

Februar 2025

BLICKPUNKT FINANZIEREN



Im Blickpunkt

Mieten oder kaufen: Was ist
günstiger?

 Thurgauer
Kantonalbank

INHALTSVERZEICHNIS

Editorial	03
Zinsentwicklung und Zinsprognose	04
Hypothekarstrategie	06
Kaufen oder mieten	08
Beratung und Tipps	10
Tools und Rechner	11

Impressum

Thurgauer Kantonalbank
Hauptsitz, Bankplatz 1
8570 Weinfelden

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

© Thurgauer Kantonalbank
Reproduktion von Inhalten
nur mit Genehmigung.

MIETEN ODER KAUFEN: WAS IST GÜNSTIGER?

Liebe Leserin
Lieber Leser

Die Schweiz ist ein Land der Mieterinnen und Mieter. Obwohl die Wohneigentumsquote in den letzten 50 Jahren vor allem dank dem Stockwerkeigentum kontinuierlich gestiegen ist, leben heute nur 36 Prozent der Haushalte in den eigenen vier Wänden. In Rumänien, dem europäischen Spitzenreiter, sind es 95 Prozent. Auch in unseren Nachbarländern Italien (74 Prozent), Frankreich (63 Prozent), Österreich (51 Prozent) und Deutschland (47 Prozent) besitzen deutlich mehr Menschen Wohneigentum. Im Kanton Thurgau liegt die Wohneigentumsquote mit 45 Prozent deutlich über dem Landesdurchschnitt. Am höchsten ist die Quote in den Kantonen Wallis, Appenzell Innerrhoden und Appenzell Ausserrhoden, am tiefsten in Kantonen mit grossen Städten wie Basel-Stadt, Genf oder Zürich.

Die tiefe Wohneigentumsquote hat ihre Gründe. Land und damit Wohnraum ist in der Schweiz knapp und teuer. Seit der Jahrtausendwende haben sich die Immobilienpreise im Landesdurchschnitt mehr als verdoppelt. Das macht es je länger, je schwieriger, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Auch im Kanton Thurgau ist Wohn-eigentum wegen der Nähe zu wichtigen Wirtschaftszentren und guten ÖV-Verbindungen teurer geworden, aber im Vergleich immer noch günstiger als in einigen Nachbarkantonen. Die Chance auf bezahlbaren Wohnraum ist im Thurgau grösser als anderswo. Die im letzten Jahr gesunkenen Hypothekarzinsen haben ferner dazu geführt, dass die laufenden Kosten für Wohneigentum wieder unter den Mieten für vergleichbaren Wohnraum liegen.

Wenn Sie sich Wohneigentum leisten können, sparen Sie in der Regel durch die niedrigeren Wohnkosten also viel Geld. Aber Sie sollten Ihre Entscheidung nicht nur von finanziellen Überlegungen abhängig machen. Denn die meisten Faktoren, die beim Erwerb von Wohn-eigentum eine Rolle spielen, haben erstaunlich wenig mit Geld zu tun. Damit Sie herausfinden können, welche Wohnform besser zu Ihnen und Ihrer Lebensplanung passt, haben wir die wichtigsten Vor- und Nachteile von Miete und Kauf für Sie zusammengestellt. Brauchen Sie bei Ihrer Entscheidung professionelle Unterstützung? Unsere Beraterinnen und Berater nehmen sich gerne Zeit für ein persönliches Gespräch, beraten Sie umfassend und beleuchten auch Aspekte, die nichts mit Hypotheken und Zinsen zu tun haben.

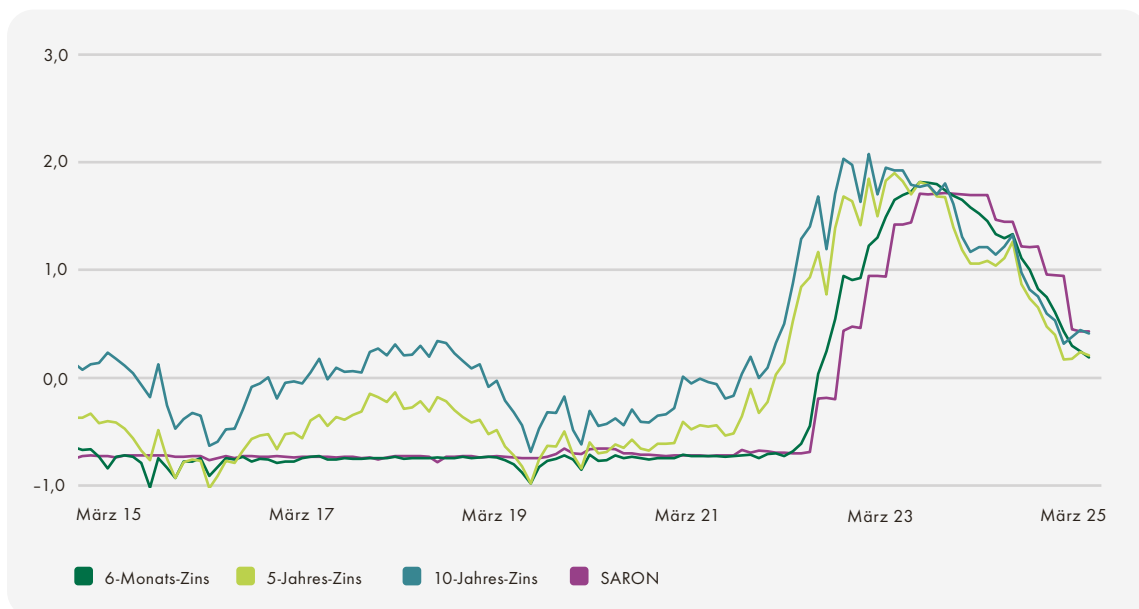
Ihre Thurgauer Kantonalbank

MARKTAUSBLICK: ZINSENTWICKLUNG

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.

Grafik 1

HISTORISCHE ZINSENTWICKLUNG IN %



ZINSPROGNOSE

Marktzinssätze in %	Stand 4.2.25	in 3 Monaten	in 6 Monaten	in 12 Monaten
SARON	0,43	→	→	→
6-Monats-Zins	0,20	→	→	→
5-Jahres-Zins	0,22	→	→	→
10-Jahres-Zins	0,42	→	→	→

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

Unsere Einschätzung

Die Zinsprognose ist weiterhin grossen Unsicherheiten ausgesetzt. In Europa läuft die Wirtschaft nicht richtig an und die Präsidentschaft von Donald Trump wird wahrscheinlich dazu führen, dass der globale Handel durch Zölle und andere Sanktionen Schaden nimmt.

In der Schweiz bleibt die Inflation sehr niedrig und wird im Jahresverlauf voraussichtlich nahe bei 0 Prozent liegen. Weshalb die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzins wahrscheinlich weiter senken wird. Wir erwarten, dass die SNB im 2025 zwei weitere Zinssenkungen vornehmen wird – das erste Mal im März und das zweite Mal im Juni.

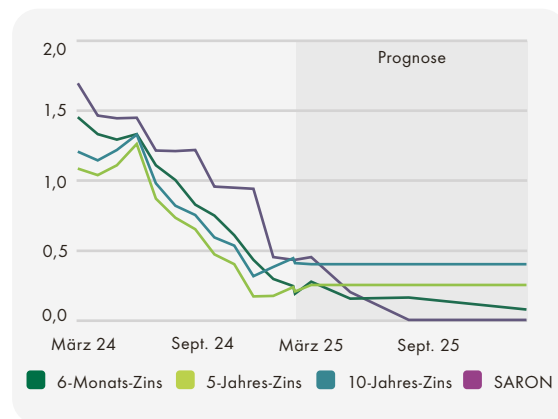
Zinsen mit Laufzeiten von über einem Jahr sind seit der letzten Entscheidung der SNB im Dezember 2024 leicht gestiegen. Wir gehen davon aus, dass die Zinsen stabil bleiben, solange die Wirtschaft kein stärkeres Wachstum erfährt. Kurzfristig können die Zinsen jedoch aufgrund der politischen Unsicherheiten schwanken.

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

Grafik 2

TKB ZINSPROGNOSE IN %



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.

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 verfügbaren 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: MIT DEM RICHTIGEN MODELL

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

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

■ empfohlenes Hypothekarmodell
 ■ bedingt empfohlenes Hypothekarmodell
 ■ nicht empfohlenes Hypothekarmodell

Planungssicherheit oder Flexibilität?

Bei der Empfehlung des für Sie optimalen Hypothekarmodells 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.

Zinsänderungen – und dann?

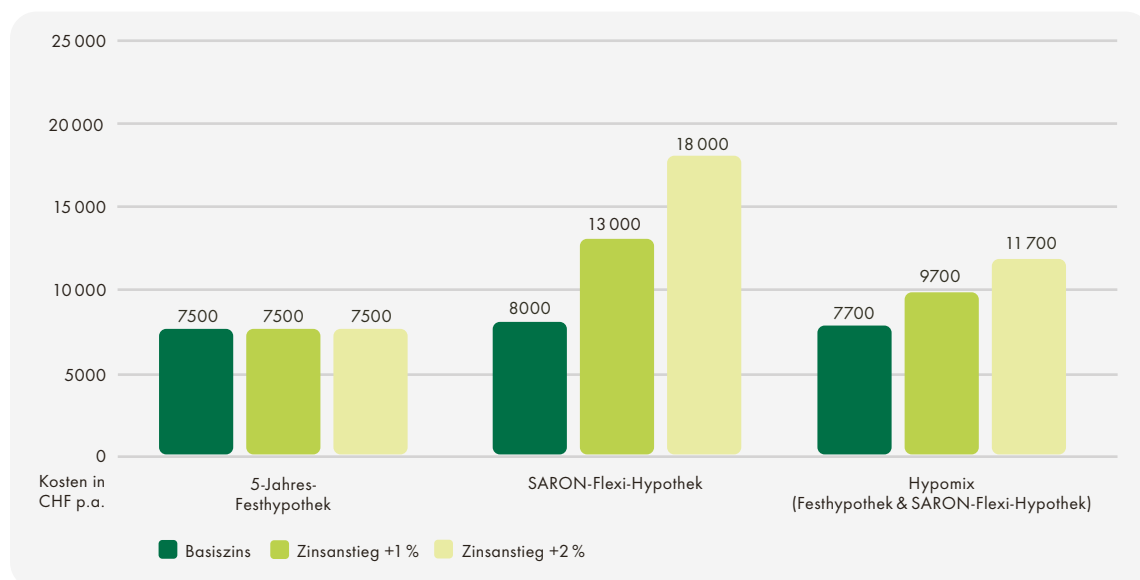
Die erwartete Zinsentwicklung ist ein wichtiges Entscheidungskriterium. Bei steigenden Zinsen reagieren die jährlichen Kosten je nach Hypothek und Hypothekarstrategie unterschiedlich. Wie sich ein Zinsanstieg im Detail auswirkt, zeigt diese Grafik am Beispiel von drei unterschiedlichen Finanzierungsmodellen.

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.

Grafik 3

KOSTENFOLGE BEI ZINSANSTIEG



Modell-Annahmen: Finanzierung von CHF 500000.-, Basiszinssätze: **5-Jahres-Festhypothek** zins zu 1,50%, **SARON-Flexi-Hypothek** 1,60%, davon mit einer Marge von 1,15%, **Hypomix** bestehend aus CHF 300000.- Festhypothek und CHF 200000.- SARON-Flexi-Hypothek.
Rechnungsbeispiel Mix-Modell: CHF 4500.- (CHF 300000.- zu 1,50%) + CHF 3200.- (CHF 200000.- zu 1,60%) = CHF 7700.-

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

KAUFEN ODER MIETEN, DAS IST HIER DIE FRAGE



Mehr als 60 Prozent der Schweizer Haushalte wohnen zur Miete. Die meisten Mieterinnen und Mieter träumen vom eigenen Haus oder der eigenen Wohnung. Mit den sinkenden Hypothekenzinsen stellen sich immer mehr die Frage «Mieten oder kaufen?». Die Antwort hängt nicht nur vom Budget ab.

Kaufen ist günstiger als mieten, aber ...

Dank sinkender Hypothekenzinsen (und trotz hoher Immobilienpreise) ist kaufen gemessen an den Wohnkosten seit Mitte 2024 wieder deutlich günstiger als mieten. Wer es sich leisten kann, fährt mit Wohneigentum in der Regel finanziell besser. Doch die Entscheidung für die eine oder andere Wohnform hängt auch von den persönlichen Vorlieben und dem persönlichen Lebensplan ab. Deshalb gibt es keine Standardantwort auf die Frage «Mieten oder kaufen?». Wer die passende Antwort für sich sucht, sollte die Vor- und Nachteile der beiden Wohnformen kennen.

Kaufen: eine Investition in die Zukunft

Seit Mitte 2024 profitieren Eigentümerinnen und Eigentümer dank der gesunkenen Zinsen wieder von tieferen Wohnkosten. Ausserdem entscheiden sie selbst, wie sie ihren Wohnraum gestalten (mit Einschränkungen im Stockwerkeigentum). Sie müssen langfristig planen und sind weniger flexibel, wenn sich ihr Leben verändert. Auch Wohneigentum hat je drei weitere wichtige Vor- und Nachteile:

- + Schutz vor Inflation durch stabile Sachwerte
- + Mögliche langfristige Wertsteigerung als Kapitalanlage und Altersvorsorge
- + Finanzielle Planungssicherheit sowie mögliche Steuervorteile
- Hohe finanzielle Einstiegshürde durch erforderliches Eigenkapital
- Zinsrisiko bei der Anschlussfinanzierung
- Laufende Kosten für Unterhalt, Umbauten und Renovierungen

Wohneigentum ist eine emotionale Entscheidung

Wer ein Haus oder eine Wohnung kauft, sollte das nicht nur aus finanziellen Überlegungen tun. Wohnungen werden im Durchschnitt länger als drei Jahrzehnte und Häuser sogar länger als fünf Jahrzehnte gehalten. Wohneigentum ist ein Zuhause und wird häufig über Generationen in der Familie vererbt. Gerade für junge Familien ist ein geerbtes Elternhaus der einfachste Weg, in den eigenen vier Wänden zu leben und die Kinder und vielleicht sogar die Enkelkinder grosszuziehen.

Zeit für eine Mietreduktion?

Aufgrund der Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank im Jahr 2024 rechnen wir am 3. März 2025 mit einer Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes um 0,25 Prozentpunkte. Als Folge davon könnten viele Mieterinnen und Mieter eine Mietzinssenkung von 2,91 Prozent (abzüglich Teuerung und Kostensteigerungen) verlangen. Die Mietzinsentwicklung im Kanton Thurgau ist uneinheitlich. Wir rechnen für 2025 aufgrund der hohen Nachfrage trotz sinkendem Referenzzinssatz mit leicht steigenden Angebotsmieten.

Mieten: Flexibilität hat ihren Preis


Mieterinnen und Mieter sind flexibler und können innerhalb weniger Wochen oder Monate umziehen. Dafür sind ihre Wohnkosten höher als die von Wohneigentümerinnen und -eigentümern und sie haben wenig Mitspracherecht. Es gibt je drei weitere grosse Vor- und Nachteile für Mieterinnen und Mieter:

- + Weniger Eigenverantwortung für das Mietobjekt
- + Mehr freies Kapital für individuelle Pläne wie Ausbildung, Hobbys oder Reisen
- + Geringere Unterhaltskosten und keine Ausgaben für Umbauten oder Renovationen
- Hohe Mietkosten für fremdes Eigentum
- Risiko einer Mietzinserhöhung oder einer Kündigung
- Eingeschränkte Flexibilität bei der Wohnraumgestaltung


REDEN SIE MIT UNSEREN FACHLEUTEN

Nicht alle Fragen rund um Wohneigentum lassen sich einfach beantworten. Wenn Sie wissen wollen, ob ein Eigenheim ein realistisches Ziel für Sie ist, wenden Sie sich gerne an Ihre TKB-Beraterin oder Ihren TKB-Berater für eine persönliche Beratung. Vereinbaren Sie jetzt einen Termin unter tkb.ch/termin.

Mieten oder kaufen? Was sich für wen lohnt.

 Ist Wohneigentum die richtige Wohnform für Sie? Oder passt ein Mietobjekt besser zu Ihnen? Nicht für jede/n ist Wohneigentum die richtige Wahl. Finden Sie mit unserem ausführlichen Blogbeitrag heraus, ob kaufen oder mieten für Sie sinnvoller ist.

Wohneigentum nach der Pensionierung

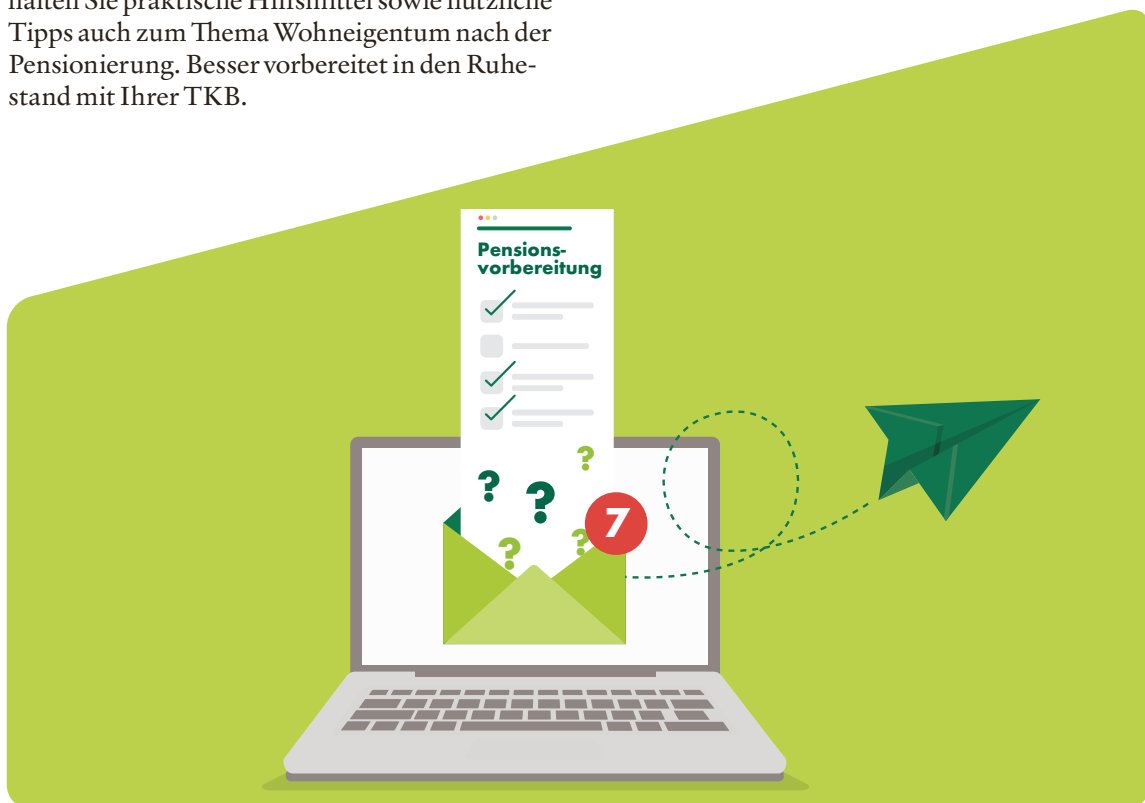
 Sie besitzen bereits Wohneigentum und möchten Ihren gewohnten Lebensstandard auch in der Pension beibehalten? Abonnieren Sie unsere Newsletter-Serie «Pensionsvorbereitung» und erhalten Sie praktische Hilfsmittel sowie nützliche Tipps auch zum Thema Wohneigentum nach der Pensionierung. Besser vorbereitet in den Ruhestand mit Ihrer TKB.

Entdecken Sie Immobilien auf newhome.ch

Ob mieten oder kaufen: mit newhome, dem regional stärksten Immobilienportal, finden Sie alle Inserate für Ihre Traum-Wohnform.



newhome.ch



TOOLS UND RECHNER

Renovations- und CO₂-Rechner

Energetisch sanieren bringt's! Ermitteln Sie die zu erwartenden Sanierungskosten und das Energiespar-Potenzial! Unser kostenloser Online-Rechner schätzt für Sie den Renovations- und Energiebedarf sowie den CO₂-Ausstoss Ihrer Immobilie.



tkb.ch/energierechner

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

Schweizer Förderprogramme



So einfach gelangen Sie an Fördergelder! Möchten Sie Energiesparmassnahmen in Ihrem Zuhause umsetzen, den Einsatz fossiler Brennstoffe verringern oder ein Elektroauto anschaffen?

Finden Sie heraus, mit welchen Förderprogrammen Sie finanzielle Unterstützung für Ihr Vorhaben erhalten.

Heizkostenrechner



Inwiefern lohnt sich ein erneuerbares Heizsystem? Nutzen Sie den Heizkostenrechner, vergleichen Sie die Kosten verschiedener Heizsysteme und entdecken Sie, wie viel Sie mit einer umweltfreundlichen Heizung einsparen können – und dies über den gesamten Lebenszyklus betrachtet.

Thurgauer Fördergeldrechner



Wie gehe ich vor? Lassen Sie sich ganz einfach zeigen, wie Sie vorgehen müssen und mit welchen individuellen Förderbeiträgen Sie im Kanton Thurgau rechnen können.

Solarrechner



Berechnen Sie die Wirtschaftlichkeit einer Solaranlage. Finden Sie heraus, ob Ihr Dach und Ihre Fassaden für Solarenergie geeignet sind und wie viel Strom (Solarenergie) und Wärme (Solarthermie) Sie erzeugen können.

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

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

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



**Thurgauer
Kantonalbank**