

Wohnraumstrategie Rheinfelden



Rheinfelden

Eine Wohnraumstrategie für die Stadt Rheinfelden

Wohnen ist ein Grundbedürfnis – auch in der Stadt Rheinfelden. Die vorliegende Wohnraumstrategie konkretisiert die Ziele aus dem Leitbild 2040 der Stadt Rheinfelden und dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) für den Bereich Wohnen. Sie fördert die qualitative Siedlungsentwicklung nach innen und die optimale Nutzung von Baulandreserven mit einer bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung.

Was wird mit der Wohnraumstrategie erreicht?

Die Stadt Rheinfelden befasst sich intensiv mit den aktuellen und zukünftigen Fragen zum Wohnraum. Darauf einwirkende gesellschaftliche Entwicklungen wie die Individualisierung und Alterung der Bevölkerung werden mitberücksichtigt. Die vorliegende Wohnraumstrategie dokumentiert diese Auseinandersetzung und zeigt auf, wie die Stadt die Entwicklung aktiv gestaltet und auf die Bedürfnisse der Bevölkerung ausrichten will.

Wie ist die Wohnraumstrategie aufgebaut?

Ausgangspunkt der Strategie ist eine umfassende Analyse des heutigen Wohnungsmarktes. Sie zeigt die wesentlichen aktuellen wie künftigen Chancen und Herausforderungen im Bereich Wohnraumangebot der Stadt Rheinfelden auf. Die Wohnraumstrategie formuliert darauf aufbauend vier zentrale Zielsetzungen. Die drei Wirkungsbereiche Lenken, Finanzieren und Kommunizieren bilden die Handlungsmöglichkeiten der Stadt ab. Für jeden Bereich werden grundsätzliche Haltungen der Stadt Rheinfelden, aber auch konkrete Massnahmen formuliert, mit denen die Stadt auf ihre Ziele der Wohnraumentwicklung hinsteuert. Die Erreichung der Ziele wird über ein Monitoring dokumentiert.

Warum wird die Wohnraumstrategie in dieser Form kommuniziert?

Die angestrebte Wohnraumentwicklung gelingt nur im Zusammenspiel mit der Bevölkerung, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, Investorinnen und Investoren sowie weiteren Akteurinnen und Akteuren aus dem Bereich der Immobilienwirtschaft. Die Stadt kommuniziert dazu transparent, warum vielfältiger und preisgünstiger Wohnraum unterstützt wird und mit welchen Massnahmen welche Ziele der Wohnraumentwicklung erreicht werden sollen – damit Rheinfelden eine lebenswerte Stadt mit vielfältigen Wohnraumangeboten bleibt.

1

Ausgangslage

2

Ziele

3

**Wirkungsbereiche
und Haltungen**

4

Massnahmen

Ausgangslage #1

Die steigende Wohnraumnachfrage erhöht den Druck auf den Wohnungsmarkt in Rheinfelden.

Rheinfelden ist ein attraktiver Wohnstandort mit einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum. Dies zeigt sich unter anderem in einer tendenziell sinkenden Zahl verfügbarer Wohnungen. Die Leerstandsquote lag im Jahr 2026 bei 1.7 %. Damit liegt sie zwar weiterhin über dem Schweizer Durchschnitt von rund 1 %, jedoch weit unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre in Rheinfelden.

Prognosen zeigen eine steigende Nachfrage vorwiegend bei Ein- und Zweipersonenhaushalten sowie bei Haushalten mit mittlerem bis höherem Einkommen. Die zusätzliche Nachfrage wird unter anderem durch die Entwicklungen in der Region Basel und im Wirtschaftsraum Hochrhein beeinflusst und betrifft Mietwohnungen stärker als Wohneigentum.

Wenn die Nachfrage nach Wohnungen schneller wächst als das Angebot, besteht die Gefahr, dass Wohnkosten steigen und die Auswahlmöglichkeiten für Wohnungssuchende abnehmen. Dies kann die Wohnungssuche insbesondere für Haushalte mit geringeren Einkommen in Zukunft zusätzlich erschweren.



Ausgangslage #2

Die Individualisierung und der demografische Wandel verändern die Anforderungen an den Wohnraum.

Megatrends wie die Individualisierung und der demografische Wandel führen auch in Rheinfelden zur Veränderung von Haushaltsstrukturen. Während der Anteil von Familienhaushalten tendenziell abnimmt, steigt die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte, insbesondere bei älteren Menschen. Als Folge davon ist der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich angestiegen und beträgt heute schweizweit rund 46.6 m^2 .

In Rheinfelden lag der Wohnflächenverbrauch pro Person im Jahr 2024 sogar leicht über dem Schweizer Durchschnitt. Besonders hoch ist der Flächenverbrauch pro Person in der Altstadt, auf dem Kapuzinerberg sowie im Quartier Alte Saline. Dies kann darauf hinweisen, dass in jenen Quartieren nicht ausreichend Wohneinheiten für kleinere Haushaltsformen zur Verfügung stehen.



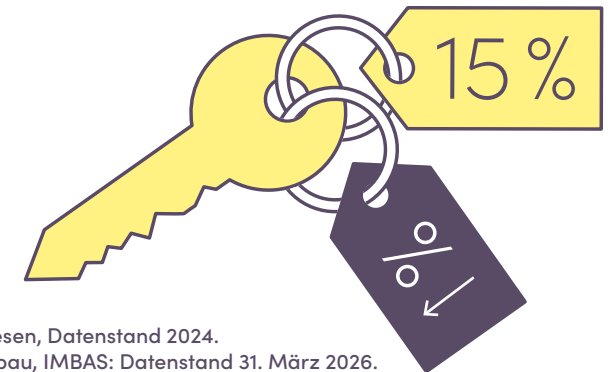
Ausgangslage #3

Rheinfelden verfügt über ein vielfältiges und bezahlbares Wohnungsangebot – unter anderem wegen des Augartens.

In der Stadt Rheinfelden sind rund 4.7 % des Wohnungsbestandes respektive rund 340 Wohneinheiten im Eigentum von gemeinnützigen Bauträgern. Im Vergleich zur Gesamtschweiz ist dieser Wert überdurchschnittlich (CH: 3.9 %), er entspricht aber etwa dem Mittelwert der Schweizer Klein- und Mittelstädte gemäss BFS (4.6 %).^[1] Das Gebiet Augarten, das mit mietpreissenkenden Auflagen belegt ist, umfasst rund 1'050 Wohneinheiten, wovon rund 720 preisgünstige Mietwohnungen sind. Gesamthaft sind rund 15 % des Wohnungsbestandes in der Stadt Rheinfelden gemeinnützig oder der Preisgünstigkeit verpflichtet.

Diese preisgünstigen Wohnungen zeigen sich auch beim Blick auf das gesamte Preisspektrum: Mietpreise liegen in Rheinfelden leicht unter dem regionalen Niveau. So betrug die monatliche Nettomiete einer 4.5-Zimmer-Wohnung mit Baujahr vor 2019 gemäss verfügbaren Transaktionsdaten im Median rund 1'910 Franken (ohne Nebenkosten); das günstigste Viertel dieser Wohnungskategorie wurde für weniger als 1'413 Franken (ohne Nebenkosten) vermietet.^[2]

Die Mieten in der Region Fricktal sind tendenziell stabil geblieben und liegen 2026 auf einem ähnlichen Niveau wie 2015.^[3] Insgesamt verfügt Rheinfelden bereits heute über einen vielfältigen Wohnungsbestand für unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten. Die Herausforderung liegt darin, diese Vielfalt langfristig zu sichern und zu stärken.



[1] Bundesamt für Wohnungswesen, Datenstand 2024.

[2] Transaktionsdaten MWG Altbau, IMBAS: Datenstand 31. März 2026.

[3] Marktmietindex FPRE, Region Fricktal: Datenstand 31. März 2026.

Ausgangslage #4

Die Stadt Rheinfelden besitzt wertvolle Baulandreserven für den zukünftigen Wohnungsbau.

Mit den vier strategischen Entwicklungsarealen Rheinlust, Engerfeld, Kloosfeld und Weiherfeld West bestehen in Rheinfelden ausreichende Baulandreserven für langfristige Entwicklungsmöglichkeiten im Wohnungsbau und zur Deckung des erwarteten zukünftigen Wohnraumbedarfs.

Die Ortsbürgergemeinde und die Einwohnergemeinde besitzen einen grossen Teil dieser Flächen. Dadurch kann die Stadt die Entwicklung neuer Wohngebiete massgeblich steuern.



1 Ausgangslage

2 Ziele

3 Wirkungsbereiche
und Haltungen

4 Massnahmen

Ziel #1

Vielfältiger Wohnraum

Die Stadt Rheinfelden setzt sich für die Erstellung von genügend Wohnraum für unterschiedliche Lebenslagen und unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten ein, das bedeutet u. a. verschiedene Nachfragesegmente, Miete und Wohneigentum.



Ausgangslage #1 → Ziel #1

Das Ziel ist messbar durch die Bautätigkeit, die Leerstandsquote, das Modell zur Prognose der Zusatznachfrage bis 2040 (Prospektivmodell), den Wohnungsbestand und das Preisspektrum.

Ziel #2

Durchmischter Wohnraum

Die Stadt Rheinfelden verfolgt das Ziel einer sozialen und demografischen Durchmischung in den Quartieren und fördert dabei eine sozial und ökologisch nachhaltige Wohnraumentwicklung mit bedürfnisorientierten Wohnungsgrößen, attraktiven Freiräumen und quartierdienlichen Angeboten (z. B. Kita, Gemeinschaftsorte, Versorgungsangebote).



Ziel #3

Bezahlbarer Wohnraum

Ausgangslage #3 → Ziel #3

Die Stadt Rheinfelden erhält und stärkt bezahlbaren Wohnraum, indem der heute vergleichsweise hohe Anteil an gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungen mit der gesamtstädtischen Wohnraumentwicklung Schritt hält.



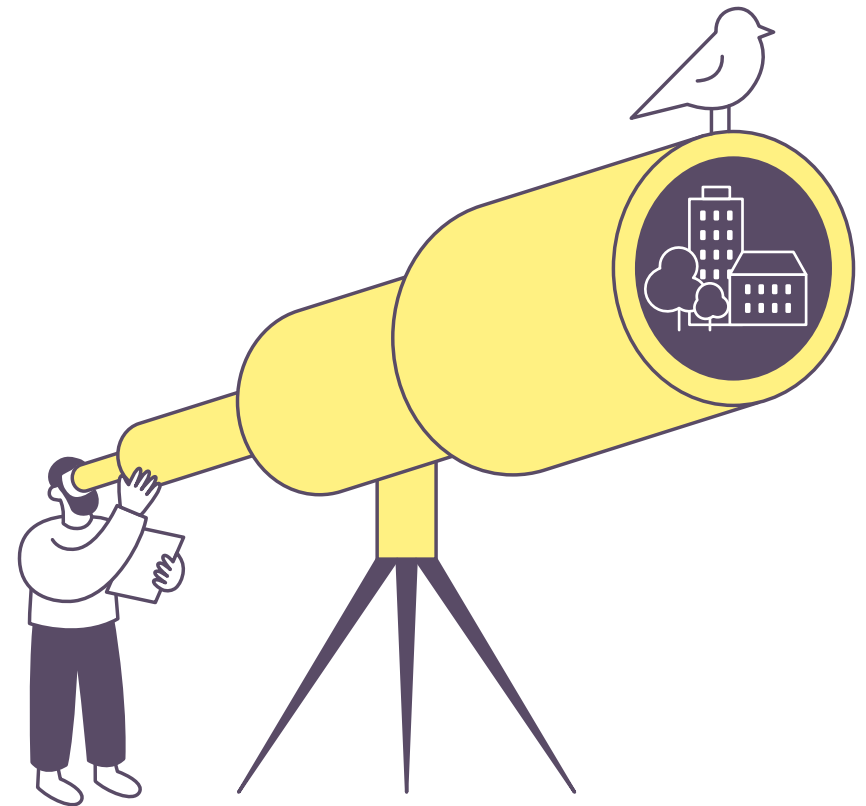
Das Ziel ist messbar durch den Anteil preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnungen.

Ziel #4

Zukunfts- orientierter Wohnraum

Ausgangslage #4 → Ziel #4

Die Stadt Rheinfelden nutzt ihre eigenen Landreserven bewusst, um zukunftsorientierten und ressourcenschonenden Wohnraum zu ermöglichen.



Das Ziel ist messbar durch die Übersicht der Wohnbautätigkeit auf Baulandreserven sowie durch die Erhebung des Erschliessungsstandes.

- 1 Ausgangslage
- 2 Ziele
- 3 Wirkungsbereiche
und Haltungen
- 4 Massnahmen

Haltungen der Stadt Rheinfelden in den drei Wirkungsbereichen

Die Stadt Rheinfelden setzt sich für eine positive Wohnraumentwicklung ein. Dafür nutzt sie ihre Handlungsmöglichkeiten innerhalb der drei Wirkungsbereiche Lenken, Finanzieren und Kommunizieren gezielt. Die Haltungen der Stadt Rheinfelden werden mit nachfolgenden Massnahmen konkretisiert und umgesetzt.

Lenken

Die Stadt Rheinfelden verfolgt mit ihren planerischen Instrumenten eine differenzierte Wohnraumentwicklung in den unterschiedlichen Quartieren. Sie stützt sich dabei auf die Zielsetzungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK).

Die Stadt Rheinfelden bringt im Planungsprozess von Gestaltungsplanverfahren und Arealentwicklungen Themen rund um die Entwicklung von Wohnraum proaktiv ein.

Die Stadt Rheinfelden dokumentiert im Rahmen eines Monitorings die Erreichung der Ziele und Umsetzung der Massnahmen und prüft dadurch die Wirkung der Wohnraumstrategie.



Finanzieren

Die Stadt Rheinfelden setzt personelle und finanzielle Ressourcen ein, um im Thema Wohnraumentwicklung aktiv zu sein und Massnahmen ergreifen und umsetzen zu können.

Die Auswirkungen der Wohnraumentwicklung auf die gesamtstädtische Entwicklung, insbesondere auch im finanziellen Bereich (Infrastrukturkosten, Investitionsbedarf, Steuerkraft etc.), werden berücksichtigt.

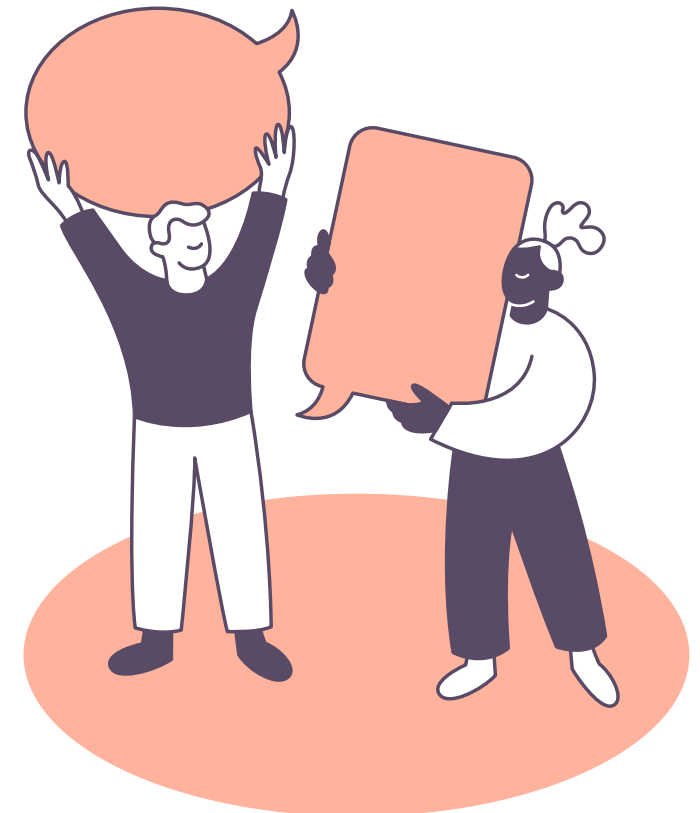
Die Stadt Rheinfelden stärkt mit Wohnbautätigkeit auf gemeindeeigenem Land gezielt Wohnformen, die auf dem Wohnungsmarkt ungenügend vertreten sind. Das betrifft insbesondere Wohnraum für schon in Rheinfelden wohnhafte Familien und ältere Personen, für die ein Umzug herausfordernd ist.



Kommunizieren

Die Stadt Rheinfelden kommuniziert ihre wohnstrategischen Ziele und aktiviert dadurch ungenutzte Potenziale und Synergien im Wohnungsmarkt.

Die Stadt Rheinfelden sensibilisiert die verschiedenen Akteurinnen und Akteure mithilfe von passenden Formaten und Angeboten, wie beispielsweise der Publikation von neuen Daten oder Erkenntnissen oder der Veranstaltung von Austauschformaten zum Thema Wohnraumentwicklung.



- 1 Ausgangslage
- 2 Ziele
- 3 Wirkungsbereiche
und Haltungen
- 4 Massnahmen

Massnahmen und Umsetzung #1

Wirkungsbereich Lenken



Massnahme L1 → Ziel #1

Neue Nutzungsplanung schafft Möglichkeiten für die Entwicklung von nachgefragtem Wohnraum

Mit der Entwicklung von Neubaugebieten sowie gezielter Nachverdichtung soll insbesondere Wohnraum geschaffen werden, der auf dem Wohnungsmarkt besonders gefragt ist und/oder zu wenig angeboten wird. Es soll zudem darauf geachtet werden, dass mit den Entwicklungen effektiv Wohnraum für zusätzliche Einwohnende geschaffen wird anstelle eines reinen Anstiegs der Wohnflächennutzung pro Kopf.

Massnahme L2 → Ziel #3

Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum in ortsspezifischen Zonen

In folgenden ortsspezifischen Zonen sind aufgrund der im Rahmen der neuen Nutzungsplanung vorgenommenen Aufzonen mindestens 30 % der anrechenbaren Geschossfläche mit langfristig gesichertem preisgünstigem Wohnungsbau zu realisieren:

- Wohn- und Arbeitszone Engerfeld (WAE)
- Wohn- und Arbeitszone Kloosfeld (WAK)
- Arbeits- und Wohnzone Weiherfeld West (AWW), sofern Wohnraum erstellt wird

Massnahme L3 → Ziel #2/3

Ausnützungsbonus bei Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum in Gestaltungsplänen

In Gestaltungsplänen wird ein Ausnützungsbonus von 10 % gewährt, wenn mindestens 30 % der anrechenbaren Geschossfläche mit langfristig gesichertem preisgünstigem Wohnungsbau realisiert werden.

Massnahmen und Umsetzung #1

Wirkungsbereich Lenken



Massnahme L4 → Ziel #4

Reduktion Mehrwertausgleich durch die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum

Bei Auf- und/oder Umzonungen kann der planungsbedingte Mehrwert durch die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum reduziert werden. Die Festsetzung des Anteils an preisgünstigem Wohnraum ist Gegenstand einer Verhandlung zum Mehrwertvertrag.

Massnahme L5 → Ziel #3

Sicherung von bestehendem bezahlbarem Wohnraum

Indem die Stadt geeignete Rahmenbedingungen gestaltet, erhält sie bezahlbaren Wohnraum langfristig, beispielsweise durch die vorausschauende Verlängerung von Baurechtsverträgen, wie dies im Gebiet Augarten erfolgt ist.

Massnahme L6 → Ziel #3

Sorgsamer Umgang mit Anreizen zur Innenentwicklung bei Nutzungsänderungen und Aufzonungen

Die neue Zonenplanung setzt Rahmenbedingungen, um bestehenden bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und weiterzuentwickeln. Zudem ist eine sorgfältige Abstimmung mit dem Bedarf an bezahlbaren Gewerbeflächen vorzunehmen. Den Entwicklungsschwerpunkten gemäss REK werden bewusst Gebiete ohne quantitative Weiterentwicklung gegenübergestellt.

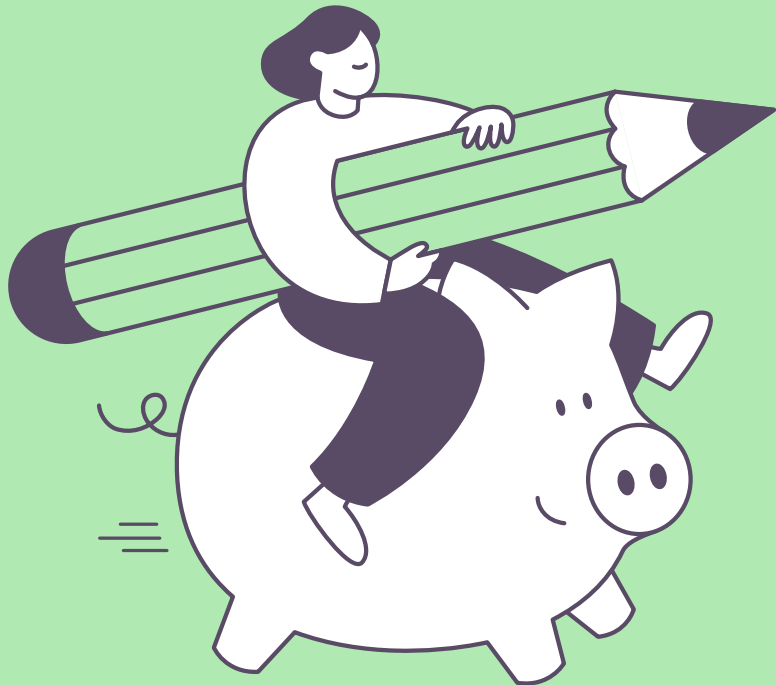
Massnahme L7 → Ziel #2

Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung

Über die BNO werden Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen sowie gemeinschaftlich genutzte Flächen oder Räume eingefordert und Ansprüche an die Umgebungsgestaltung formuliert.

Massnahmen und Umsetzung #2

Wirkungsbereich Finanzieren



Massnahme F1 → Ziel #1/2/3

Abgabe von Bauland im Baurecht

Die Ortsbürgergemeinde und Einwohnergemeinde können Bauland im Baurecht abgeben. Wird Bauland zu Vorzugskonditionen abgegeben, ist dies an Vorgaben zu Art und Umfang des Wohnraums und zur langfristigen Sicherung des Angebots gekoppelt.

Massnahme F2 → Ziel #3

Gewährung von Darlehen und Kapitalbeteiligungen

Die Stadt Rheinfelden kann Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus rückzahlbare und verzinsliche Darlehen zur Entwicklung von Projekten für den Neu-, Um- und Ausbau sowie bei der Sanierung von Mietwohnraum gewähren. Die Darlehen und Kapitalbeteiligungen sind an Auflagen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit gebunden. Es werden Vorgaben zur Qualität der Bauvorhaben sowie zu Art und Umfang des preisgünstigen Wohnraums und zur langfristigen Sicherung des Angebots gemacht.

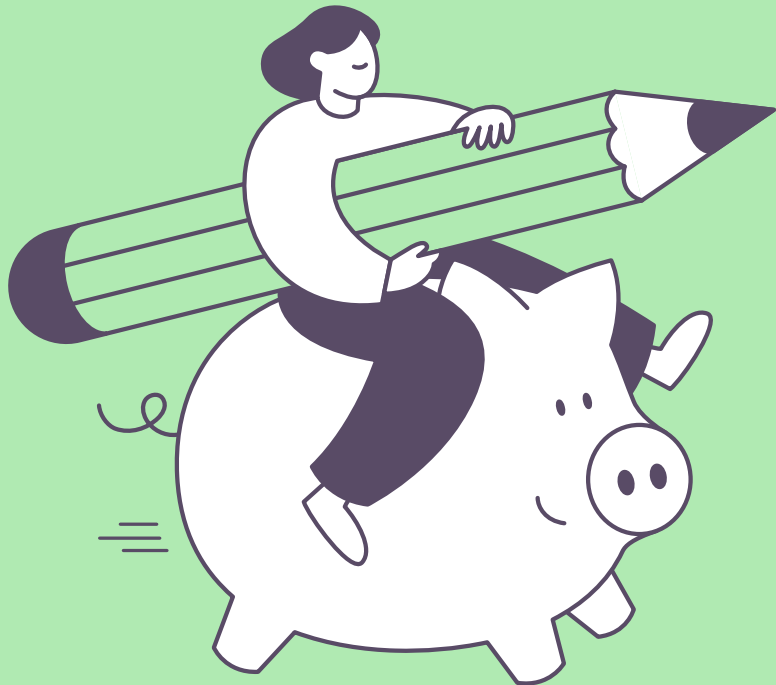
Massnahme F3 → Ziel #1/4

Prüfung von Landerwerb durch die Gemeinde

Stehen Grundstücke zum Verkauf, gleicht die Stadt Rheinfelden deren Potenzial mit der Wohnraumstrategie ab und prüft einen Landerwerb.

Massnahmen und Umsetzung #2

Wirkungsbereich Finanzieren



Massnahme F4 → Ziel #2/3

Angemessene öffentliche Infrastruktur

Sämtliche Quartiere werden mit angemessener öffentlicher Infrastruktur und quartierdienlichen Nutzungen ausgestattet. Dies beinhaltet u. a. die Neu- und Umgestaltung von Spielplätzen, Grünräumen und Strassenräumen inkl. Beleuchtung sowie wohnergänzende Angebote wie Kitas und Versorgungsangebote. Weiter sind eine gute Erschliessung durch den ÖV sowie ein sicheres und attraktives Fuss- und Velowegnetz zu gewährleisten.

Massnahme F5 → Ziel #2

Sozialräumliche Massnahmen

In allen Quartieren von Rheinfelden wird eine integrierte Quartiersentwicklung gefördert – also ein Zusammenspiel von räumlichen und sozialen Massnahmen. Die finanzielle Unterstützung von Aufwertungsmassnahmen in Quartieren wird auf Anfrage geprüft. Das können z. B. Quartierzeitung, Quartierfest oder Quartierzentrum sein.

Massnahmen und Umsetzung #3

Wirkungsbereich Kommunizieren



Massnahme K1 → Ziel #1/2/3/4

Bevölkerungsinformation

Die Bevölkerung wird regelmässig über die Entwicklung von Wohnraum in Rheinfelden informiert. Dies beispielsweise als wiederkehrendes Monitoring, welches die wichtigsten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt erläutert und zeigt, was erreicht wurde und welche Massnahmen noch umgesetzt werden müssen.

Massnahme K2 → Ziel #1/2/3

Austauschformat für Interessierte und wichtige Akteure und Akteurinnen

Die Stadt Rheinfelden informiert Interessierte und wichtige Akteurinnen und Akteure in Bezug zur Wohnraumentwicklung und veranstaltet bei Bedarf ein passendes Austauschformat. Das kann ein Wohnforum sein, an dem die Stadt zur beabsichtigten Wohnraumentwicklung sensibilisiert und informiert.

Massnahme K3 → Ziel #1/2/3

Gespräche Wohnraumentwicklung: Begleitung statt Bewilligung

Mit bauwilligen Akteurinnen und Akteuren sucht die Stadt Rheinfelden proaktiv den Dialog, um Möglichkeiten der Wohnraumförderung auf verschiedenen Ebenen auszuloten. So werden Investorinnen und Investoren während des ganzen Planungsprozesses aktiv begleitet.

Massnahme K4 → Ziel #1/2/3

Sensibilisierung zum Thema ressourcenschonende Wohnraumnutzung

Die Stadt stellt allen Interessierten bestehende Informationsmaterialien wie Leitfäden, Best Practice Beispiele und weitere Unterlagen zum Thema ressourcenschonende und zukunftsfähige Wohnraumentwicklung zur Verfügung.

Impressum

Herausgeberin

Stadt Rheinfelden, Stadtbauamt
Rathaus Marktgasse 16
CH-4310 Rheinfelden
stadtbauamt@rheinfelden.ch
www.rheinfelden.ch

Texte

urbanista.ch AG
Fahrländer Partner Raumentwicklung AG

Layout und Illustrationen

Janine Wiget Illustration & Graphic Design

August 2026