

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Der Aargau im Bevölkerungsboom



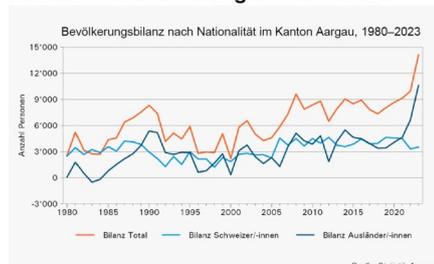
#### Rahel Zemp

Immobilienbewirtschafterin mit eid. FA  
Spartenleiterin Immobilienbewirtschaftung Miete  
Mitglied der Geschäftsleitung

Der Aargau gehört zu jenen Kantonen, die überdurchschnittlich stark wachsen. Hauptgrund für das Wachstum ist die Zuwanderung.

Von den 727'235 AargauerInnen haben rund 3'500 Personen den Ausweis S für Schutzbedürftige. Dieser ermöglicht der Inhaberin oder dem Inhaber, zwölf Monate lang in der Schweiz zu bleiben. Diese Personen wurden das erste Mal zu der permanenten Wohnbevölkerung dazu gezählt. Von der gesamten Bevölkerung hatten 528'324 Personen die Schweizer Staatsbürgerschaft. Das entspricht einem Anteil von 72,6 %. Der Anteil an AusländerInnen beträgt demnach 27,4 %.

#### Kantonale Bevölkerungsstatistik 2023



Unter dem Strich nahm die Bevölkerung im vergangenen Jahr um 10'600 Personen zu – der höchste Wert seit 1972. Über 3'000 der Zugewogenen stammen aus Zürich, rund 2'000 aus Deutschland. Demgegenüber wurden nur rund 1'000 Aargauer Kinder mehr geboren als Menschen starben.

### Eine Million Menschen im Aargau bis 2050?

Der Wachstumskurs dürfte anhalten. Ende 2023 lebten rund 730'000 Menschen im Aargau. Bereits 2032 wird die 800'000er-Marke überschritten, prognostiziert der Kanton in seinen Modellrechnungen. Im hohen Szenario erreicht die Bevölkerung bis 2050 fast die Millionengrenze.

*Günstigere Mieten und tiefere Steuern machen den Aargau attraktiv.*

### Welche Gemeinden sind am stärksten gewachsen?

Die vielen neuen EinwohnerInnen verteilen sich sehr ungleichmässig über den Kanton, wie eine Datenauswertung zeigt. So sind einige Gemeinden über die letzten zehn Jahre drei Mal schneller gewachsen als der Kanton insgesamt. Demgegenüber sind sechs Gemeinden geschrumpft.

### Lupfig und Staufeu erlebten grössten Boom

Spitzenreiter beim Bevölkerungswachstum ist Staufeu. Das ehemalige Bauerndorf bei Lenzburg ist seit 2014 um über 35 % gewachsen, in absoluten Zahlen um rund 1'500 auf 4'300 Personen. Menziken, die Nummer zwei, legte um 31 % zu. Ausschlaggebend dafür dürf-

## REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Juli 2024



*Günstigere Mieten und tiefere Steuern machen den Aargau attraktiv.*



[www.realit.ch](http://www.realit.ch)

te hier die Fusion mit der Gemeinde Burg sein. Auch in den Gemeinden Fisibach und Birrhard wuchs die Bevölkerung um über 25 %.

Es sind also nicht die grossen Zentren wie Aarau und Baden mit ihren Agglomerationen, die am

der zwölf Grossgemeinden. Die Stadt Aarau hatte mit 22'306 EinwohnerInnen die Nase vorne im Rennen der bevölkerungsreichsten Gemeinde im Kanton Aargau. Den zweiten Platz belegte die Gemeinde Wettingen mit 21'534 Einwoh-

Jährlicher durchschnittlicher Wanderungssaldo (2016–2020) nach letztem Wohnort



stärksten gewachsen sind, sondern die Gemeinden am Rand oder etwas ausserhalb der Agglomerationen. Betrachtet man nur die grössten Aargauer Gemeinden mit mehr als 10'000 EinwohnerInnen, so fällt vor allem Lenzburg mit einem Wachstum von über 20 % auf. Auch Suhr, Oftringen, Zofingen, Spreitenbach und Wohlen wuchsen im zweistelligen Bereich.

### Villigen, Rudolfstetten-Friedlisberg und Hausen abseits des Booms

Die höchste Wanderungsbilanz im negativen Sinne mit minus 61 EinwohnerInnen hatte die Gemeinde Villigen. Während 175 Personen zuzogen, suchten 236 das Weite. Auch Rudolfstetten-Friedlisberg sowie Hausen hatten mit minus 55 respektive minus 54 Personen eine negative Wanderungsbilanz zu beklagen.

### Die Städte sind die Gewinner gegenüber den ländlichen Regionen

In absoluten Zahlen sind die Aargauer Städte deutlich stärker gewachsen als die ländlichen Regionen. Konkret hat sich in den letzten zehn Jahren fast jede vierte neu zugezogene Person in einer der zwölf Aargauer Gemeinden mit mehr als 10'000 EinwohnerInnen niedergelassen. Dieser Anteil entspricht auch ziemlich genau der jetzigen Verteilung der Aargauer Bevölkerung. So leben 25 % oder rund 180'000 Menschen in einer

nerInnen. An dritter Stelle kommt die Stadt Baden mit einer Bevölkerung von 20'479 Personen. In Anbetracht der Fusion mit Turgi stehen die Chancen gut, dass sich Baden Ende 2024 das Krönchen der bevölkerungsreichsten Stadt aufsetzen darf.

### Umzugsgründe

Um die Gründe für Zu- und Wegzüge besser zu verstehen, wurde von der Aargauer Staatskanzlei im 2021 eine Wanderungsbefragung durchgeführt.

Die häufigsten Umzugsgründe von Zu- und Wegwandernden waren eine Vergrösserung des Haushalts und eine Veränderung im Zusammenhang mit der Arbeit oder der Ausbildung. Wegwandernde verkürzten ihre Pendelzeit am neuen Wohnort ausserhalb des Aargaus, während diese bei den Zuwandernden etwa gleich blieb. Sowohl Wegwandernde als auch Zuwandernde waren der Meinung, dass ihr Wohnraum im Kanton Aargau günstiger war und sie von einem niedrigeren Steuerfuss profitieren konnten als an ihrem Wohnort ausserhalb des Kantons Aargau. Die Wegwandernden waren jedoch der Ansicht, dass die Verbindungen des öffentlichen Verkehrs, die Kinderbetreuungsangebote, die Freizeitangebote und der Zugang zu Dienstleistungen an ihrem neuen Wohnort besser sind als im Kanton Aargau.

### Attraktive Eigentumswohnungen



### „SEENSWERT“ WOHNEN AM HALLWILERSEE

#### Seepark Alemannis

6287 Aesch LU

VP ab CHF 370'000.--

Gianni Asquini

062 885 88 37



**realit**

**REALIT TREUHAND AG**  
Unternehmens- und Steuerberatung  
Immobilien-Treuhand

**realit**

**REALIT BAUTREUHAND AG**  
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung  
Immobilienberatung

**realit**

**REALIT REVISIONS AG**  
Wirtschaftsprüfung und -beratung

### REALIT TREUHAND AG

Bahnhofstrasse 41  
5600 Lenzburg 1

Tel 062 885 88 00

Fax 062 885 88 99

E-Mail: [info@realit.ch](mailto:info@realit.ch)

Web: [www.realit.ch](http://www.realit.ch)