

Frühling 2025

# THURGAUER EIGENHEIM- INDEX



Preisentwicklung Einfamilien-  
häuser und Eigentumswohnungen.



**Thurgauer  
Kantonalbank**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

Details zum Index	03
Entwicklung auf einen Blick	04
Vergleich auf Stufe Bezirk	05
Preisindex für Einfamilienhäuser	06
Preisniveau für Einfamilienhäuser	07
Preisindex für Eigentumswohnungen	08
Preisniveau für Eigentumswohnungen	09
Kurzbeschrieb Eigenheim-Index	10
Verpassen Sie keine Immobilien-Neuigkeiten	11

### Impressum

Thurgauer Kantonalbank  
Hauptsitz, Bankplatz 1  
8570 Weinfelden

Telefon 0848 111 444  
info@tkb.ch / tkb.ch

© Thurgauer Kantonalbank  
Die auf der Website bzw. in der  
Broschüre enthaltenen Informa-  
tionen dürfen unter korrekter  
Angabe der Quelle von Dritten  
verwendet werden.

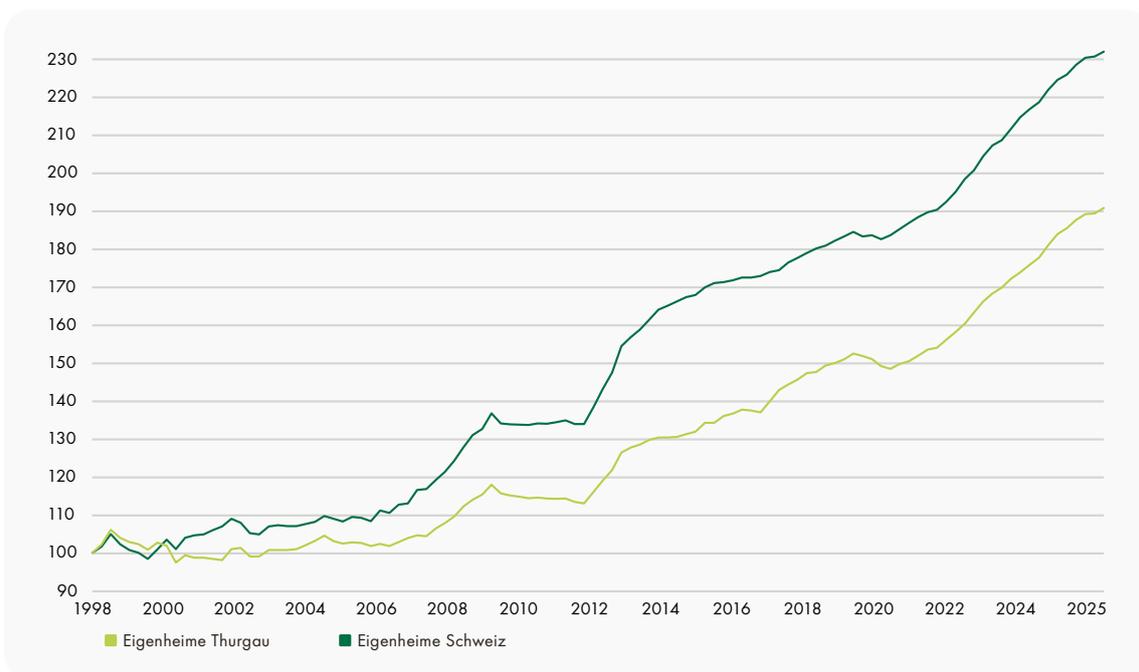
# THURGAUER EIGENHEIM-INDEX

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)	Thurgau	Schweiz
letzte 6 Monate (1.10.2024 bis 31.3.2025)	0,8%	0,7%
letzte 12 Monate (1.4.2024 bis 31.3.2025)	2,9%	2,7%
Seit 1998	90,9%	132,0%

## Robuster Immobilienmarkt

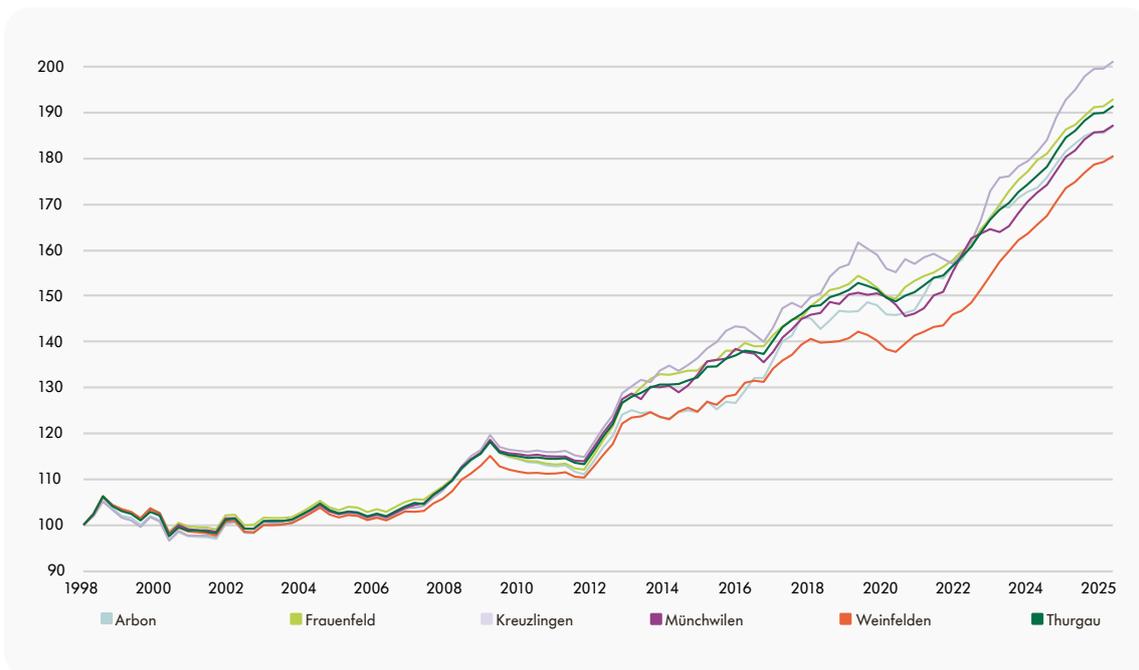
Ungeachtet der Turbulenzen an den globalen Finanz- und Handelsmärkten zeigt sich der Schweizer Immobilienmarkt bisher krisenresistent. Gemäss Auswertung der effektiven Handänderungen haben die Preise für Wohneigentum im letzten Halbjahr schweizweit um 0,7% zugelegt. Eine nahezu identische Wachstumsrate weist der Kanton Thurgau auf, für den ein Preisanstieg von 0,8% registriert wurde. Verglichen mit den Wertsteigerungen der letzten fünf Jahre entspricht dies einer Verlangsamung der Preisdynamik. Ob und in welcher Form die wirtschaftlichen Unsicherheiten einen Einfluss auf die weitere Preisentwicklung nehmen werden, wird sich im Laufe des Jahres erweisen.

Ein Preiseinbruch im Immobilienmarkt Schweiz ist aufgrund der Attraktivität gegenüber dem Ausland eher unwahrscheinlich. Stabile politische und wirtschaftliche Verhältnisse, gepaart mit einer hohen Lebensqualität, haben im Jahr 2024 zu einer Nettozuwanderung von rund

87 000 Personen geführt. Damit wurde erstmalig die Grenze von 9 Millionen Einwohnern in der Schweiz überschritten. Der Kanton Thurgau ist bei den Zuzüglern besonders beliebt, wie die neuste amtliche Erhebung offenbart. Dies manifestiert sich in einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum – mit entsprechendem Preisdruck auf Miet- und Kaufobjekte.

Per Mitte März 2025 hat die Schweizerische Nationalbank erneut den Leitzins gesenkt, was sich ebenfalls stützend auf den Eigenheimmarkt auswirkt. Besonders für Eigenheimbesitzende mit Saron-Hypotheken hat sich die Zinslast weiter reduziert. Aufgrund der globalen politischen Spannungen wachsen die Sorgen über Inflation und eine mögliche wirtschaftliche Krise, was die Zentralbanken weltweit vor grosse Herausforderungen stellt. Kann Schweizer Wohneigentum auch in diesem Umfeld seinem Ruf als Fels in der Brandung gerecht werden? Bisherige Krisen zeigen, dass Schweizer Wohnimmobilien in Zeiten der Ungewissheit an Beliebtheit gewinnen.

# VERGLEICH AUF STUFE BEZIRK



Eigenheime	Arbon	Frauenfeld	Kreuzlingen
letzte 6 Monate	0,7%	0,9%	0,8%
letzte 12 Monate	2,1%	2,9%	3,1%
Seit 1998	86,6%	92,4%	100,6%

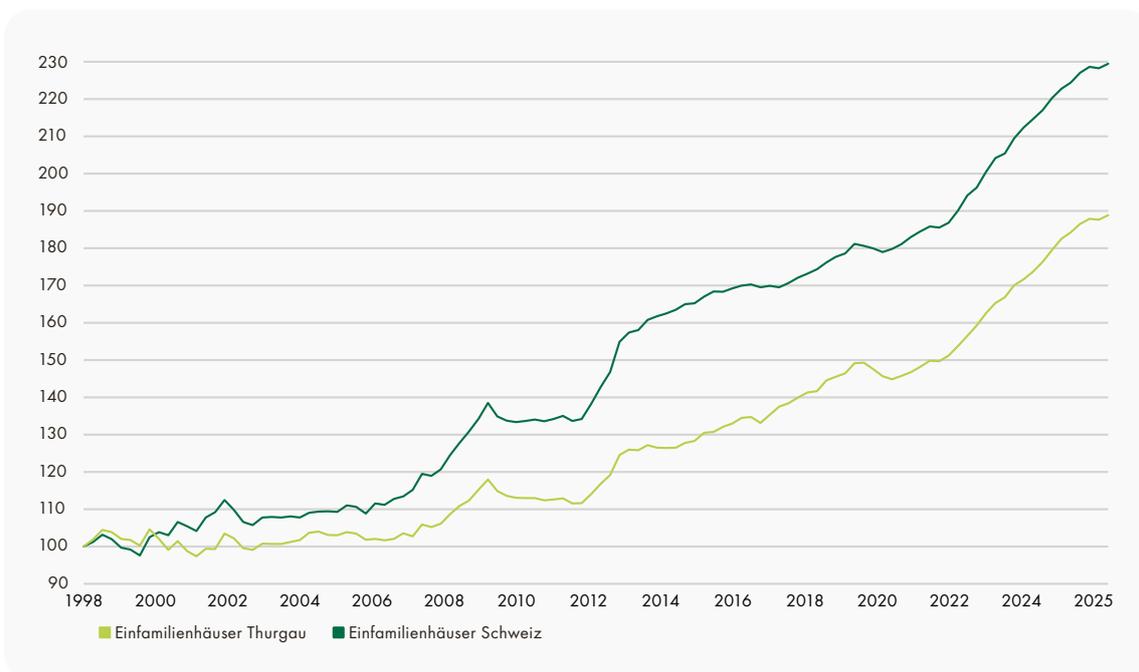
Münchwilen	Weinfelden	Thurgau
0,8%	1,0%	0,8%
3,0%	3,2%	2,9%
86,7%	80,0%	90,9%

## Nachfrage verteilt sich gleichmässig

Im Vergleich zu den letzten Jahren steigen die Immobilienpreise im Kanton Thurgau aktuell in allen Regionen ähnlich. Innerhalb eines Jahres haben praktisch alle Regionen einen Wertzuwachs von rund 3 % verzeichnet. Lediglich der Bezirk Arbon weist in der gleichen Periode mit 2,1 % eine etwas tiefere Preiszunahme auf. Insgesamt scheint die Nachfrage nach Wohneigentum im ganzen Kanton gleichmässig verteilt zu sein, was die Bereitschaft der Käuferschaft, höhere Preise zu zahlen, in ähnlichem Masse beeinflusst.

Über einen längeren Zeithorizont gehen die Entwicklungen hingegen deutlich stärker auseinander, wie anhand der obenstehenden Grafik ersichtlich ist. Als Spitzenreiter erweist sich der Bezirk Kreuzlingen, in welchem sich die Preise für Wohneigentum seit der Jahrtausendwende etwa verdoppelt haben. Etwas weniger stark ist der Anstieg im Bezirk Weinfelden, wobei auch für diese Region eine Wertzunahme von stattlichen 80 % resultiert. Die ausgewiesenen Werte beziehen sich auf das reine Preiswachstum und berücksichtigen keine Effekte wie die Teuerung oder die objektspezifische Alterung.

# PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER



Einfamilienhäuser	Thurgau	Schweiz
letzte 6 Monate (1.10.2024 bis 31.3.2025)	0,5%	0,4%
letzte 12 Monate (1.4.2024 bis 31.3.2025)	2,5%	2,3%
Seit 1998	88,7%	129,3%

## Beruhigung im Häusermarkt

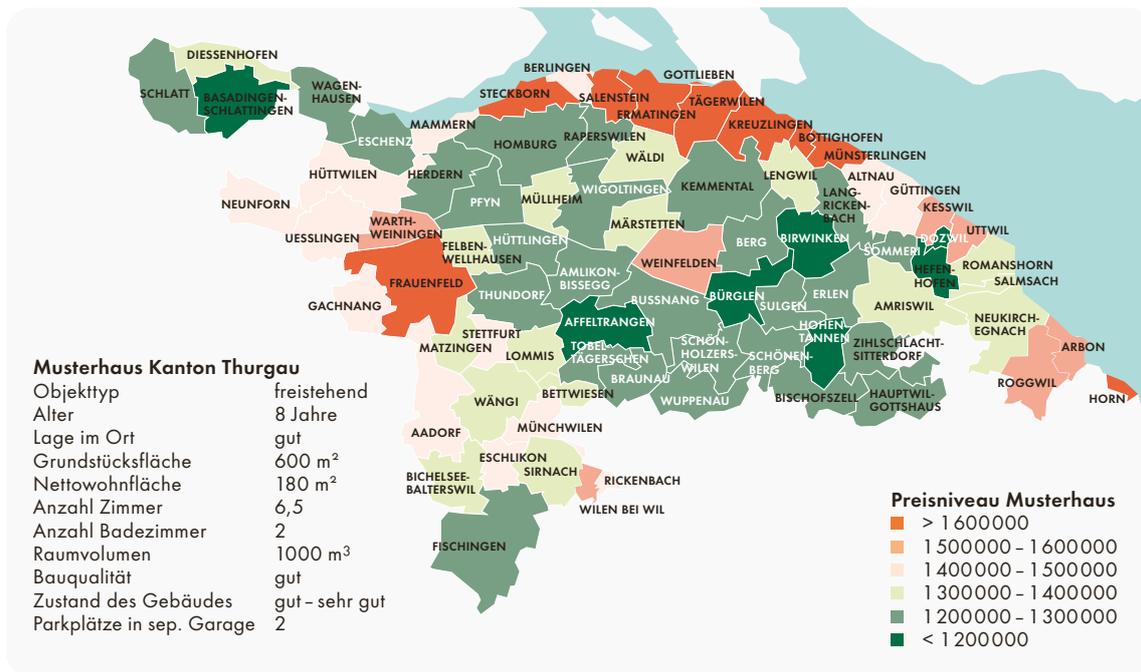
In den vergangenen Monaten hat sich der Markt für Einfamilienhäuser etwas entspannt: Im Kanton Thurgau sind die Preise im letzten Halbjahr zwar um 0,5% gestiegen, aber im Vergleich zu den starken Preisanstiegen in den letzten Jahren ist dieser Anstieg eher gering. Die kantonale Entwicklung entspricht damit dem nationalen Trend, bei dem sich die Preise auf hohem Niveau stabilisieren. Der Wunsch nach einem eigenen Haus mit Umschwung scheint bei Eigenheiminteressierten immer noch präsent zu sein, jedoch sind diese nicht mehr bereit, dafür unbegrenzt hohe Preise zu zahlen.

Ob die aktuelle Tendenz sinnbildlich eine Verschnaufpause oder der Beginn einer längerfristigen Marktberuhigung darstellt, wird sich zeigen. Gesamtschweizerisch sind Einfamilienhäuser vielerorts ein rares Gut – ein Umstand, der sich in Zukunft wohl noch weiter verstärken wird. Denn gerade bei tiefen Zinsen ist es für Besitzer von Bauland meist attraktiver, Mehrfamilienhäuser

zu bauen, die vermietet werden können, anstelle von Einfamilienhäusern zu erstellen. Raumplanerische Vorgaben zu mehr Verdichtung tragen ebenfalls dazu bei, dass es weniger Einfamilienhäuser gibt. Aufgrund des knappen Angebots wird es für Familien schwieriger, ein Haus zu finden, das sie sich leisten können.

Im Kanton Thurgau ist die Lage noch nicht so angespannt wie in den grossen Städten und Ballungszentren. Erstens liegt der Anteil Einfamilienhäuser am gesamten Wohnangebot im Vergleich deutlich höher als derjenige der Restschweiz. Zweitens hat sich die Marktlage im vergangenen Jahr verbessert, da mehr Häuser verkauft wurden und mehr Objekte zum Verkauf standen. Im Gegensatz dazu ist das Angebot im Rest der Schweiz weiterhin begrenzt. Dennoch bleibt die Suche nach einem geeigneten Haus auch im Thurgau anspruchsvoll und kostspielig, wie nachfolgende Ausführungen zum Preisniveau zeigen.

# PREISNIVEAU FÜR EINFAMILIENHÄUSER



Musterhaus (Kanton TG)	CHF	Musterhaus (ausserhalb TG)	CHF
Arbon	1 525 000.-	Zürich	4 325 000.-
Frauenfeld	1 728 000.-	Schaffhausen	1 528 000.-
Kreuzlingen	1 805 000.-	St. Gallen	1 926 000.-
Münchwilen	1 409 000.-	Wil (SG)	1 733 000.-
Weinfelden	1 502 000.-	Winterthur	2 389 000.-

## Lageeigenschaften machen Unterschied

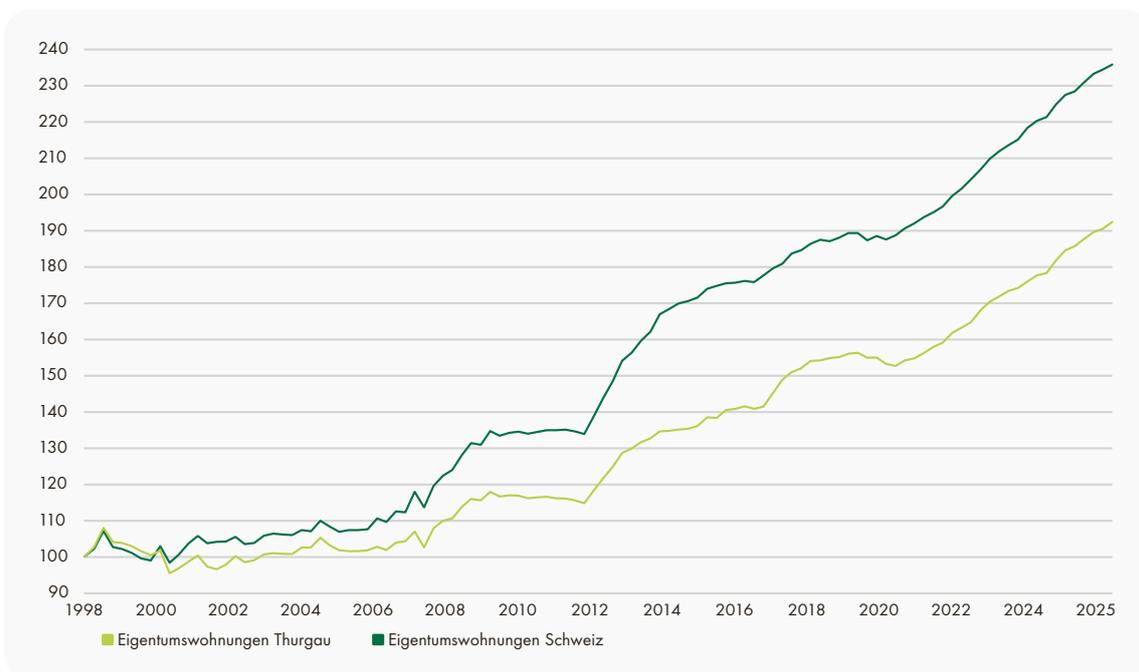
Wer die Preisunterschiede zwischen den Gemeinden vergleicht, erkennt schnell, wie wichtig der Standort ist: Ob Steuerfuss, Seesicht oder die Nähe zum Arbeitsplatz – die lokalen Gegebenheiten beeinflussen die Zahlungsbereitschaft hochgradig. Ein Musterhaus mit Baujahr 2017, einer Wohnfläche von 180 m<sup>2</sup> und einer Doppelgarage kostet im Kanton Thurgau im Durchschnitt rund 1,4 Mio. Franken. Dies entspricht in etwa dem Preisniveau von Gemeinden wie Münchwilen, Aadorf oder Romanshorn.

Wesentlich teurer ist das identische Objekt in Kreuzlingen und den umliegenden Seegemeinden, in welchen ein Preisaufschlag von etwa 20 % bis 30 % zu bezahlen ist. Auch in der Stadt Frauenfeld ist das Haus mit über 1,7 Mio. Franken teurer als im Kantonsschnitt. Im Vergleich zu an-

deren Städten ist der Preis dort aber noch relativ niedrig: Im nahegelegenen Winterthur werden für den Erwerb einer gleichen Liegenschaft beinahe 2,4 Mio. Franken veranschlagt. Nochmals markant höher ist das Preisniveau mit über 4,3 Mio. Franken im Zürcher Stadtgebiet.

Solche Beträge werden im Kanton Thurgau nur selten bezahlt und falls doch, dann für deutlich grössere und hochwertigere Liegenschaften als das hier definierte Musterobjekt. Insbesondere in den Bezirken Münchwilen und Weinfelden zeigen sich die Preise vergleichsweise gemässigt. Wer beispielsweise in Bischofszell oder Sulgen auf Objektsuche ist, kann von Kaufpreisen im Bereich von 1,2 bis 1,3 Mio. Franken ausgehen. Inzwischen wird aber in allen Orten im Kanton Thurgau die Millionengrenze überschritten.

# PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN



Eigentumswohnungen	Thurgau	Schweiz
letzte 6 Monate (1.10.2024 bis 31.3.2025)	1,5%	1,1%
letzte 12 Monate (1.4.2024 bis 31.3.2025)	3,6%	3,2%
Seit 1998	92,5%	136,0%

## Überdurchschnittliches Wachstum

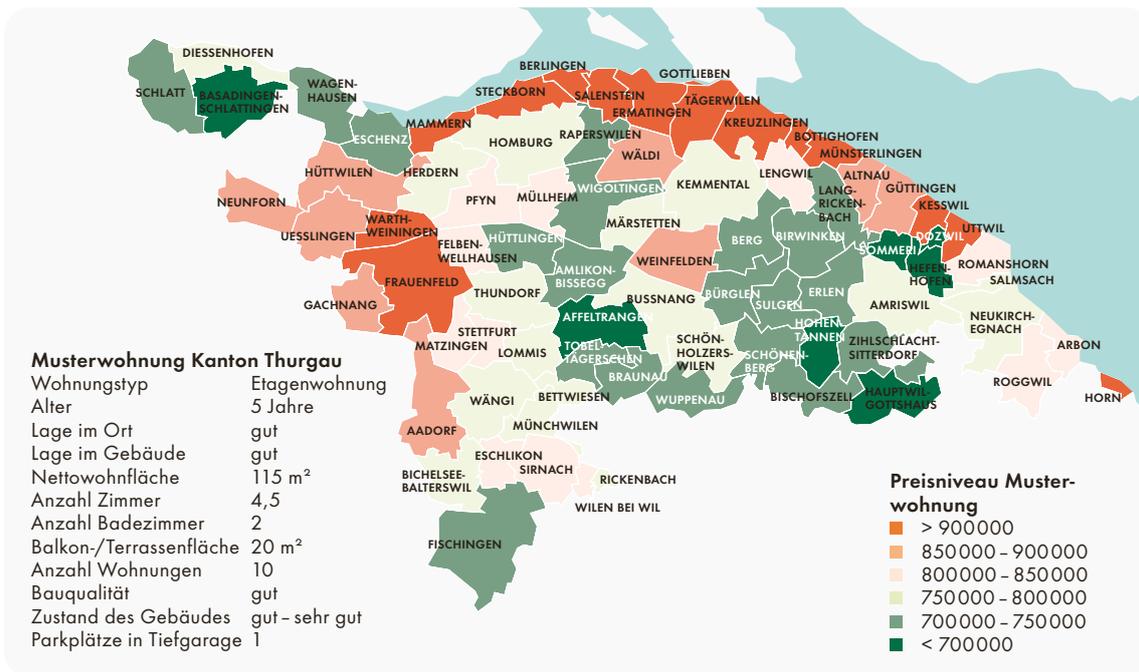
Angesichts des begrenzten Angebots an Einfamilienhäusern stellt die Kategorie der Eigentumswohnungen eine gute Alternative für den Eigenheimerwerb dar. Schweizweit werden jährlich schätzungsweise rund 25 000 Wohnungen am freien Markt verkauft. Auch im Kanton Thurgau werden inzwischen mehr Eigentumswohnungen verkauft als Einfamilienhäuser, was unter anderem an der Neubautätigkeit liegt. Nach einem Rückgang im Jahr 2020 nimmt der Neubau im Kanton wieder zu, und es ist zu erwarten, dass in Zukunft noch mehr Wohnungen gebaut werden.

Getrieben durch die Zuzüger aus den Nachbarkantonen und dem Ausland überwiegt die Nachfrage das Angebot jedoch momentan. Dies führt zu steigenden Preisen. In den vergangenen sechs Monaten sind die Preise im Kanton Thurgau um 1,5% gestiegen. Auf Jahresbasis beträgt der Anstieg beachtliche 3,6% – ein Wert, der deutlich über dem langjährigen Durchschnitt liegt. Im

Rest der Schweiz sind die Preise in letzter Zeit etwas weniger stark gestiegen, aber über einen längeren Zeitraum betrachtet, haben auch dort die Preise stark zugelegt.

Eine gänzliche Trendumkehr ist aufgrund der aktuellen Gegebenheiten nicht in Sicht. Sowohl die attraktiven Zinskonditionen wie auch der signifikante Anstieg der Mietpreise begünstigen den Kauf von Eigentumswohnungen weiterhin. Gleichzeitig hält die Wohnbautätigkeit nicht mit der Zuwanderung Schritt. Von grosser Unsicherheit geprägt ist jedoch die Konjunkturlage. Sollte die Wirtschaft schwächer werden, könnten mehrere Auswirkungen zu erwarten sein: Einerseits ist von einem Rückgang der Beschäftigung und einer Verringerung der Kaufkraft der Haushalte auszugehen, andererseits würde auch der Bedarf an Arbeitskräften aus dem Ausland zurückgehen.

# PREISNIVEAU FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN



Musterwohnung (Kanton TG)	CHF	Musterwohnung (ausserhalb TG)	CHF
Arbon	810 000.-	Zürich	2 323 000.-
Frauenfeld	962 000.-	Schaffhausen	916 000.-
Kreuzlingen	1 014 000.-	St. Gallen	1 004 000.-
Münchwilen	796 000.-	Wil (SG)	944 000.-
Weinfelden	861 000.-	Winterthur	1 320 000.-

## Attraktives Preisgefüge im Thurgau

Die grosse Anziehungskraft von Stockwerkeigentum im Kanton Thurgau hat verschiedene Gründe: Zum einen ist der Kauf einer Eigentumswohnung im Vergleich zu einem Haus erschwinglicher, was den potenziellen Käuferkreis deutlich vergrössert. Hinzu kommt, dass die Wohnungen häufig neuer sind und damit auf kurze Sicht geringere Investitionen anfallen. Zum andern bietet der Kanton, trotz stetiger Wertsteigerungen, nach wie vor ein attraktives Preisniveau – insbesondere für Suchende aus dem Grossraum Zürich.

Wer im grossen Nachbarkanton eine Musterwohnung mit 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Badezimmern kaufen will, wird in den meisten Fällen nur in abgelegenen Ortschaften unter einer Million Franken fündig. Im Kanton Thur-

gau sieht das Bild genau umgekehrt aus: Selbst in den begehrten Seeregionen oder in Frauenfeld kann die typische Etagenwohnung mit den oben aufgeführten Eigenschaften mehrheitlich unter dieser Grenze erworben werden.

In bevölkerungsstarken Gemeinden wie Weinfelden oder Amriswil kostet das gleiche Objekt etwa 860 000 respektive 770 000 Franken. Damit bewegen sich die Preise in etwa auf dem Niveau von Gossau (SG) und Flawil, jedoch deutlich unter denjenigen von Schaffhausen oder Wil (SG). Neben den Fundamentalfaktoren wirken sich auch diese relativen Preisunterschiede stützend auf den Thurgauer Wohnungsmarkt aus. Trotz aller Unsicherheiten bleiben die Aussichten für die hiesige Immobilienlandschaft somit weiterhin positiv.

# KURZBESCHREIB 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.

## MEHR DETAILS ZUM EIGENHEIM- MARKT?

Besuchen Sie uns unter  
[tkb.ch/eigenheimindex](http://tkb.ch/eigenheimindex)



# VERPASSEN SIE KEINE IMMOBILIEN-NEUIGKEITEN



Abonnieren Sie unseren Newsletter «Eigenheim & Immobilien» und erhalten Sie 6 bis 8 Mal im Jahr wertvolle Informationen direkt in Ihr Postfach.

## **Aktuelle Markttrends und Entwicklungen**

Sie erfahren alles Wichtige zur Entwicklung der Immobilienpreise und Zinsen, unterstützt durch hilfreiche Ratgeber, die Ihnen bei Ihren Entscheidungen rund um den Immobilienkauf oder -verkauf weiterhelfen.

## **Immobilienmarkt Thurgau im Fokus**

Zudem bieten wir regelmässige Einblicke in spannende Themen und Entwicklungen aus dem Immobilienmarkt im Thurgau, damit Sie immer bestens informiert sind.



[tkb.ch/eigenheim-immobilien](https://tkb.ch/eigenheim-immobilien)

## **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](https://tkb.ch/hypothekenrechner)

# 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)

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](http://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
- 8500 Frauenfeld, Rheinstrasse 17
- 9326 Horn, Am Bahnhofplatz 2
- 8546 Islikon, Bahndammstrasse 2
- 8280 Kreuzlingen, Hauptstrasse 39  
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](http://tkb.ch/newsletter)