

Realitäten[©]

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Die Region Aarau-Lenzburg im Aufwind: Wirtschafts- und Immobilienausblick 2026



Michel Fringer

CEO Stv.

Spartenleiter Bewertung / Verkauf / Erstvermietung

Wirtschafts- und Immobilienausblick Aarau-Lenzburg 2026

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verändern sich laufend. Konjunktur, Inflation und Zinsen beeinflussen unternehmerische Entscheidungen und prägen zugleich die Immobilienmärkte. Aarau-Lenzburg ist als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort längst bekannt. In den vergangenen Jahren hat die Dynamik nochmals zugenommen: Die Region wächst, die Wohnraumnachfrage bleibt hoch und die Verflechtung mit dem Wirtschaftsraum Zürich nimmt zu. Vor diesem Hintergrund haben wir gemeinsam mit der Raiffeisenbank Aarau-Lenzburg einen Wirtschafts- und Immobilienausblick zur Region durchgeführt. Zwei Referate und ein Podiumsgespräch beleuchteten Konjunktur und Zinsen, den Immobilienmarkt sowie Chancen und Herausforderungen der Region.

Aarau und Lenzburg ziehen an – Attraktivität schafft Dynamik

Die gute Erreichbarkeit, hohe Lebensqualität und gegenüber Zürich weiterhin tieferen Wohnkosten verleihen der Region zusätzliche Anziehungskraft. Gleichzeitig bringt das Wachstum neue Herausforderungen: Wohnraum wird knapper, Verkehr

und Infrastruktur werden stärker beansprucht und die Anforderungen an die räumliche Entwicklung steigen. Attraktivität wird damit zunehmend zur Gestaltungsaufgabe.

Aarau-Lenzburg wächst – mit Chancen für Wohnen und Wirtschaft, aber höherem Druck auf Infrastruktur, Raum und Preise.

Die Zahlen bestätigen diese Dynamik: Von 2022 bis 2024 zogen gemäss Statistik Aargau durchschnittlich 29'815 Personen pro Jahr in den Kanton. Gegenüber Zürich resultierte ein Nettozug von rund 2'850 Personen jährlich. Gleichzeitig gewinnt Zürich als Arbeitsort für die Bevölkerung von Aarau und Lenzburg deutlich an Bedeutung.

Starkes Wachstum trifft auf knappes Angebot in der Region

Das Bevölkerungswachstum erhöht den Druck auf den Wohnungsmarkt. Besonders dynamisch entwickelt sich Lenzburg: Seit 2010 wuchs die Bevölkerung im Durchschnitt um rund 2,3 % pro Jahr. Gleichzeitig bleibt Wohneigentum knapp – auch weil in den vergangenen Jahren vielerorts mehr Miet- als Eigentumswohnungen entstanden sind. Entsprechend stark haben Nachfrage und Preise angezogen – gerade in Aarau und Lenzburg.

REALIT TREUHAND AG

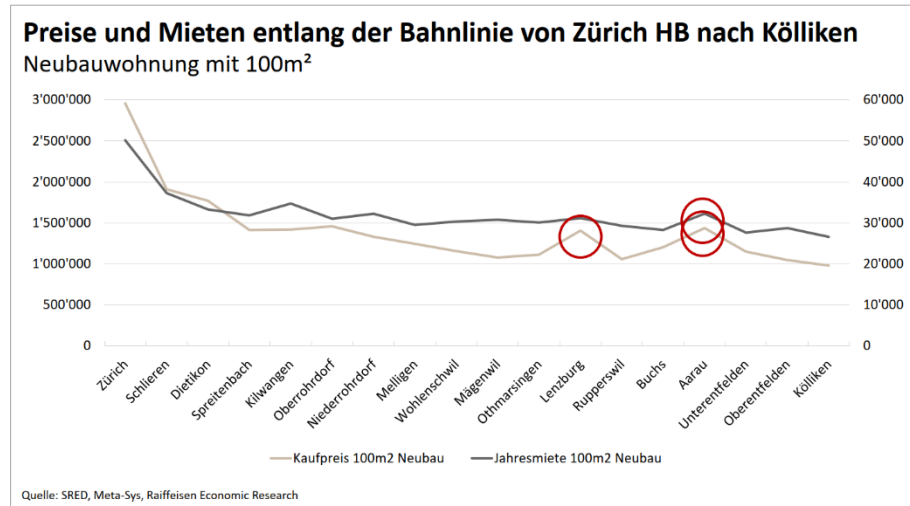
Ausgabe September 2026



www.realit.ch

Gegenüber Zürich ist Wohneigentum im Aargau zwar noch vergleichsweise erschwinglich, doch die finanziellen Hürden sind auch hier hoch. Ein durchschnittlicher Haushalt im Aargau kann sich rund 28 % der ausgeschriebenen Eigentumswohnungen leisten – in Zürich sind es 12 %. Gleichzeitig haben auch die Angebotsmieten deutlich angezogen.

Zinsdruck. Der SNB-Leitzins liegt weiterhin bei 0 % und erleichtert Finanzierungen und Investitionen. Davon profitieren Immobilienprojekte ebenso wie Unternehmen, die investieren oder expandieren wollen. Am Wohnungsmarkt trifft das günstige Zinsumfeld jedoch auf hohe Nachfrage und ein knappes Angebot – mit entsprechendem Preisdruck.



Erreichbarkeit prägt Wohnstandort und Immobilienmarkt

Die Nähe zum Wirtschaftsraum Zürich ist ein wesentlicher Standortfaktor. Die Auswertung zeigt: Mit zunehmender Distanz sinken Kaufpreise und Mieten grundsätzlich. Aarau und Lenzburg heben sich jedoch mit höheren Preis- und Mietniveaus von ihrem Umfeld ab – ein Zeichen ihrer Attraktivität als gut erschlossene Wohnstandorte mit direkter Zürich-Anbindung. Diese Entwicklung zeigt sich auch in den Pendlerströmen: Zwischen 2014 und 2020 stieg der Anteil der Erwerbstätigen mit Arbeitsort Zürich in Aarau von rund 12 auf 16 %, in Lenzburg von 19 auf 24 %. Das bestätigt die hohe Attraktivität beider Städte als Wohnstandorte und unterstreicht zugleich die Bedeutung eines starken eigenen Arbeits- und Wirtschaftsstandorts.

Konjunktur, Zinsen und Investitionen im aktuellen Umfeld

Die Schweizer Wirtschaft zeigt sich robuster als noch vor wenigen Monaten erwartet; auch im Aargau weisen aktuelle Signale auf eine stabile bis positive Entwicklung hin. Die Inflation bleibt im internationalen Vergleich tief, entsprechend geringer ist der

Für Aarau–Lenzburg ist deshalb entscheidend, nicht nur als Wohn-, sondern ebenso als Wirtschaftsstandort attraktiv zu bleiben. Unternehmen brauchen Entwicklungsmöglichkeiten und verlässliche Rahmenbedingungen, damit Investitionen und Arbeitsplätze in der Region gehalten und weiterentwickelt werden können.

Chancen und Risiken im Blick

Das Wachstum eröffnet Aarau–Lenzburg Chancen, erhöht aber zugleich den Druck auf Wohnraum, Preise und Infrastruktur. Schulen, Verkehr und öffentliche Angebote müssen mitwachsen, während Planung und Bewilligung mit der Dynamik Schritt halten müssen. Ein Teil des Anstiegs am Immobilienmarkt lässt sich nicht vollständig durch fundamentale Faktoren erklären. Solide Finanzierung und langfristig tragfähige Projekte bleiben deshalb zentral. Entscheidend ist, das Wachstum so zu gestalten, dass Wohnqualität, Arbeitsplätze und Standortattraktivität langfristig gestärkt werden.

Gerne unterstützen wir Sie mit unserer regionalen Marktkennntnis bei der Beurteilung von Chancen und der strategischen Weiterentwicklung Ihrer Immobilien.



Wirtschafts- und Immobilienausblick Aarau-Lenzburg 2026

18. August 2026

Referenten und Gastgeber (v.l.n.r.)

Daniel Hanimann (SNB Delegierter Nordwestschweiz), Fabio Gloor (CEO Realit), Stefan Schenkel (Vorsitzender der Bankleitung Raiffeisen Aarau-Lenzburg), Fredy Hasenmaile (Chefökonom Raiffeisen Schweiz), Michel Fringer (CEO Stv. Realit) und Andreas Schmid (Stadtpräsident Lenzburg)



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudewirtschaftung
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
Web www.realit.ch