

Medienmitteilung vom 27. Januar 2026

Frauenfeld braucht mehr kleine Wohnungen

Wer in Genf oder Zürich eine Wohnung sucht, muss entweder Glück oder das nötige Kleingeld haben. Doch auch andernorts spitzt sich die Lage allmählich zu. Eine Masterarbeit im MAS Real Estate Management an der OST – Ostschweizer Fachhochschule nimmt die Thurgauer Kantonshauptstadt Frauenfeld unter die Lupe. Sie geht der Frage nach, ob sich dort bereits ein Mangel an Wohnungen abzeichnet und welche Strategien dagegen helfen könnten. Die ausführliche Analyse zeigt unter anderem: Besonders der Bedarf an kleinen Wohnungen steigt deutlich. Doch das Angebot in diesem Segment hält mit der hohen Nachfrage bislang kaum Schritt.

Ländliche Idylle, gute Infrastruktur, optimale Verkehrsanbindungen: Frauenfeld hat einiges zu bieten. Die Thurgauer Kantonshauptstadt mit knapp 27'000 Einwohnenden erfreut sich zunehmender Beliebtheit, insbesondere bei Personen, die der angespannten Wohnsituation im Kanton Zürich entfliehen oder bei Arbeitskräften, die aus Deutschland ins grenznahe Frauenfeld ziehen.

Die Nachfrage nach Wohnraum steigt in Frauenfeld im schweizweiten Vergleich überdurchschnittlich. Das halten Edon Demaj, Natasa Moravac und Catarina Silva gleich zu Beginn ihrer Masterarbeit fest. Die drei Immobilienfachleute haben den MAS Real Estate Management an der OST – Ostschweizer Fachhochschule absolviert. In ihrer Masterarbeit haben sie untersucht, ob in Frauenfeld bereits von Wohnungsnot gesprochen werden kann und wie sich eine solche entschärfen lassen würde. Dazu hat das Projektteam detailliert analysiert, wie sich der Mietwohnungsmarkt in Frauenfeld über die letzten Jahre entwickelt hat und welche Bevölkerungstrends sich im Hinblick auf den demografischen Wandel abzeichnen. Um das Bild zu vervollständigen, wurden zusätzlich Interviews mit Behördenmitarbeitenden und Immobilienexperten durchgeführt.

Mietpreise in Frauenfeld steigen, liegen aber unter dem nationalen Durchschnitt

Auf Frauenfeld fiel die Wahl, weil alle drei Mitglieder des Projektteams einen persönlichen Bezug zum Thurgau haben. «Uns war es wichtig, die spezifischen Gegebenheiten und Herausforderungen dieser Region zu verstehen und zu dokumentieren», sagt Catarina Silva. «Eine Besonderheit in Frauenfeld ist beispielsweise, dass die Mietpreise aufgrund der hohen Nachfrage zwar steigen, aber trotzdem noch unter dem nationalen Durchschnitt liegen.» Das mache die Stadt für Zuzügerinnen und Zuzüger finanziell attraktiv. Doch ist Frauenfeld bereits von einer Wohnungsnot betroffen? «Zunächst einmal ist es wichtig zu betonen, dass es in der Schweiz keine einheitliche Definition für Wohnungsnot oder Wohnungsknappheit gibt», erklärt Catarina Silva. Dennoch lasse sich anhand verschiedener Indikatoren bewerten, wie angespannt die Situation sei. Zu diesen Indikatoren zählen unter anderem steigende Mietpreise, soziale Spannungen, Verdrängungseffekte, wirtschaftliche Auswirkungen, ein Rückgang der Leerstandsquote, unfreiwillige Verdichtung sowie der Verlust von preisgünstigem Wohnraum.

Höhere Nachfrage bei gleichzeitig stagnierender Bautätigkeit

«Wir würden noch nicht von einem Wohnungsmangel in Frauenfeld sprechen», fasst Natasa Moravac zusammen. Allerdings sei die Leerstandsquote in den letzten Jahren stetig gesunken. Zudem lasse die hohe Nachfrage nach Wohnraum die Mietpreise steigen, und preisgünstige Wohnungen würden schnell vom Markt absorbiert, was ein typisches Zeichen für einen angespannten Wohnungsmarkt sei. «Dazu kommt, dass ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum prognostiziert ist, was die Nachfrage nach Wohnraum weiter erhöht und den Druck auf den Wohnungsmarkt verstärkt», sagt Natasa Moravac. Gleichzeitig stagniere die Bautätigkeit aufgrund steigender Baukosten. Dies, obwohl im Thurgau Baubewilligungen im Gegensatz zu anderen Kantonen schnell bearbeitet und bewilligt würden.

Wohnungsmarkt ist nicht auf die Bedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt

Die Recherchen und Analysen, die das Projektteam im Rahmen der Masterarbeit durchführte, haben spannende Erkenntnisse geliefert. «In Frauenfeld ist die Nachfrage nach kleineren Wohnungen in den letzten Jahren deutlich gestiegen», erklärt Edon Demaj. Somit erweise sich der Bau solcher Wohnungen als besonders sinnvoll, da der Wohnungsmarkt zunehmend von Einpersonenhaushalten, älteren Menschen und jungen Berufstätigen geprägt sei. «Diese Zielgruppen bevorzugen kompakte, moderne und bezahlbare Wohnungen, die wenig Unterhalt erfordern und dennoch eine hohe Wohnqualität bieten.» Umso überraschender sei die eindeutige Diskrepanz zwischen der hohen Nachfrage nach kleinen Wohnungen – insbesondere 2.5-Zimmerwohnungen – und dem vergleichsweise geringen Neubauangebot in diesem Segment, betont Edon Demaj. «Diese Erkenntnis hat uns verdeutlicht, dass der Wohnungsmarkt in diesem Bereich nicht ausreichend auf die Bedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt ist.»

Erschwingliche Wohnungen für Singles, Paare und ältere Menschen

Durch ihre berufliche Erfahrung im Immobilienbereich haben Edon Demaj, Natasa Moravac und Catarina Silva schon mehrfach festgestellt, dass Planungsprozesse häufig ohne eine fundierte Auseinandersetzung mit den tatsächlichen Anforderungen des Wohnungsmarkts erfolgen. Statt gezielt auf die Nachfrage einzugehen, würden oft standardisierte Lösungen umgesetzt, die nicht immer den aktuellen demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen entsprechen, betonen die drei. Besonders in urbanen Gebieten, in denen der Bedarf an kleineren, erschwinglichen Wohnungen für Singles, Paare oder ältere Menschen stetig wächst, sei dieses Ungleichgewicht zunehmend spürbar.

Eine der Strategien, die sie in der Masterarbeit präsentieren, ist deshalb der vermehrte Bau kleinerer Wohnungen. Die fundierte Analyse der Marktlage zeige, dass das Bedürfnis nach kleinem Wohnraum kein kurzfristiger Trend sei, sondern eine Entwicklung, die sich bereits seit über einem Jahrzehnt abzeichne. Für Investorinnen und Investoren biete dies durchaus Vorteile: «Kleinere Wohnungen bringen mehr Rendite, sprechen eine breite Zielgruppe an und lassen sich schneller wieder vermieten.»

Enge Zusammenarbeit zwischen Politik, Wirtschaft und Gesellschaft notwendig

Um dem Wohnungsmangel vorzubeugen oder entgegenzuwirken, empfehlen die drei Immobilienfachleute aber noch weitere Massnahmen, darunter die Förderung von Umnutzungen oder auch die frühzeitige Projektierung von Bauvorhaben. Für sie steht fest: Mit Blick auf die Entwicklung hin zur «10-Millionen-Schweiz» nimmt der Druck auf den Wohnungsmarkt weiter zu. «Das verlangt nach innovativen Ansätzen sowie einer engen Zusammenarbeit zwischen Politik, Wirtschaft und Gesellschaft, um nachhaltige Lösungen zu finden.»

Wie notwendig dieses Zusammenspiel sei, zeige sich zum Beispiel an der Planung eines neuen Quartiers: «Es reicht nicht aus, lediglich die bauliche Gestaltung zu berücksichtigen.» Vielmehr müssten auch die Auswirkungen auf den Verkehr bedacht werden, ebenso wie die notwendige Infrastruktur, darunter Schulen, Einkaufsmöglichkeiten oder öffentliche Verkehrsverbindungen. «Nur so gelingt es, das Quartier für die Bewohnerinnen und Bewohner lebenswert zu machen.»

Kontakte für Rückfragen

- Ursula Ammann, Kommunikation Weiterbildung OST, 058 257 12 48, ursula.ammann@ost.ch
- Nora Lüthi, Kommunikation OST, 058 257 13 31, nora.luethi@ost.ch