

Thurgauer *Eigenheim-Index*

Frühling 2024



*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.

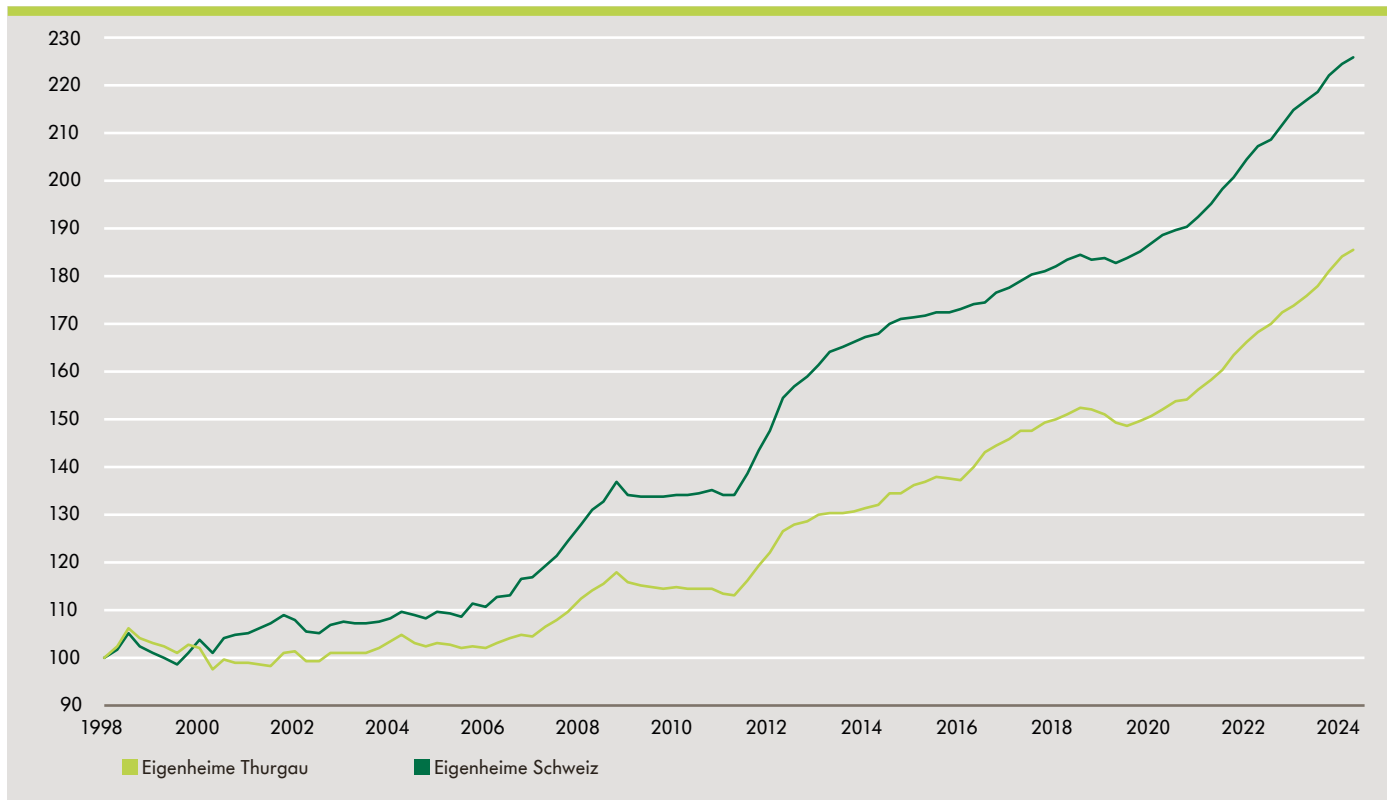
THURGAUER EIGENHEIM-INDEX

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 (1.10.2023 bis 31.3.2024)

letzte 12 Monate (1.4.2023 bis 31.3.2024)

Seit 1998

Thurgau

2,5%

5,5%

85,6%

Schweiz

1,8%

4,2%

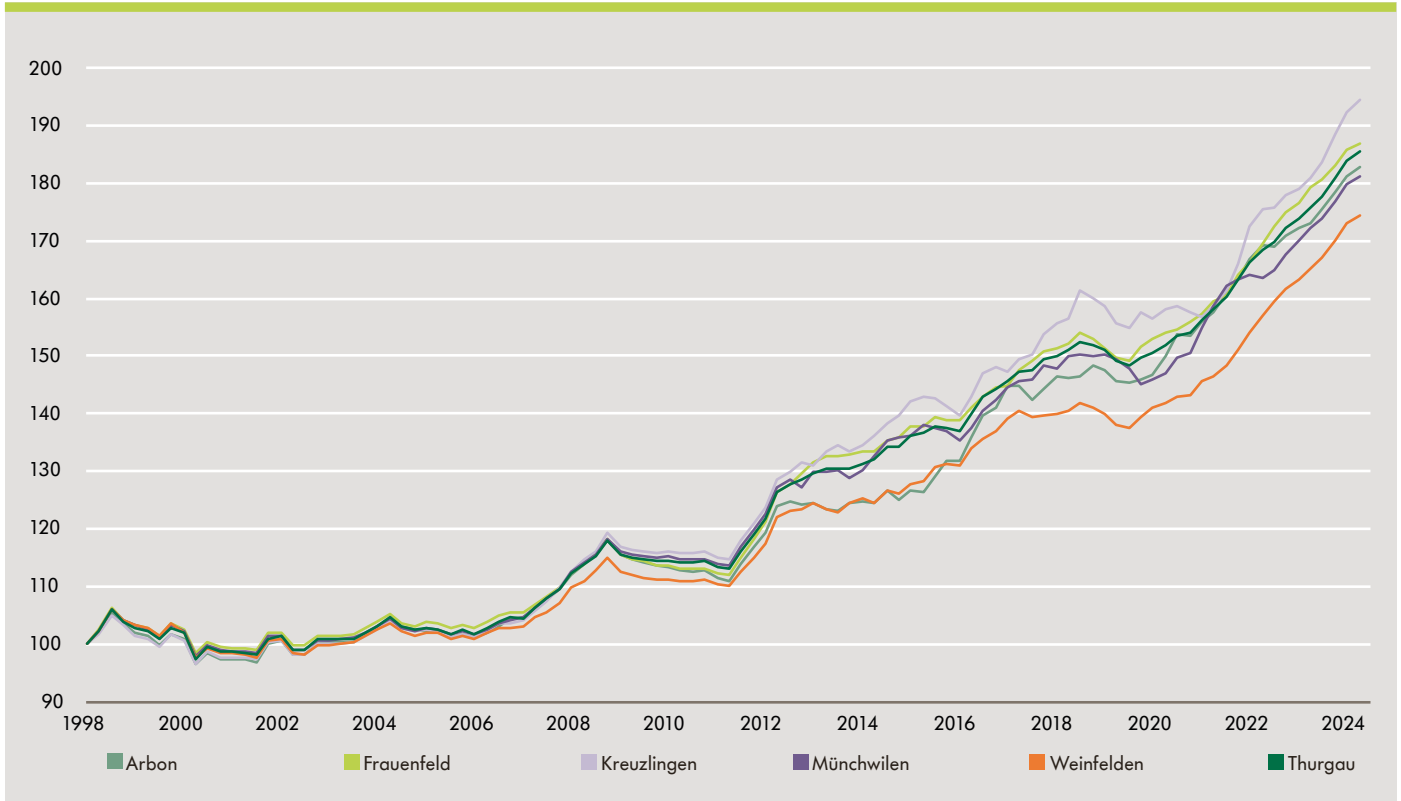
126,0%

Wachsende Zahlungsbereitschaft

Der Traum von den eigenen vier Wänden scheint in der Bevölkerung fest verankert zu sein, denn die Nachfrage beflügelt die Immobilienmärkte weiterhin. So haben die Preise für Wohneigentum landesweit abermals zugelegt. Für den Kanton Thurgau resultiert im letzten Halbjahr ein Anstieg von 2,5%, während die Wachstumsrate schweizweit mit 1,8% im Vergleich zu den Vorjahren etwas zurückgegangen ist. Trotz der vielerorts hohen Kaufpreise sind die Interessenten also weiterhin bereit, tiefer in die Tasche zu greifen. Ein Grund dafür liegt in der geringen Bautätigkeit und dem limitierten Angebot. Da verhältnismässig wenig Neubauobjekte auf den Markt kommen, beschränkt sich die Auswahlmöglichkeit grösstenteils auf Bestandsobjekte.

Gleichzeitig wird die Nachfrage nach Wohnraum durch die starke Zuwanderung gestützt. Letztere ist im Thurgau besonders ausgeprägt – sowohl aus dem Ausland als auch aus anderen Kantonen, wie ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung zeigt. Gemäss Auswertung der Dienststelle für Statistik zählen per Ende 2023 knapp 293 000 Einwohnerinnen und Einwohner zur ständigen Wohnbevölkerung des Kantons. Dies entspricht im Vorjahresvergleich einer Zunahme von rund 4100 Personen und einem landesweit überdurchschnittlichen Wachstum. Mit der erfolgten Zinssenkung der Schweizerischen Nationalbank (SNB) im März 2024 und den mehrheitlich robusten Konjunktur- und Arbeitsmarktdaten weisen auch weitere Fundamentalfaktoren auf eine Fortsetzung der aktuellen Marktentwicklung hin.

VERGLEICH AUF STUFE BEZIRK



Eigenheime	Arbon	Frauenfeld	Kreuzlingen
letzte 6 Monate	2,4%	2,0%	3,2%
letzte 12 Monate	5,5%	4,3%	7,5%
Seit 1998	82,8%	86,8%	94,5%

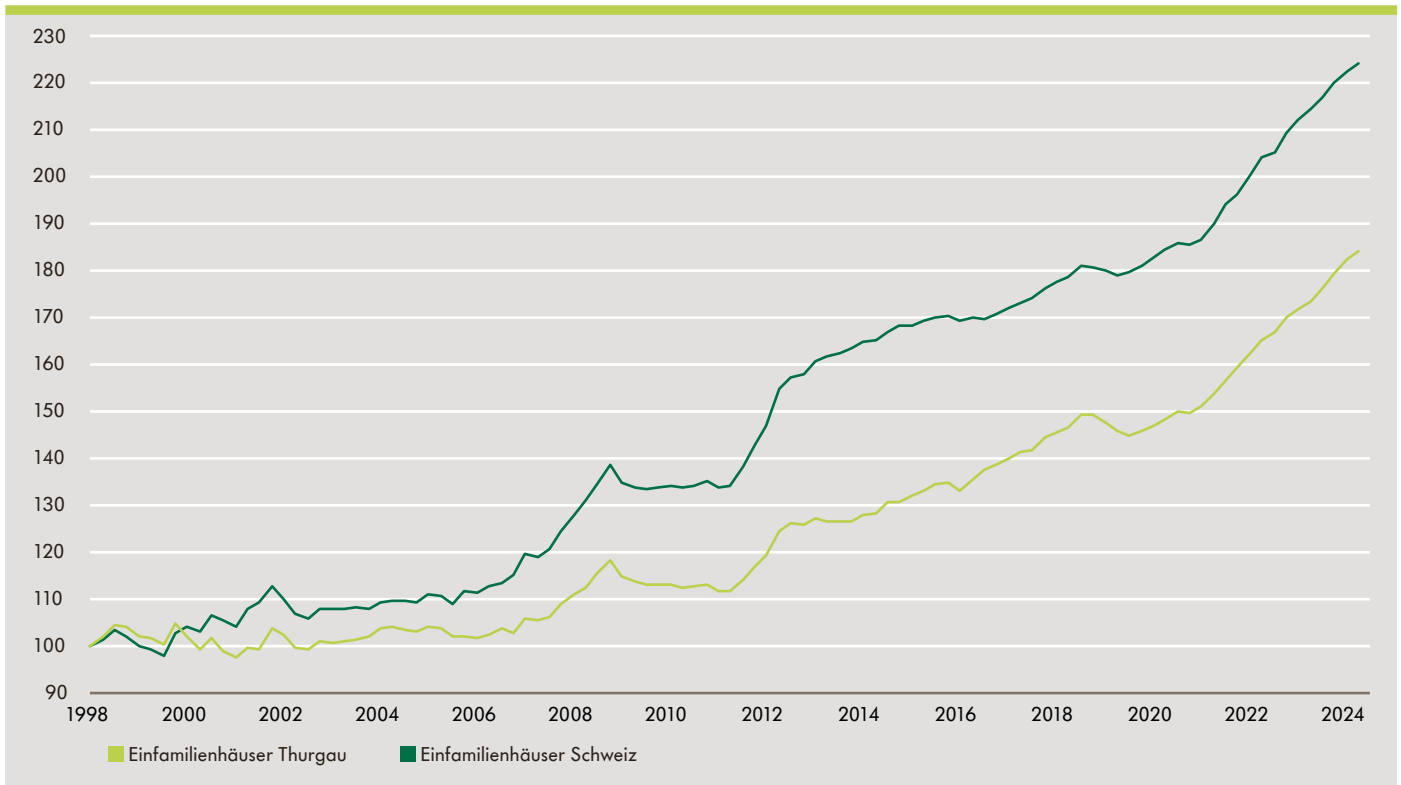
Münchwilen	Weinfelden	Thurgau
2,5%	2,5%	2,5%
5,4%	5,6%	5,5%
81,3%	74,4%	85,6%

Kreuzlingen an der Spitze

Entgegen der Tendenz in der Vergangenheit entwickeln sich die Preise innerhalb des Kantons Thurgau zurzeit homogen. Einzige Ausnahme stellt der Bezirk Kreuzlingen dar. Seit Anfang 2023 ist in dieser Region eine deutlich stärkere Aufwertungs-dynamik festzustellen. Innerhalb der letzten 12 Monate beträgt das Preiswachstum stattliche 7,5%. Damit gehört der Bezirk auch schweizweit zu den Regionen mit der höchsten Wertsteigerung. Der Bezirk Frauenfeld weist in der Ganzjahresbe-trachtung die geringste Zunahme aus, wobei mit einem Plus von 4,3% auch hier das landesweite Mittel übertroffen wird.

In der langfristigen Betrachtung liegen die regiona-len Wachstumsraten hingegen allesamt deutlich unter der gesamtschweizerischen Entwicklung. Spitzenreiter ist auch in diesem Zeitraum der Bezirk Kreuzlingen. Seit Beginn der Indexreihe 1998 haben die Eigenheimpreise um knapp 95% zugenommen. Etwas gemässiger ist der Wertzu-wachs im Bezirk Weinfelden, welcher einen Anstieg von 74% verzeichnet. Bei den Prozentzahlen han-delt es sich jeweils um nominale Raten. Für die Beurteilung der Wertsteigerung einer konkreten Liegenschaft müssen somit Aspekte wie die Objekt-alterung und die Teuerung davon in Abzug gebracht werden.

PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER



Einfamilienhäuser

letzte 6 Monate (1.10.2023 bis 31.3.2024)

letzte 12 Monate (1.4.2023 bis 31.3.2024)

Seit 1998

Thurgau

2,7%

6,1%

84,2%

Schweiz

1,9%

4,6%

124,2%

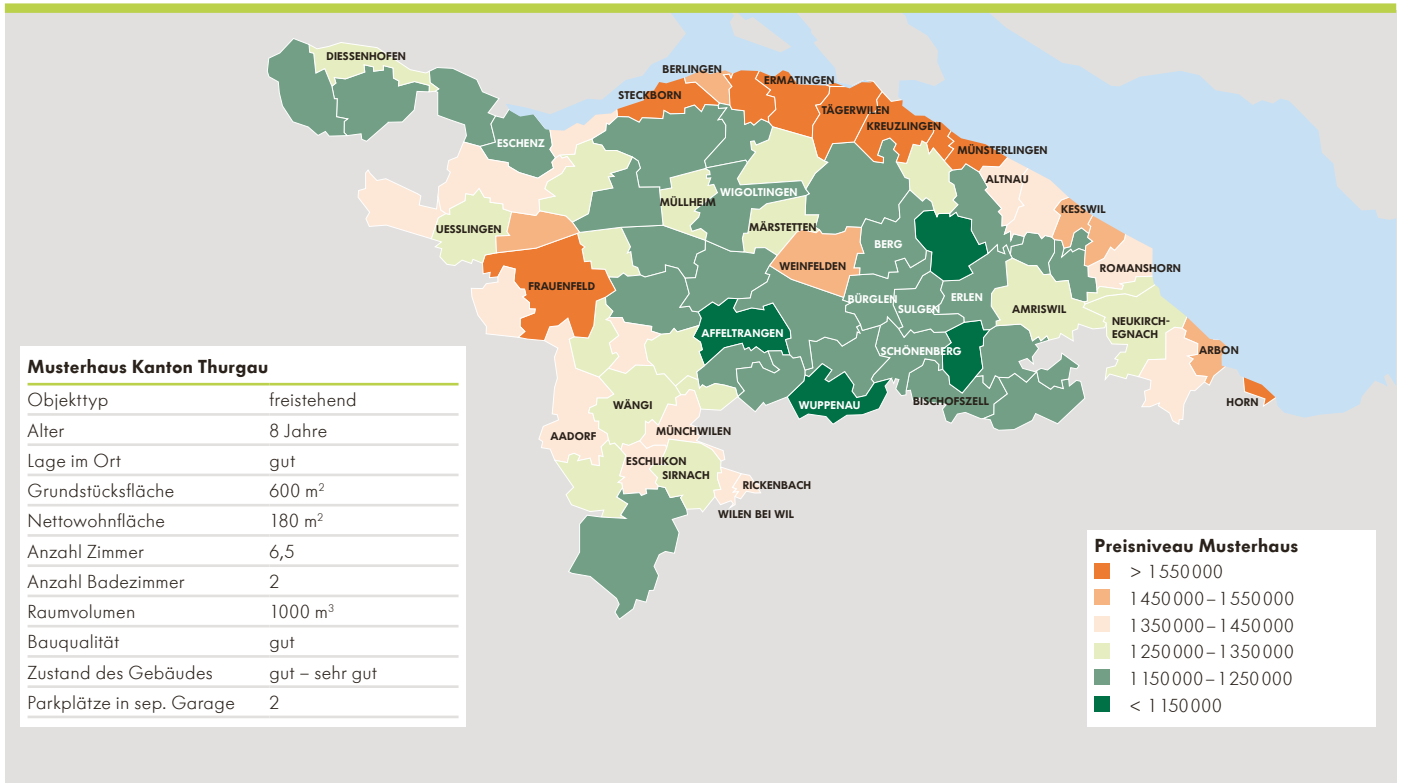
Weniger Transaktionen, höhere Preise

Der Thurgauer Gebäudepark ist geprägt von Einfamilienhäusern. Über 41 000 Objekte befinden sich im Kantonsgebiet und stellen damit die dominante Gebäudekategorie dar. Für potenzielle Hauskäufer hat sich die Suche nach einer Liegenschaft in den letzten Jahren deutlich erschwert – und dieser Umstand akzentuiert sich weiter. Innert Jahresfrist zeigt sich anhand der Auswertung der erfolgten Handänderungen eine Wertzunahme von 6,1%. Auf gesamtschweizerischer Ebene ist die Dynamik etwas geringer. Mit einem Plus von 4,6% wird jedoch auch national die historische mittlere Wachstumsrate pro Jahr deutlich übertroffen.

Trotz der überraschenden Zinssenkung im März 2024 und den vorteilhafteren Hypothekarkonditio-

nen sind die Einstiegshürden für den Erwerb weiterhin hoch und haben mit dem zusätzlichen Eigenmittelbedarf gar noch zugenommen. Gleichzeitig zeugen rückläufige Transaktionszahlen von einer verringerten Liquidität im Häusermarkt. Dies gilt sowohl für den Kanton Thurgau als auch die restliche Schweiz. Da bei der eigentumsstarken Generation der Babyboomer vermehrt eine Veränderung der Wohnsituation zu erwarten ist, könnte sich das Angebot an Einfamilienhäusern dereinst wieder ausweiten und zu einer Marktentspannung beitragen. Inwiefern dies je nach Region sogar zu einem Überangebot mit preisdämpfender Wirkung führen könnte, hängt nicht zuletzt von der jeweiligen Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort wie auch den entsprechenden Wanderungsbewegungen ab.

PREISNIVEAU FÜR EINFAMILIENHÄUSER



Musterhaus (Kanton TG)

Arbon	1 491 000.–
Frauenfeld	1 657 000.–
Kreuzlingen	1 746 000.–
Münchwilen	1 353 000.–
Weinfelden	1 469 000.–

CHF

Musterhaus (ausserhalb TG)

Zürich	4 116 000.–
Schaffhausen	1 466 000.–
St. Gallen	1 868 000.–
Wil (SG)	1 653 000.–
Winterthur	2 317 000.–

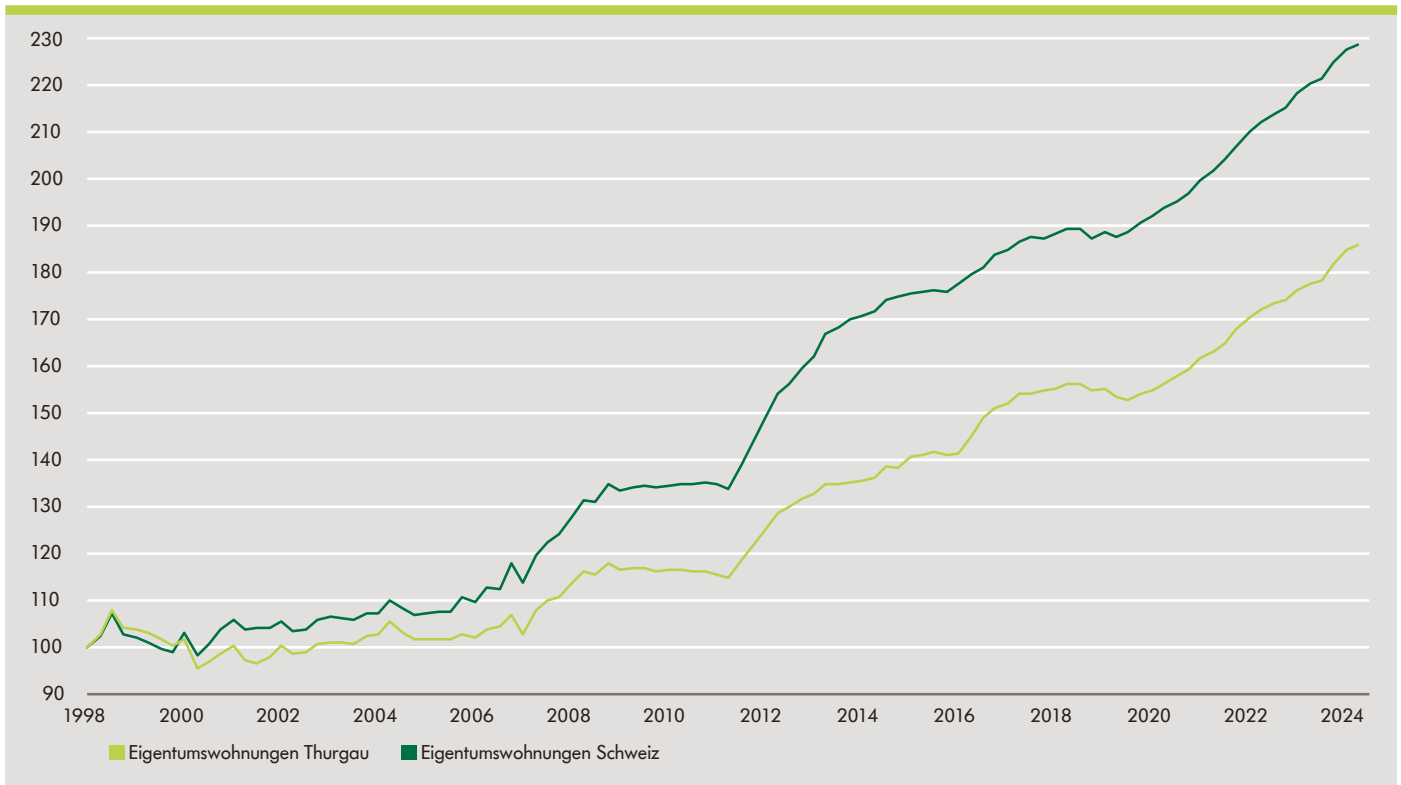
CHF

Seenähe als Werttreiber

Wer im Kanton Thurgau den Kauf eines Einfamilienhauses plant, sieht sich je nach Ortschaft mit sehr unterschiedlichen Marktpreisen konfrontiert. Um die lagebedingten Preisdifferenzen sichtbar zu machen, wird der Wert eines freistehenden Musterhauses mit 180m² Wohnfläche und Baujahr 2015 verglichen. In Gemeinden wie Arbon, Weinfelden oder Warth-Weiningen wird das fiktive Objekt zurzeit für etwa 1,5 Mio. Franken gehandelt. Rund 10 % mehr zu bezahlen gilt es in Frauenfeld oder Bottighofen, während an den preisgünstigsten Lagen im Südosten des Kantonsgebiets ein Abschlag von bis zu 400 000 Franken zu beobachten ist.

Anhand der obigen Karte wird deutlich erkennbar, dass das Preisniveau im Kanton stark von der Nähe zum Bodensee geprägt ist. Einerseits ist dies auf Aspekte wie die Fern- und Seesicht sowie die Erreichbarkeit von Naherholungs- und Freizeitangeboten zurückzuführen. Andererseits weisen die Seegemeinden aber vielfach auch vergleichsweise tiefe Steuersätze auf, was die Attraktivität als Wohnort zusätzlich erhöht. Weit oben in der kantonalen Preisrangliste befinden sich entsprechend Gemeinden wie Kreuzlingen, Tägerwilen oder Salenstein, in welchen für das Musterobjekt teils über 1,7 Mio. Franken aufzuwenden sind.

PREISINDEX FÜR EIGEN- TUMSWOHNUNGEN



Eigentumswohnungen

letzte 6 Monate (1.10.2023 bis 31.3.2024)

letzte 12 Monate (1.4.2023 bis 31.3.2024)

Seit 1998

Thurgau

2,2%

4,6%

85,8%

Schweiz

1,6%

3,7%

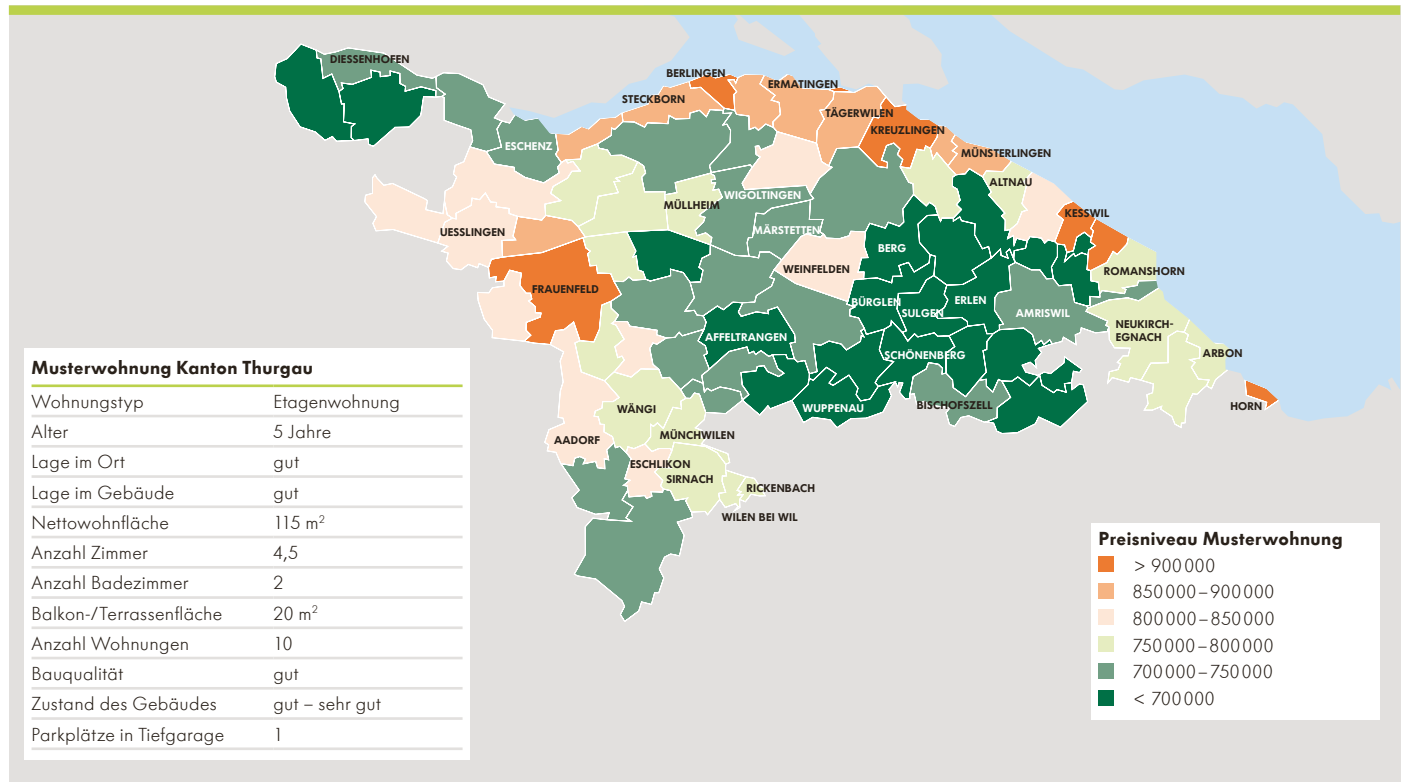
128,6%

Mietermarkt begünstigt Erwerb

Anstelle der aufwendigen und kostspieligen Suche nach einem Einfamilienhaus bietet der Erwerb einer Eigentumswohnung eine mögliche Alternative, um den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Bei dieser Objektkategorie finden verhältnismässig auch deutlich mehr Handänderungen statt, obwohl die Anzahl Stockwerkeinheiten im Kanton Thurgau klar unter der Anzahl Einfamilienhäuser liegt. Allerdings wird auch eine Investition in Stockwerkeigentum von Jahr zu Jahr teurer. Innerhalb der vergangenen 12 Monate haben die Wohnungspreise im Kanton um 4,6% zugelegt. Ein ähnliches, wenn auch leicht moderateres Bild liefert der Blick über die Kantonsgrenzen hinaus: Schweizweit resultiert innert Jahresfrist ein Anstieg um 3,7%. Seit 1998 liegen die Wachstumsraten bei rund 86% im Thurgau und 129% schweizweit.

Wie die aktuelle Publikation des Thurgauer Wirtschaftsbarometers zeigt, geht die hiesige Baubranche von einem Auftragsrückgang aus. Insbesondere im Bereich der Neubautätigkeit haben sich die Aussichten abgeschwächt, womit in den nächsten Quartalen im Wohnungsmarkt keine grössere Angebotsausweitung zu erwarten ist. Zusätzlich wird die Nachfrage nach Eigentumswohnungen durch die Geschehnisse am Mietermarkt gestützt: Getrieben durch Referenzzinssatzerhöhungen und Wohnungsknappheit steigen die Mietpreise für bestehende und neue Mietverhältnisse. Obwohl die Situation im Thurgau im Vergleich zu den urbanen Zentren weniger ausgeprägt ist, haben sich die Wohnkosten vieler Haushalte spürbar erhöht. Dies wiederum macht den Wohnungserwerb gegenüber dem Mieten einer Wohnung attraktiver.

PREISNIVEAU FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN



Musterwohnung (Kanton TG)

Arbon
Frauenfeld
Kreuzlingen
Münchwilen
Weinfelden

CHF

781 000.–
944 000.–
952 000.–
776 000.–
827 000.–

Musterwohnung (ausserhalb TG)

Zürich
Schaffhausen
St. Gallen
Wil (SG)
Winterthur

CHF

2 185 000.–
866 000.–
979 000.–
912 000.–
1 247 000.–

Regionale Preisunterschiede erheblich

Was kostet eine typische Eigentumswohnung im Kanton Thurgau? Im Mittel sämtlicher 80 Gemeinden liegt der Wert für eine neuwertige 4,5-Zimmer-Wohnung mit 115 m² Wohnfläche bei rund 760 000 Franken. Die Unterschiede innerhalb des Kantonsgebiets sind jedoch gross. Die Preisdifferenz zwischen den günstigsten und teuersten Ortschaften beträgt für eine identische Wohnung über 300 000 Franken. In einem Viertel aller Ortschaften wird das Objekt für weniger als 700 000 Franken gehandelt. Die meisten dieser Standorte befinden sich im Bezirk Weinfelden. Doch auch in den anderen Bezirken gibt es vereinzelt Gemeinden mit gemäßigtem Preisniveau.

Eine weit höhere Zahlungsbereitschaft ist hingegen in Frauenfeld oder Kreuzlingen zu beobachten. Ähnlich wie in den Städten Wil (SG) oder St. Gallen nähern sich die Preise langsam, aber sicher der Millionen-Grenze an. Bereits um ein Vielfaches überschritten wird diese in den beiden Grosszentren im Kanton Zürich: Während der Aufpreis für das nahegelegene Winterthur gegenüber Frauenfeld über 30 % beträgt, gilt es für den Erwerb der fiktiven Wohnung in der Stadt Zürich mehr als das Doppelte zu veranschlagen. Trotz der stetigen Preissteigerungen ist der Thurgauer Immobilienmarkt somit weiterhin als erschwinglich zu bezeichnen.

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



[Eigenheim-Index](https://tkb.ch/eigenheimindex)

Kennen Sie unsere neuen Newsletter?

Bleiben Sie auf dem Laufenden zu wichtigen Themen rund um Ihre Finanzen, die Thurgauer Wirtschaft und die TKB.



tkb.ch/newsletter

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, Bahnhofstrasse 12 (Provisorium)
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, Schiffländestrasse 22 (Provisorium)
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.