



# Wie Thurgauerinnen und Thurgauer wohnen

Wohnverhältnisse und Bestandesmieten (Ergebnisse der Strukturerhebungen im Rahmen der Volkszählung)

Statistische Mitteilung 6/2019

# Jeder dritte Haushalt lebt in einem Einfamilienhaus

**Jede Thurgauerin und jeder Thurgauer lebt im Schnitt auf 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Seit einigen Jahren zeichnet sich ein Trend zu kleineren Wohnungen ab. Ein Drittel aller Thurgauer Haushalte wohnt in einem Einfamilienhaus, davon viele Familien.**

Heute gibt es 16'000 Einfamilienhäuser mehr als 1990. In jüngster Vergangenheit hat sich ihr Anteil am gesamten Wohngebäudebestand jedoch nicht weiter erhöht. Deutlich zugelegt hat demgegenüber der Bau von Mehrfamilienhäusern.

## Einfamilienhaus als Familienheim

Jeder dritte Thurgauer Haushalt wohnt in einem „klassischen“ Einfamilienhaus<sup>1</sup>. Überdurchschnittlich oft ist dies bei Familien, aber auch Paaren ohne Kinder, der Fall.

## In zwei Drittel der Haushalte leben nur eine oder zwei Personen

Kleine Haushalte überwiegen. So wohnen in zwei Drittel der Thurgauer Haushalte nur eine oder zwei Personen. In den letzten Jahrzehnten ist ein starker Trend hin zu Ein- oder Zweipersonenhaushalten zu beobachten. Im Schnitt leben 2,3 Personen in einer Woh-

<sup>1</sup> Reine Wohngebäude ohne Nebennutzung. Nicht dazu gehören z. B. Bauernhäuser oder Schulhäuser mit Abwärtswohnung.

nung. Oftmals alleine leben junge Erwachsene und Rentner.

## Kleinere Wohnungen wieder im Trend

Nachdem die durchschnittliche Wohnfläche bis vor wenigen Jahren stetig gestiegen war, ist wieder ein Trend hin zu kleineren Wohnungen zu beobachten. So beträgt die Wohnfläche bei den heute gebauten Wohnungen im Schnitt 115 m<sup>2</sup>. Bei den in den Jahren 2001 bis 2010 entstandenen Wohnungen sind es 150 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Grösse einer 4-Zimmerwohnung schrumpfte in diesem Zeitraum von 131 m<sup>2</sup> auf 121 m<sup>2</sup>.

## Durchschnittlich rund 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Bewohner

Jede Thurgauerin und jeder Thurgauer hat im Schnitt rund 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Diese nimmt mit der Haushaltsgrösse ab. So leben Einpersonenhaushalte mit rund 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf sehr grossem Fuss.

Rentner, die noch im eigenen Haushalt leben, wohnen im Schnitt auf 77 m<sup>2</sup> pro Person. Ein Grund für den überdurchschnittlichen Flächenverbrauch ist der hohe Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten, verbunden mit einem oft hohen Wohnstandard.

## Unterschiedliche Gebäudestruktur in den Gemeinden

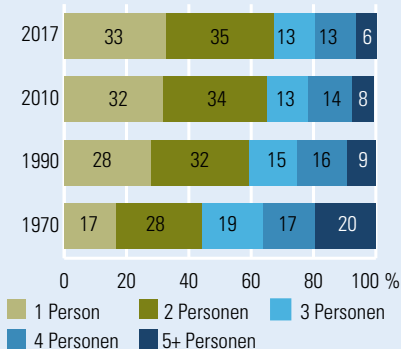
Im Kanton Thurgau gibt es rund 65'000 Gebäude mit Wohnnutzung. Über 60% davon sind Einfamilienhäuser, je rund ein Fünftel Mehrfamilienhäuser und Gebäude mit Mischnutzung (z. B. Bauernhaus, Schulhaus mit Abwärtswohnung...).

Die Gebäudestruktur ist von Gemeinde zu Gemeinde stark verschieden. In 11 der 80 Thurgauer Gemeinden sind mehr als 70% der Wohngebäude Einfamilienhäuser, in Wilen, Gachnang, Wängi und Stettfurt sind es sogar 75% oder mehr.

Einen hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern weisen in erster Linie Städte und deren Umland auf. In Gottlieben, Rickenbach, Kreuzlingen, Arbon und Horn ist rund jedes dritte Gebäude mit Wohnnutzung ein Mehrfamilienhaus.

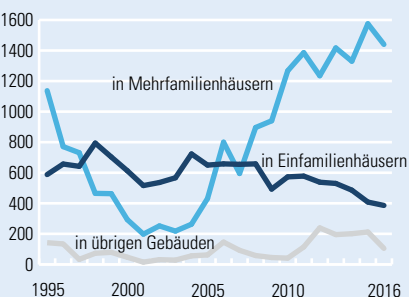
In landwirtschaftlich geprägten Gemeinden gibt es einen hohen Anteil an Gebäuden mit Mischnutzung. So gehören in den Gemeinden Hohentannen, Raperswil, Wäldi, Amlikon-Bissegg, Wäldi und Schönholzerswil jeweils mehr als ein Drittel der Wohngebäude zu dieser Kategorie.

**Immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte**  
Privathaushalte nach Haushaltsgrösse  
Kanton Thurgau, Anteile in %



Datenquelle: Bundesamt für Statistik, Eidg. Volkszählung, STATPOP

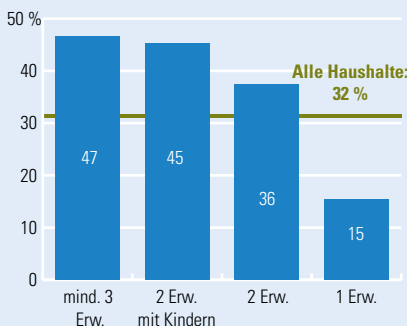
**Trend hin zu Mehrfamilienhäusern**  
Neu erstellte Wohnungen nach Gebäudetypen  
Kanton Thurgau, in Anzahl Wohnungen



Datenquelle: Bundesamt für Statistik, Bau- und Wohnbaustatistik

**Familien leben oft in einem Einfamilienhaus**

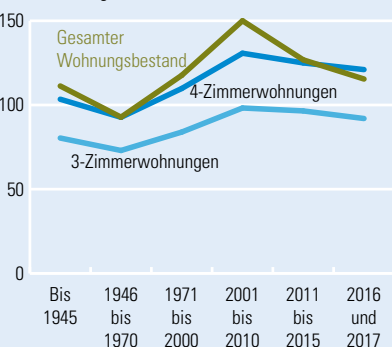
Von Haushalten mit ... leben ... % in einem Einfamilienhaus, Kanton Thurgau, 2017



Datenquelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik

**Trend zu kleineren Wohnungen**

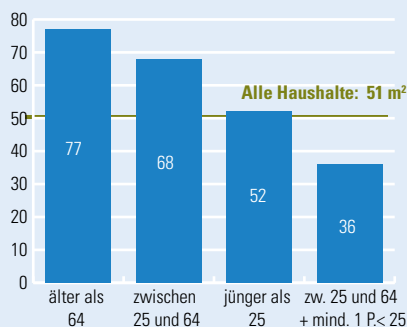
Durchschnittliche Wohnfläche der Wohnungen nach Anzahl Zimmern und Bauperiode  
Kanton Thurgau, 2017, in m<sup>2</sup>



Datenquelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik

**Im Schnitt rund 50 m<sup>2</sup> Wohnraum**

Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner nach Altersklassen der Haushaltsmitglieder  
Kanton Thurgau, 2017, in m<sup>2</sup>



P. = Person

Datenquelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik

## Wohneigentumsquote stagniert seit einigen Jahren

**Der Anteil Wohneigentümer ist in den vergangenen Jahren in etwa stabil geblieben. Im Vergleich zu den 1970er- bis 1990er-Jahren besitzen heute jedoch deutlich mehr Thurgauer Haushalte Wohneigentum. Schweizer sind eher Wohneigentümer als Ausländer, ältere Personen eher als jüngere, Paarhaushalte mit Kindern eher als Singles oder Alleinerziehende, Dorfbewohner eher als Städter.**

47 % der Thurgauer Haushalte sind Wohneigentümer. Davon lebt der grösste Teil in einem Haus (37 % aller Haushalte). Weitere 10 % sind Stockwerkeigentümer. Rund die Hälfte der Haushalte im Thurgau lebt zur Miete.

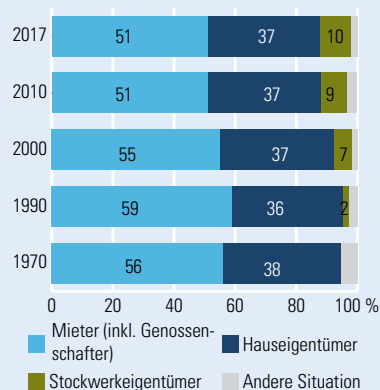
### Wohneigentumsquote bleibt stabil

Sowohl der Anteil Hauseigentümer als auch jener der Stockwerkeigentümer hat sich seit 2010 kaum vergrössert.

Über einen längeren Zeitraum betrachtet hat das Wohneigentum klar an Bedeutung gewonnen. 1970 waren erst 39 % der Thurgauer Haushalte Wohneigentümer. Bis zum Jahr 2000 stieg die Wohneigentumsquote auf 43 %, bis 2017 auf 47 %. Während der Anteil Hauseigentümer über die Jahre recht konstant blieb, hat das Stockwerkeigentum deutlich an Bedeutung gewonnen. So lebten 1990 nur gerade gut 2 % der Haushalte in einer Eigentumswohnung, heute sind es 10 %. Absolut hat sich die Anzahl Haushalte mit Stockwerkeigentum seit 1990

### Stockwerkeigentum wird immer beliebter

Bewohnte Wohnungen nach Bewohnertyp Kanton Thurgau, Anteile in %



Datenquelle: Bundesamt für Statistik, Eidg. Volkszählung und Strukturerhebung

von knapp 2'000 auf rund 12'000 versechsfacht.

### Wer lebt wo?

- Häufig zur Miete wohnen Ausländer, junge Erwachsene, Singlehaushalte, Alleinerziehende und in Städten lebende Personen.
- Hausbesitzer sind häufig Schweizer, Senioren, Paare mit Kindern oder in ländlichen Gebieten lebende Personen.
- Stockwerkeigentum ist bei Paaren ohne Kinder und bei Senioren beliebt.

### Im Bezirk Mönchwil sind mehr als die Hälfte Eigenheimbesitzer

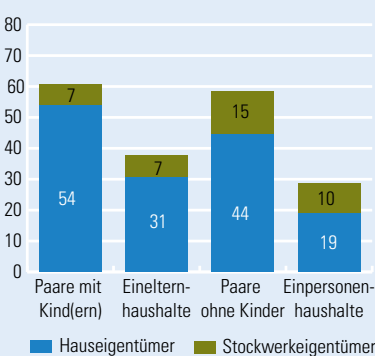
Je nachdem, ob ein Bezirk ländlich oder eher städtisch geprägt ist, variiert die Wohneigentumsquote. Am höchsten ist sie im Bezirk Mönchwil mit 55 %, am tiefsten in den Bezirken Kreuzlingen mit 43 % und Arbon mit 42 %.

### Mönchwiler und Aadorfer sind häufig Wohneigentümer

Der Anteil Wohneigentümer unterscheidet sich in den 10 grössten Thurgauer Gemeinden stark.

### Die Mehrheit der Familien lebt im Eigenheim

Wohneigentumsquote nach Haushaltstyp Kanton Thurgau, 2015/2017, in %

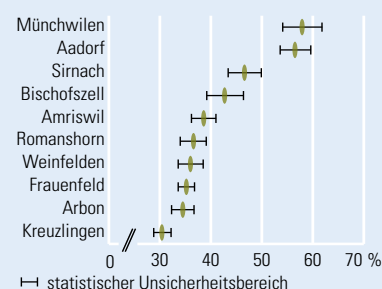


Datenquelle: Bundesamt für Statistik, Strukturerhebung

In den Gemeinden Mönchwil und Aadorf sind über 55 % der Haushalte Wohneigentümer. Deutlich weniger Wohneigentümer gibt es in den grösseren, schon über Jahrzehnten städtisch geprägten Gemeinden Kreuzlingen, Arbon, Frauenfeld, Weinfelden und Romanshorn.

### Viele Eigenheimbesitzer in den Gemeinden Mönchwil und Aadorf

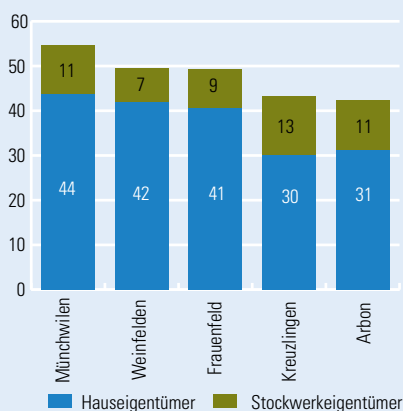
Wohneigentumsquote in den 10 grössten Gemeinden, Kanton Thurgau, 2015/2017, in %



Datenquelle: Bundesamt für Statistik, Strukturerhebung

### Am meisten Wohneigentümer im Bezirk Mönchwil

Wohneigentumsquote nach Bezirken Kanton Thurgau, 2015/2017, in %



Datenquelle: Bundesamt für Statistik, Strukturerhebung

## Im Mittel 1'337 Franken Miete für eine 4-Zimmerwohnung

**Durchschnittlich bezahlten Thurgauer Haushalte im Jahr 2017 für eine 4-Zimmerwohnung 1'337 Franken Miete im Monat. In den letzten Jahren sind die monatlichen Mietpreise – nach dem Anstieg in den 2000er-Jahren – ziemlich konstant geblieben. Am höchsten sind die Durchschnittsmieten im Bezirk Kreuzlingen, wo es jedoch auch viele Neubauten gibt.**

Thurgauer Haushalte bezahlten 2017 im Durchschnitt 1'213 Franken Monatsmiete (Nettomietzins). Für eine 4-Zimmerwohnung – der im Thurgau am häufigsten vorkommenden Wohnungsgrösse – liegt der monatliche Mietpreis im Mittel bei 1'337 Franken. In den letzten Jahren sind die Mietpreise nach dem Anstieg in den 2000er-Jahren in etwa konstant geblieben.

### Kaum jemand zahlt mehr als 2'000 Franken für eine 4-Zimmerwohnung

7 von 10 Thurgauer Haushalten bezahlen für ihre 4-Zimmerwohnung weniger als 1'500 Franken Miete. Für ein weiteres Viertel betragen die monatlichen Mietkosten zwischen 1'500 und 2'000 Franken. Nur rund jeder zwanzigste Thurgauer Haushalt zahlt mehr als 2'000 Franken

Miete für seine 4-Zimmerwohnung.

### Im Bezirk Arbon wohnt man am günstigsten

Wer im Bezirk Kreuzlingen wohnt, bezahlt im Schnitt die höchste Wohnungsmiete. Für eine 4-Zimmerwohnung sind dies monatlich 1'410 Franken. Am günstigsten ist die Monatsmiete

für eine 4-Zimmerwohnung im Bezirk Arbon (1'248 Franken). Dabei ist zu beachten, dass es im Bezirk Kreuzlingen deutlich mehr neue Wohnungen gibt als im Bezirk Arbon. So sind 22% der Gebäude mit Wohnnutzung im Bezirk Kreuzlingen nach dem Jahr 2000 entstanden. Im Bezirk Arbon liegt dieser Anteil bei 17%. Die Mietpreise haben sich in allen Bezirken in den letzten 5 Jahren kaum verändert.

### Günstige Mieten in Bischofszell und Arbon

Zwischen städtischen und ländlichen Gebieten unterscheidet sich das Mietpreinsniveau nicht wesentlich. Sowohl in den 6 Thurgauer Städten

als auch auf dem Land veränderten sich die monatlichen Mieten in den letzten 5 Jahren kaum.

Beträchtliche Unterschiede gibt es jedoch zwischen den 10 grössten Thurgauer Gemeinden. In den Gemeinden Bischofszell und Arbon bekommt man eine 4-Zimmerwohnung im Schnitt bereits für unter 1'200 Franken im Monat. Deutlich teurer ist diese in den Gemeinden Aadorf, Kreuzlingen und Frauenfeld. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sowohl Bischofszell als auch Arbon mit 13% bzw. 14% einen tiefen Anteil an Neubauten haben (erbaut nach dem Jahr 2000).

Seit dem Jahr 2000 hat der monatliche Mietpreis einer 4-Zimmerwohnung in jeder der zehn

grössten Thurgauer Gemeinden zugenommen. Mit Abstand am stärksten war die Zunahme in Kreuzlingen mit rund 40%, am geringsten in Münchwilen mit etwa 15%.

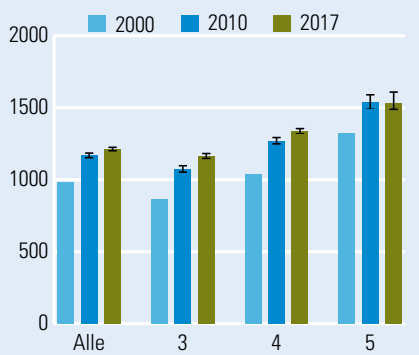
### Bestandesmieten

Die hier aufgeführten Mietpreise sind Bestandesmieten. Im Gegensatz zu den Angebotsmieten schliessen sie also auch bestehende Mietverhältnisse ein.

Bei den Angaben handelt es sich jeweils um den monatlichen Netto-Mietzins (ohne Neben- und Heizkosten) der Mieter-/Genossenschaftswohnung oder des Hauses.

#### Mietpreise seit 2010 in etwa konstant

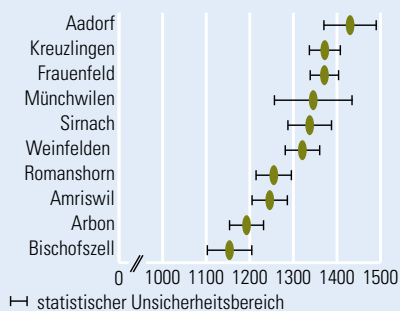
Durchschnittlicher monatlicher Netto-Mietpreis nach Zimmerzahl der Wohnung Kanton Thurgau, in Franken



Datenquelle: Bundesamt für Statistik, Eidg. Volkszählung und Strukturerhebung

#### Günstige Wohnungsmieten in Bischofszell und Arbon

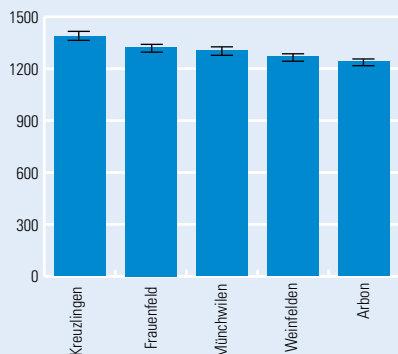
Durchschnittlicher monatlicher Netto-Mietpreis einer 4-Zimmerwohnung in den 10 grössten Gemeinden, Kanton Thurgau, 2015/2017, in Franken



Datenquelle: Bundesamt für Statistik, Strukturerhebung

#### Im Bezirk Kreuzlingen sind die Durchschnittsmieten vergleichsweise hoch

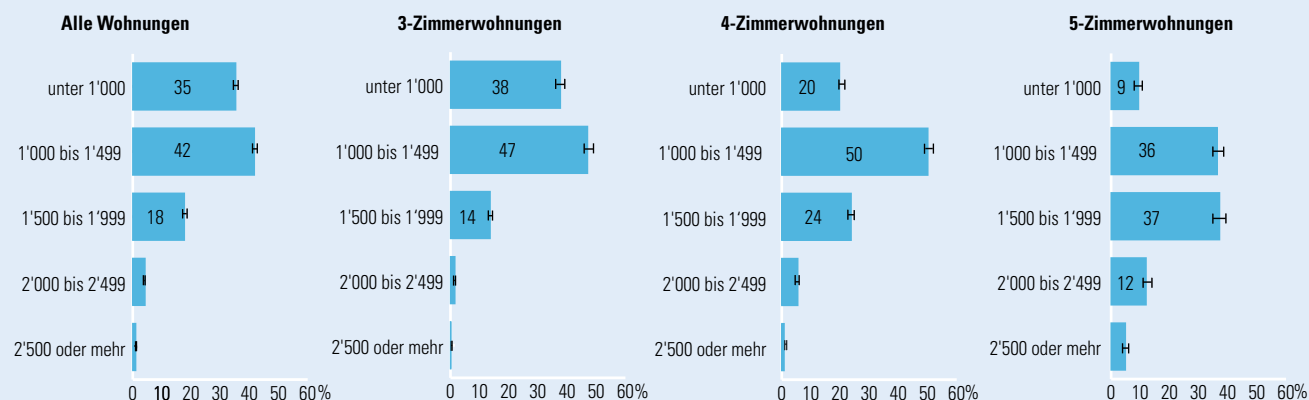
Durchschnittlicher monatlicher Netto-Mietpreis für eine 4-Zimmerwohnung nach Bezirken Kanton Thurgau, 2015/2017, in Franken



Datenquelle: Bundesamt für Statistik, Strukturerhebung

#### Knapp 80% der Thurgauer Mieterhaushalte zahlen weniger als 1'500 Franken Wohnungsmiete

Mieterhaushalte nach Zimmerzahl und monatlichem Netto-Mietpreis der Wohnung, Kanton Thurgau, 2015/2017, Anteile in %



Lesebeispiel (anhand der Grafik ganz rechts): 9% der Thurgauer Haushalte, die in einer gemieteten 5-Zimmerwohnung leben, bezahlen eine Nettomiete von unter 1'000 CHF pro Monat.

Datenquelle: Bundesamt für Statistik, Strukturerhebung

Das Vertrauensintervall gibt den Bereich an, in dem sich der aus der Stichprobenerhebung geschätzte, wahre Wert für die Gesamtbevölkerung mit 95%iger Wahrscheinlichkeit befindet.

#### Daten zu dieser Publikation

Daten, Erläuterungen zu den Erhebungen und weitere Informationen finden Sie unter: [www.statistik.tg.ch](http://www.statistik.tg.ch) → «Bauen und Wohnen»

**Herausgeber** Dienststelle für Statistik des Kantons Thurgau  
Grabenstrasse 8, 8510 Frauenfeld  
Telefon 058 345 53 60  
statistik.sk@tg.ch, www.statistik.tg.ch

**Autor** Manuel Huber  
Telefon 058 345 53 64, manuel.huber@tg.ch  
**Gestaltung** Andrea Greger  
**Titelbild** Donald Kaden

Die Dienststelle für Statistik ist Partner von **thurgauwissenschaft**.

Diese Ausgabe wurde im Juli 2019 abgeschlossen.