

Blickpunkt Finanzieren

August 2024



› Hauptthema

*Geniessen Sie Ihren wohlverdienten
Ruhestand sorgenfrei.*



**Thurgauer
Kantonalbank**

INHALTSVERZEICHNIS

Editorial	3
Zinsprognose	4
Hypothekarstrategie	5
Hypothek im Alter	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.

SORGENFREI IM RUHESTAND: BEHALTEN SIE DIE ZINSKOSTEN UND DIE TRAGBARKEIT IHRER HYPOTHEK IM AUGE

Liebe Leserin

Lieber Leser

36 Prozent der Schweizerinnen und Schweizer wohnen in den eigenen vier Wänden. Ein Drittel von ihnen ist pensioniert. Viele Rentnerinnen und Rentner wollen so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden leben. Dies bringt zwei grosse Herausforderungen mit sich:

- Das Haus oder die Wohnung muss unter Umständen altersgerecht umgebaut werden.
- Die Tragbarkeit der Hypothek muss langfristig gesichert sein.

Für die Tragbarkeit im Alter gelten die gleichen Regeln, auch wenn viele Rentnerinnen und Rentner ohne eine 3. Säule mit rund 30 Prozent weniger Einkommen auskommen müssen als vor ihrer Pensionierung. Das bedeutet, dass die Wohnkosten (Zinskosten plus Unterhalts- und Nebenkosten) 35 Prozent des Haushaltsbruttoeinkommens nicht übersteigen dürfen. Wer nur eine Rente aus der 1. Säule (AHV) und der 2. Säule (BVG) bezieht, muss den Gürtel enger schnallen. Oder das geliebte Eigenheim verkaufen und in eine kleinere Eigentums- oder Mietwohnung ziehen.

Wer das vermeiden will, sollte sich frühzeitig mit den finanziellen Folgen des Ruhestands auseinandersetzen. Spätestens mit 50 Jahren ist noch genügend Zeit, den Ruhestand vorausschauend zu planen. Zum Beispiel, wie Sie Ihr Einkommen nach der Pensionierung optimieren, ein Zusatzeinkommen erwirtschaften oder Ihre Ausgaben sinnvoll reduzieren, ohne sich einschränken zu müssen.

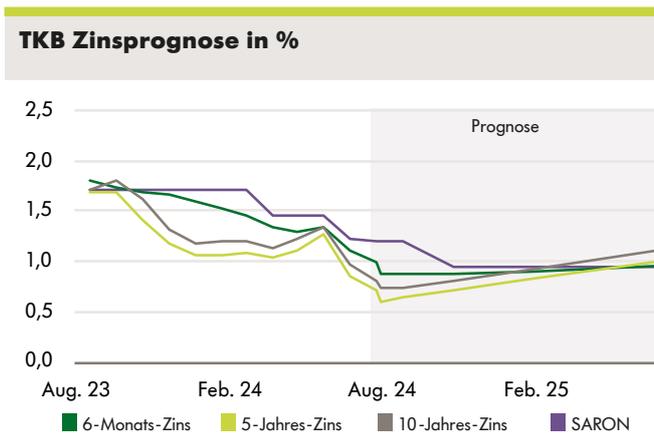
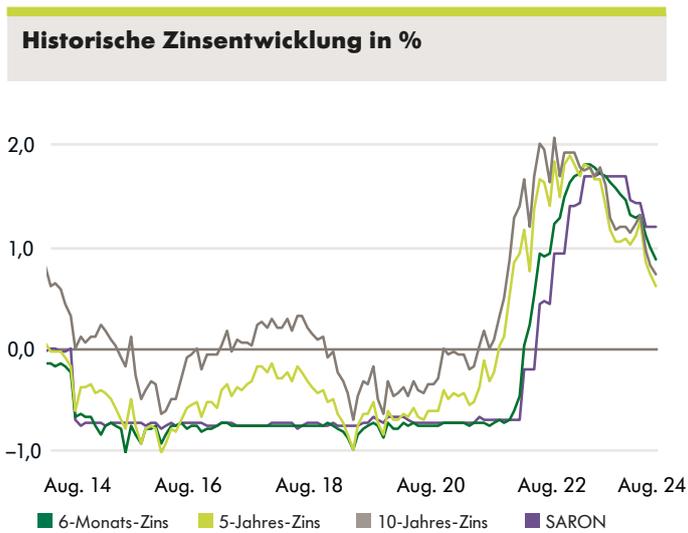
Auch die Zinsentwicklung sollten Eigenheimbesitzende im Blickfeld haben. Denn die Zinskosten sind ein wichtiger Faktor in der Tragbarkeitsrechnung. Die langfristigen Kapitalmarktzinsen sind seit der Leitzinssenkung der Schweizerischen Nationalbank am 20. Juni 2024 deutlich gesunken. Unter anderem, weil sich Anfang August mit den überraschend schlechten Arbeitsmarktdaten in den USA die Aussichten für die Weltwirtschaft verdüstert haben. Wir erwarten, dass dieser starke Rückgang jedoch wieder korrigiert wird.

Ihr Schlüssel zum sorgenfreien Ruhestand ist eine umfassende und ganzheitliche Beratung. Gerade für Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer ist eine gute Vorbereitung unerlässlich. Unsere Beraterinnen und Berater kennen sich in Immobilien-, Steuer- und Vorsorgefragen aus. Sie unterstützen Sie gerne dabei, die Tragbarkeit Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung langfristig zu sichern, damit Sie Ihren Ruhestand in den eigenen vier Wänden entspannt und sorgenfrei geniessen können.

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

Seit die Schweizerische Nationalbank (SNB) im Juni ihren Leitzins auf 1,25 % gesenkt hat, sind die langfristigen Kapitalmarktzinsen weiter deutlich gefallen. Gleichzeitig ist der Schweizer Franken gegenüber dem Euro im Wert gestiegen. Obwohl die wirtschaftlichen Aussichten derzeit schlechter werden, erwarten wir, dass die SNB noch eine letzte Leitzinssenkung (am 26.9.2024) vornehmen wird. Der SARON wird dann auf rund 0,95 % nachziehen. Weitere Leitzinssenkungen können jedoch je nach Entwicklung der Inflation, des Wechselkurses und der Wirtschaftslage nicht ausgeschlossen werden.

Anfang August sind die langfristigen Marktzinsen stark gefallen, weil die Aussichten für die Weltwirtschaft, insbesondere in den USA, pessimistischer beurteilt werden. Wir glauben, dass dieser Rückgang übertrieben ist, und erwarten in den kommenden Monaten einen Anstieg bei den Swap-Sätzen.

Hintergründe

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

Marktzinssätze in %	Stand 5.8.24	in 3 Monaten	in 6 Monaten	in 12 Monaten
SARON	1,21	→	→	→
6-Monats-Zins	0,86	→	→	→
5-Jahres-Zins	0,61	→	→	→
10-Jahres-Zins	0,73	→	→	→

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

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 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. Die publizierten Informationen begründen weder eine Aufforderung zur Offertstellung noch eine Aufforderung zu Transaktionen irgendeines Rechtsgeschäftes.

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

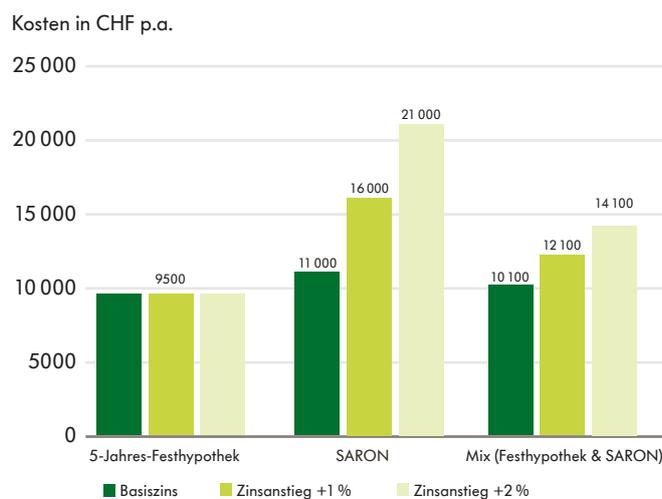
■ = bedingt empfohlenes Hypothekarmodell

■ = nicht empfohlenes Hypothekarmodell

Zinsänderungen – und dann?

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

Kostenfolge bei Zinsanstieg



Modell-Annahmen: Finanzierung von CHF 500 000.–, Basiszinssätze: 5-Jahres-Festhypothekzinsatz zu 1,90%, SARON-Flexi-Hypothek 2,20%, 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 5700.– (CHF 300 000.– zu 1,90%) + CHF 4400.– (CHF 200 000.– zu 2,20%) = CHF 10 100.–

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 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.

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

HYPOTHEK IM ALTER: TRAGBARKEIT LANGFRISTIG SICHERN

Die meisten Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer wollen in den eigenen vier Wänden alt werden. Damit das kein unerfüllter Traum bleibt, sollten sie sich mit den Konsequenzen der Pensionierung für die Eigenheimfinanzierung auseinandersetzen. Wer seinen Ruhestand frühzeitig plant, muss sich weniger Sorgen um sein Eigenheim machen.



Mit weniger Einkommen auskommen

Die 1. und 2. Säule decken rund 60 Prozent des letzten Erwerbseinkommens. Mit der 3. Säule wird daher versucht, die entstehende Lücke bestmöglich zu schliessen – was in der Praxis nicht immer möglich ist. Das stellt die Tragbarkeit der Finanzierung ihres Wohneigentums in Frage: Die Wohnkosten dürfen auch im Ruhestand 33 Prozent des Bruttohaushaltseinkommens nicht übersteigen.

Den Ruhestand sorgenfrei geniessen

Die Hypothek muss im Alter auf eine angemessene Schuld amortisiert werden, sodass die Tragbarkeit gegeben ist, genügend Liquidität für die Freizeit vorhanden ist, um so den Ruhestand sorgenfrei geniessen zu können. Aus diesem Grund ist das zusätzliche freie Sparen unabdingbar. Es ist

sinnvoll, ab Alter 50 die Finanzierung zusammen mit der Bankberaterin oder dem Bankberater zu besprechen, um finanziell unbelastet im Ruhestand die Liegenschaft weiterhin zu bewohnen.

Mit diesen Tipps können Eigenheimbesitzende nach der Pensionierung finanziell sorgenfrei in ihrem Zuhause wohnen:

1. Mit der 3. Säule Reserven bilden und Steuern sparen.
2. Für ein höheres Sparguthaben im Alter jeden Monat einen festen Betrag in eine global diversifizierte Aktienanlage investieren.
3. Sobald die Kinder aus dem Haus sind, könnte das grosse Haus verkauft und eine altersgerechte Wohnung gekauft werden.

4. Vor der Pensionierung überlegen, wie ein Zusatzeinkommen erwirtschaftet werden kann, zum Beispiel mit dem Bau einer Einliegerwohnung, welche vermietet wird, um das monatliche Renteneinkommen aufzubessern.
5. Ab 60 könnte das Einkommen mit einer Umkehrhypothek (z.B. TKB Immo-Rente) aufgebessert werden. Dafür wird die bestehende Belehnung max. im Rahmen der 1. Hypothek aufgestockt, abzüglich Zinsen für die vereinbarte Laufzeit.

Das Renteneinkommen aufbessern

Die TKB bietet mit der Immo-Rente eine Umkehrhypothek an, bei welcher das Wohneigentum nach wie vor in den Händen der Eigenheimbesitzenden bleibt. Mit der Umkehrhypothek bzw. der Immo-Rente belehnt man sein Haus oder seine Wohnung und stockt so max. im Rahmen der 1. Hypothek die bestehende Schuld auf. Das in der Immobilie gebundene Vermögen wird so frei und steht der Eigentümerin oder dem Eigentümer zur freien Verfügung – zum Beispiel als Zustupf zur Rente oder um sich Wünsche zu erfüllen.

Hypothek zurückzahlen oder nicht?

Die (teilweise) Amortisation der 1. Hypothek mit Geld aus der Pensionskasse ist nur sinnvoll, wenn die Eigenheimbesitzenden sicher sind, dass sie im Ruhestand kein zusätzliches Kapital brauchen werden. Zum Beispiel, um den gewohnten Lebensstandard aufrechtzuerhalten, ihre Pläne (wie Reisen) zu verwirklichen, für einen altersgerechten Umbau oder eine energetische Sanierung. In der Regel lehnen Banken die Aufstockung ab, weil die Tragbarkeit nicht gegeben ist. Grosse Renovierungen, Sanierungen oder Umbauten sollten vor dem Ruhestand geplant werden. Mit der Amortisation steigt ausserdem die Steuerbelastung, weil weniger Schuldzinsen und Vermögen abgezogen werden können.

Reden Sie mit unseren Fachleuten

Für eine persönliche Beratung wenden Sie sich an Ihre TKB-Beraterin oder Ihren TKB-Berater. Bei der Vorbereitung auf die Pensionierung geht es nicht nur um die Tragbarkeit, sondern um grundsätzliche Überlegungen. Zum Beispiel, ob Sie Ihr Wohneigentum behalten. Oder welche Hypothekarstrategie für Sie im Ruhestand sinnvoll ist. Oder was im Todesfall mit Ihrem Wohneigentum geschehen soll und wie Sie es Ihren Nachkommen hinterlassen wollen. Sprechen Sie mit uns. Wir hören Ihnen zu und beraten Sie persönlich. Vereinbaren Sie jetzt einen Termin unter tkb.ch/termin.

Hypothek im Alter: Tragbarkeit langfristig sichern

Können sich Rentnerinnen und Rentner ihr Eigenheim mit etwa 30 Prozent weniger Einkommen noch leisten? Der Blick durch die rosarote Brille schützt nicht vor dem möglichen Zwangsverkauf! Wir erklären in unserem Blogartikel, wie die Tragbarkeit langfristig gesichert werden kann.



Blogartikel

Eigenheim im Ruhestand geniessen

Die Immo-Rente der TKB bietet finanzielle Sicherheit fürs Eigenheim nach, der Pensionierung.



Immo-Rente

Besser vorbereitet in den Ruhestand

Möchten Sie den gewohnten Lebensstandard auch im Alter beibehalten? Die Folge 6 unserer Newsletter-Serie «Pensionsvorbereitung» widmet sich dem Thema «Wohneigentum nach der Pensionierung». Jetzt abonnieren und praktische Hilfsmittel sowie nützliche Tipps erhalten.



Serien-Newsletter

Energetisch sanieren zahlt sich aus

Mit einer energetischen Sanierung sparen Sie Energiekosten und tun gleichzeitig etwas Gutes für die Umwelt. Unser kostenloser Online-Rechner schätzt den Energie- und Renovationsbedarf sowie den CO₂-Ausstoss Ihrer Immobilie. Ermitteln Sie die zu erwartenden Sanierungskosten und das Energiespar-Potenzial.



Online-Rechner

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
- 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**