

Blickpunkt Finanzieren

Mai 2024



› Hauptthema

Der Kanton Thurgau wächst – und braucht mehr Wohnraum.



**Thurgauer
Kantonalbank**

INHALTSVERZEICHNIS

Editorial	3
Zinsprognose	4
Hypothekarstrategie	5
Entwicklung Eigenheimpreise	6
Treten Sie in Kontakt mit uns	8

Impressum

Thurgauer Kantonalbank, Hauptsitz, Bankplatz 1, 8570 Weinfelden, Telefon 0848 111 444, info@tkb.ch, www.tkb.ch
Copyright: Thurgauer Kantonalbank, Reproduktion von Inhalten nur mit Genehmigung.

DER KANTON THURGAU WÄCHST – UND BRAUCHT MEHR WOHNRAUM.

Liebe Leserin
Lieber Leser

Im Kanton Thurgau lässt es sich gut leben. Das wissen Sie schon lange. Andere entdecken es langsam, aber sicher. Allein im Jahr 2023 sind über 4000 Personen aus anderen Kantonen und dem Ausland zugezogen. Die einen, weil es im Thurgau so schön ist. Die anderen, weil sie sich hier noch Wohneigentum leisten können. Die hohe Zuwanderung ist neben dem knappen Angebot, der ohnehin starken Nachfrage und der geringen Bautätigkeit der Hauptgrund für die steigenden Immobilienpreise. In den letzten zwölf Monaten sind die Preise für Einfamilienhäuser um 6,1 % (ganze Schweiz + 4,6 %) und Eigentumswohnungen um 4,6 % (ganze Schweiz + 3,7 %) im Kanton Thurgau stärker gestiegen als im gesamtschweizerischen Durchschnitt. Dieser Trend dürfte sich nach der etwas überraschenden Leitzinssenkung der Nationalbank vom 21. März 2024 fortsetzen.

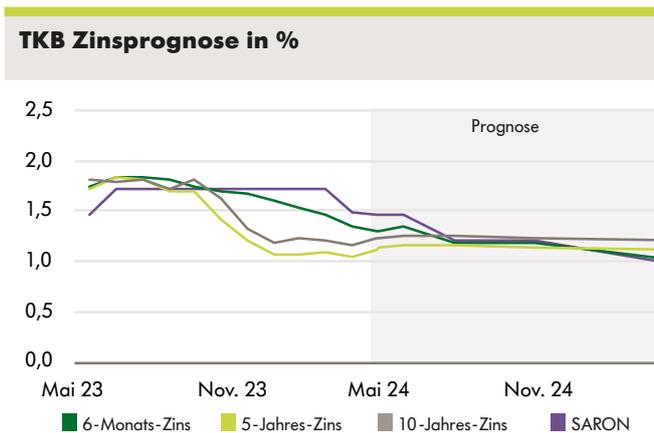
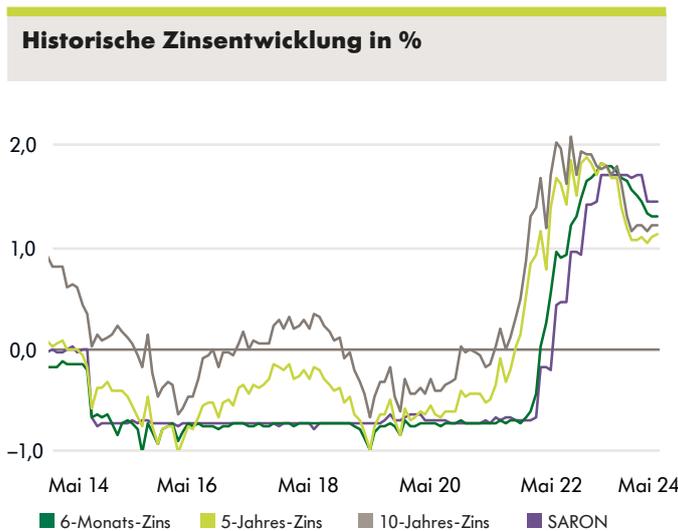
Obwohl die Inflation im Februar 2024 mit 1,2 % auf den tiefsten Stand seit Oktober 2021 gefallen war, rechneten die meisten Marktteilnehmer noch nicht mit einer Leitzinssenkung. Da sie aber seit Längerem von einer Senkung im Sommer ausgingen, reagierten die Kapitalmarktzinsen und damit auch die Hypothekarzinsen kaum. In ihrer Medienmitteilung begründete die Schweizerische Nationalbank (SNB) ihren für viele überraschenden Schritt wie folgt: «Die Lockerung der Geldpolitik wurde möglich, weil die Bekämpfung der Inflation über die letzten zweieinhalb Jahre wirksam war.» Dies gilt nach wie vor, auch wenn die Teuerung im April wegen der referenzzinssatzbedingten Mieterhöhungen wieder auf 1,4 % gestiegen ist. Wir rechnen mit zwei weiteren Zinssenkungen um je 25 Basispunkte per Ende Juni und Ende Dezember 2024 – spätestens aber Anfang 2025.

Ob Sie sich in dieser Situation für eine Fest- oder eine SARON-Flexi-Hypothek entscheiden, hängt nicht nur von der Zinsentwicklung ab. Ebenso wichtig sind Ihre Zukunfts- und Familienplanung. Deshalb analysieren wir Ihre persönliche Situation eingehend und sprechen mit Ihnen über Ihre Pläne, bevor wir Sie umfassend beraten und Ihnen eine massgeschneiderte Finanzierung mit Varianten vorschlagen.

Ihre TKB

MARKTAUSBLICK: WIE ENTWICKELN SICH DIE ZINSEN?

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.



Unsere Einschätzung

Nach der Leitzinssenkung auf 1,50 % im 1. Quartal 2024 dürfte die SNB trotz des Anstiegs der Inflation auf 1,4 % im April mit zwei weiteren Zinssenkungen um jeweils 0,25 % fortfahren. Wir erwarten den nächsten Zinsschritt im Juni und die zweite Anpassung spätestens per Anfang 2025. Der SARON wird dann auf 1,20 % beziehungsweise 0,95 % nachziehen.

Die langfristigen Marktzinsen hatten die Senkung der Leitzinsen bereits deutlich vor der SNB-Lagebeurteilung im März eingepreist. Entsprechend dürften sie weiterhin in den seit Monaten gewohnten Bandbreiten seitwärts tendieren.

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 insbesondere von den Inflationserwartungen der Marktteilnehmenden, dem internationalen Zinsgefüge und der konjunkturellen Entwicklung ab. Erwarten die Marktteilnehmenden steigende Inflationsraten, steigen die längerfristigen Marktzinsen.

Marktzinssätze in %	Stand 2.5.24	in 3 Monaten	in 6 Monaten	in 12 Monaten
SARON	1,44	→	→	→
6-Monats-Zins	1,30	→	→	→
5-Jahres-Zins	1,12	→	→	→
10-Jahres-Zins	1,23	→	→	→

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

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 vorhandenen 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.

OPTIMAL FINANZIEREN: WELCHES HYPOTHEKAR-MODELL ENTSPRICHT IHREN BEDÜRFNISSEN?

Ob eine SARON-Flexi-Hypothek oder eine Festhypothek die richtige Wahl ist, hängt von vielen Kriterien ab. Eine wesentliche Rolle spielen zum Beispiel die individuelle Risikobereitschaft und die Erwartungen an die Hypothekarzinsentwicklung. Die nachfolgende Tabelle gibt einen kurzen Überblick, wann welches Modell empfehlenswert ist.

Zinserwartung	Laufzeit Festhypothek			SARON-Flexi-Hypothek
	kurz	mittel	lang	
steigend	■	■	■	■
gleichbleibend	■	■	■	■
sinkend	■	■	■	■

■ = empfohlenes Hypothekarmodell

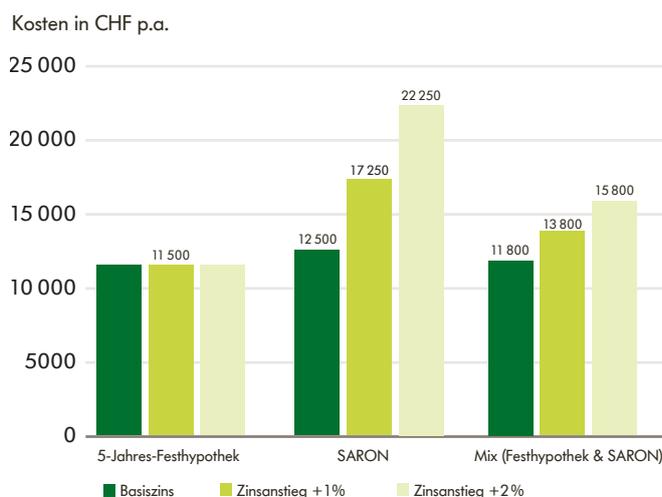
■ = bedingt empfohlenes Hypothekarmodell

■ = nicht empfohlenes Hypothekarmodell

Zinsänderungen – und dann?

Die erwartete Zinsentwicklung ist ein wichtiges Entscheidungskriterium. Bei steigenden Zinsen reagieren die jährlichen Kosten je nach gewählter Hypothek unterschiedlich. Wie sich ein Kursanstieg im Detail auswirkt, zeigt die folgende Grafik am Beispiel von drei unterschiedlichen Finanzierungsmodellen.

Kostenfolge bei Zinsanstieg



Modell-Annahmen: Finanzierung von CHF 500 000.–, Basiszinssätze: 5-Jahres-Festhypothekzinsatz zu 2,30%, SARON-Flexi-Hypothek 2,45% davon mit einer Marge von 1,00%, Hypomix bestehend aus CHF 300 000.– Festhypothek und CHF 200 000.– SARON-Flexi-Hypothek.

Rechnungsbeispiel Mix-Modell: CHF 6900.– (CHF 300 000.– zu 2,30%) + CHF 4900.– (CHF 200 000.– zu 2,45%) = CHF 11 800.–

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

Planungssicherheit oder Flexibilität?

Bei der Empfehlung des optimalen Hypothekarmodells für Sie, 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 wichtig, dann ist die Festhypothek mit ihren langfristig konstanten und gut planbaren Zinskosten Ihre optimale Lösung.

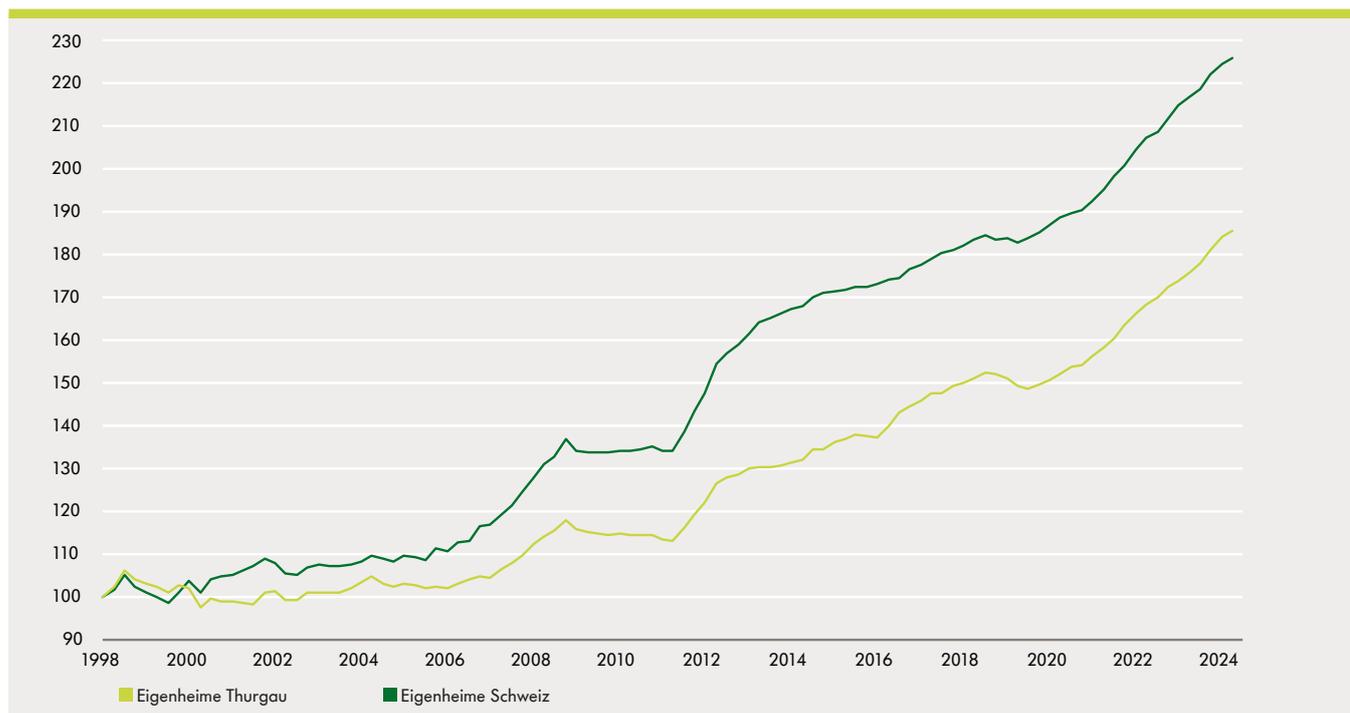
Weiter ist auch die Zukunftsplanung nicht ausser Acht zu lassen. Steht der Kinderwunsch, daher die Familienplanung im Vordergrund, dann kann sich die finanzielle Situation schnell ändern. Eine Festhypothek ist in diesem Fall von Vorteil, da mit diesem Finanzierungsmodell die regelmässig anfallenden Kosten 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.

Haben Sie Fragen zu diesem Thema? Unsere Beraterinnen und Berater unterstützen Sie gerne und freuen sich auf Ihre Kontaktaufnahme. Mit einer umfassenden Beratung stellen wir sicher, dass Sie Freude an Ihrem Eigenheim haben werden.

PREISENTWICKLUNG: WIE VIEL KOSTET EIN EIGENHEIM IM KANTON THURGAU?

Das knappe Angebot, die hohe Nachfrage, verstärkt durch die Zuwanderung, und eine geringe Bautätigkeit – das sind die Gründe, weshalb die Immobilienpreise in den letzten zwölf Monaten im Thurgau stärker angestiegen sind als im Landesdurchschnitt. Dennoch ist Wohneigentum in unserem Kanton nach wie vor preiswert.



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%

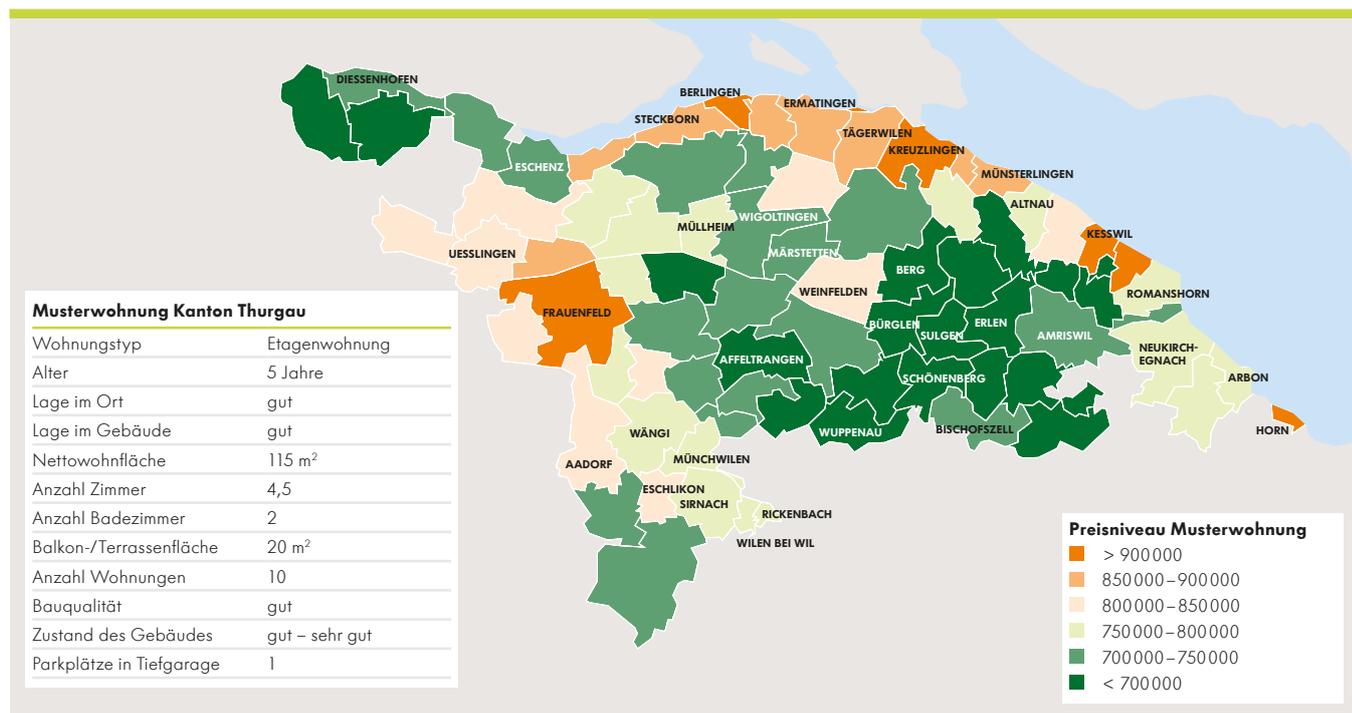
Mehr Menschen brauchen mehr Wohnraum

Ende 2023 haben im Thurgau 293 000 Personen gelebt. Das sind 4100 Einwohnerinnen und Einwohner oder 1,4% mehr als ein Jahr zuvor. Damit ist der Kanton Thurgau im gesamtschweizerischen Vergleich überdurchschnittlich gewachsen. Die hohe Zuwanderung aus anderen Kantonen und dem Ausland ist hauptverantwortlich dafür, dass die Immobilienpreise in den letzten zwölf Monaten stärker gestiegen sind (+ 5,5%) als im Landesdurchschnitt (+ 4,2%). Am stärksten in Kreuzlingen (+ 7,5%), Weinfelden (+ 5,6%), Arbon (+ 5,5%), Müncwilien (+ 5,4%) und Frauenfeld (+ 4,3%). Weitere Preistreiber sind die unverändert starke Nachfrage trotz hoher Immobilienpreise, das kleine Angebot und die geringe Bautätigkeit. Die Nachfrage dürfte dank der Leitzinssenkung der Schweizerischen Nationalbank vom März 2024 und den mehrheitlich robusten Konjunktur- und Arbeitsmarktzahlen anhalten.

Der Kanton Thurgau ist und bleibt preiswert

In den letzten 25 Jahren sind die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Landesdurchschnitt mit + 126% deutlich stärker gestiegen als in Weinfelden (+ 74,4%), Müncwilien (+ 81,3%), Arbon (+ 82,8%), Frauenfeld (+ 86,8%) oder Kreuzlingen (+ 94,5%). Wohneigentum ist im Thurgau noch bezahlbar. Auch in Gemeinden, die dank guter ÖV-Anbindung für immer mehr Menschen attraktiv sind, die zur Arbeit pendeln und tageweise im Homeoffice arbeiten. Unsere Muster-Eigentumswohnung kostet beispielsweise in Frauenfeld 30% weniger als in Winterthur und mehr als die Hälfte weniger als in Zürich.

PREISNIVEAU FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN



Musterwohnung (Kanton TG)

Arbon	781 000.–
Frauenfeld	944 000.–
Kreuzlingen	952 000.–
Münchwilen	776 000.–
Weinfelden	827 000.–

CHF

Musterwohnung (ausserhalb TG)

Zürich	2 185 000.–
Schaffhausen	866 000.–
St. Gallen	979 000.–
Wil (SG)	912 000.–
Winterthur	1 247 000.–

CHF

Vieles spricht für eine Eigentumswohnung

Bauland ist in der Schweiz knapp. Gemäss der Bauzonenstatistik des Bundesamtes für Raumentwicklung sind in Zürich 3%, in Winterthur 5% und in St. Gallen 7% der Bauzonenfläche unbebaut. Besser sieht es im Thurgau aus mit 7% in Frauenfeld, Kreuzlingen und Weinfelden oder 9% in Arbon und Münchwilen. Neben weiteren Gründen erklärt auch das knappe Bauland, warum sich immer mehr Eigenheimkäufer für Stockwerkeigentum entscheiden. Unsere Musterwohnung kostet in unserem Kanton durchschnittlich 760 000 Franken. An guten Lagen ist sie bis zu 300 000 Franken teurer als an weniger begehrten Lagen. In einem Viertel der Thurgauer Gemeinden kostet die 4,5-Zimmer-Wohnung mit 115 m² Wohnfläche weniger als 700 000 Franken.

Kurz erklärt: Thurgauer Eigenheim-Index

Die TKB veröffentlicht den Eigenheim-Index im Frühling und im Herbst. Für die Berechnung verwendet das Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien (IAZI) nur Preise effektiver Handänderungen. Damit bildet der Index den regionalen Immobilienmarkt transparent ab. Detaillierte Ergebnisse finden Sie auf tkb.ch/eigenheimindex.

Sprechen Sie mit unseren Fachleuten

Möchten Sie Wohneigentum erwerben? Mit der richtigen Finanzierung können Sie viel Geld sparen. Kontaktieren Sie uns frühzeitig. Ihre TKB-Beraterin oder Ihr TKB-Berater empfiehlt Ihnen eine Hypothekstrategie, die zu Ihren persönlichen Zielen passt.



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
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
- 8501 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
Bahnhofstrasse 54 A
- 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 informieren wir Sie
regelmässig über interessante Themen für Anleger,
Eigenheimbesitzer, TKB-Kunden und Wirtschaftsinter-
essierte. Der Newsletter «Eigenheim & Immobilien»
beispielsweise erscheint sechs bis acht Mal im Jahr.
tkb.ch/newsletter



TKB Newsletter



**Thurgauer
Kantonalbank**