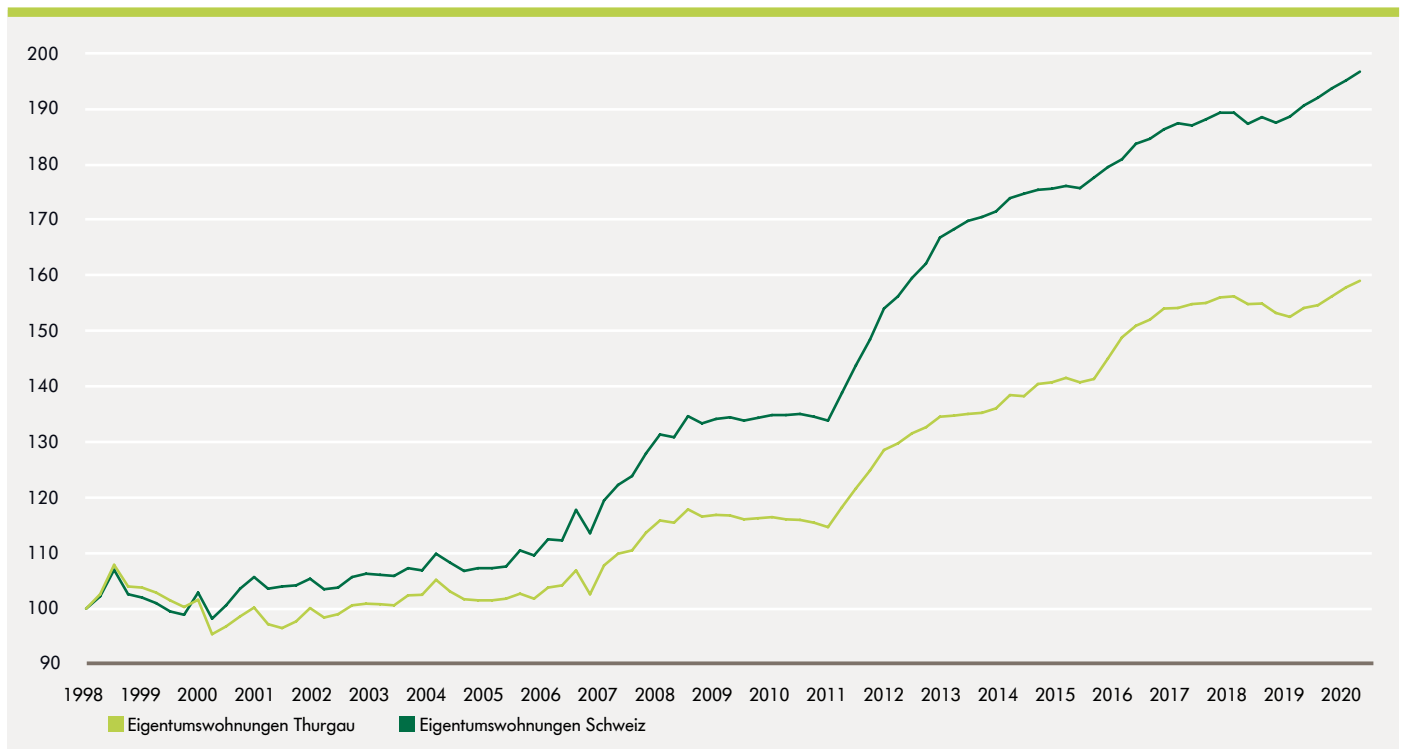
## CHF

### Seenähe als wichtiges Preiskriterium

Wer den Kauf eines Einfamilienhauses im Kanton Thurgau plant, ist mit unterschiedlichen Marktpreisen je nach Standort konfrontiert. Um die lagebedingten Preisdifferenzen sichtbar zu machen, wird ein fiktives Musterhaus mit 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Baujahr 2012 betrachtet. In Gemeinden wie Amriswil, Aadorf oder Münchwilen ist für das Objekt etwas über 1,0 Mio. Franken aufzubringen. Zu rund 20% höheren Preisen wird das identische Haus in den Bezirkshauptorten Frauenfeld oder Kreuzlingen gehandelt, während in den preisgünstigsten Gemeinden wie Erlen oder Kradolf-Schönenberg ein Abschlag in derselben Grössenordnung zu beobachten ist.

Wie anhand der obigen Preisniveauekarte erkennbar ist, wird die Zahlungsbereitschaft stark von der Nähe zum See geprägt. Einerseits ist dies auf Aspekte wie die attraktive Landschaft und die kurzen Distanzen zu Naherholungs- und Freizeitangeboten zurückzuführen. Andererseits weisen die Seegemeinden aber vielfach auch vergleichsweise tiefe Steuersätze auf. Das erhöht die Attraktivität eines Hauskaufs zusätzlich. An der Spitze der Thurgauer Preisrangliste befindet sich die Gemeinde Münsterlingen, wobei das Musterobjekt auch in Gottlieben, Horn und Mammern über 1,3 Mio. Franken kostet.

# PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN



## Eigentumswohnungen

Letzte 6 Monate (1.4.2020 bis 30.9.2020)

Letzte 12 Monate (30.9.2019 bis 30.9.2020)

Seit 1998

## Thurgau

1,8%

3,2%

59,1%

## Schweiz

1,5%

3,2%

96,8%

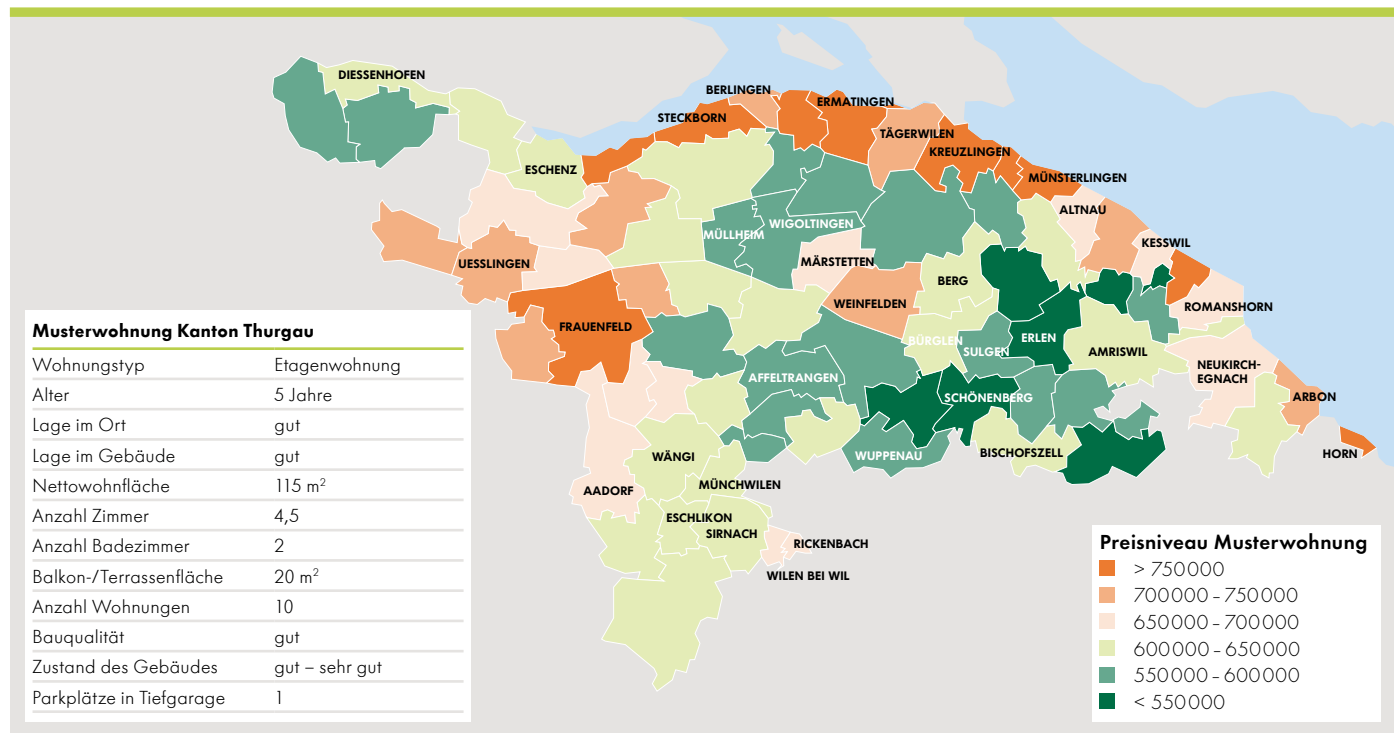
## Wohnungspreise weiter steigend

Nachdem sich die Preise für Eigentumswohnungen in den Jahren 2017 und 2018 mehrheitlich seitwärts entwickelt haben, zeigen die Wachstumsraten seit einigen Quartalen wieder steil nach oben. Im vergangenen Halbjahr resultiert für den TKB-Wohnungsindex eine Wertzunahme von 1,8%. Nur eine geringfügig schwächere Entwicklung ist landesweit auszumachen, haben doch auch hier die Preise um 1,5% zugelegt. Auf den ersten Blick scheint der neuerliche Steigflug mitten in einer globalen Pandemie von historischem Ausmass erstaunlich – nicht zuletzt, weil gemäss aktuellsten Zahlen des Bundesamts für Statistik die Leerstandskennzahlen nochmals zugenommen und schweizweit einen neuen Rekordwert erreicht haben.

Bei der genaueren Betrachtung lassen sich die Marktgeschehnisse aber doch zu einem gewissen Grad erklären. In der Tat ist die Anzahl leerer Wohneinheiten seit 2016 schweizweit (+39%) wie auch kantonal (+48%) deutlich angestiegen. Von den rund 3400 Leerwohnungen im Thurgau entfallen aber nur knapp 450 Einheiten auf das Segment der Eigentumswohnungen. Entsprechend ist das Angebot weiterhin überschaubar und in etwa auf Vorjahresniveau. Der Hauptanteil des Leerstands wird durch den Bau von Mietwohnungen getrieben. Diese Wohnform stellt eine Alternative zum Stockwerkeigentum dar. Im Zuge des Tiefzinsumfelds wird der Wohnungskauf jedoch vielfach als bevorzugte Option angesehen, auch weil die Investition einen gewissen Kapitalschutz bietet.



# PREISNIVEAU FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN



Musterwohnung (ausgewählte Orte TG)	CHF	Musterwohnung (ausgewählte Orte)	CHF
Arbon	705 000	Zürich	1 678 000
Frauenfeld	767 000	Schaffhausen	724 000
Kreuzlingen	759 000	St. Gallen	863 000
Münchwilen	647 000	Wil (SG)	852 000
Weinfelden	712 000	Winterthur	1 032 000

## Gemässigtas Niveau im Thurgau

Auch beim Stockwerkeigentum zeichnen sich spezifische, regionale Preismuster ab. Nimmt man eine typische Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 115 m<sup>2</sup>, Balkon und Tiefgaragenplatz als Referenz, ist im Kantonsmittel mit einem Preis von 650 000 Franken zu rechnen. Die begehrtesten Lagen befinden sich am nordwestlichen Bodenseeufer. So sind in Gemeinden wie Münsterlingen, Ermatingen und Bottighofen Kaufpreise weit über 750 000 Franken keine Seltenheit. Doch auch in zahlreichen Gemeinden des Bezirks Frauenfeld ist ein überdurchschnittliches Preisniveau zu beobachten.

Grund dafür ist unter anderem die Nähe zum Kanton Zürich und dessen Zentren Winterthur und Zürich. Arbeitsplätze sowie Kultur- und Freizeitangebote dieser beiden Städte üben eine grosse Anziehungskraft auch über die Kantons-grenzen aus. Entsprechend ist das Preisniveau an diesen Standorten sichtlich höher und übersteigt die Grenze von 1,0 Mio. Franken teilweise deutlich. Doch auch im Vergleich zu St. Gallen oder Wil (SG), in denen das Musterobjekt für rund 850 000 Franken gehandelt wird, erscheint die Preislandschaft im Kanton Thurgau erschwinglich.

# 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](http://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](mailto: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  
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.