



Marktbericht Lenzburg, Meisterschwanden und Beinwil am See

Entwicklungen im Wohneigentum

- Knappes Angebot in allen Segmenten
- Grosse ungedeckte Nachfrage
- Die Preise steigen punktuell an

Starkes Bevölkerungswachstum

Reger Zuzug stützt Wohnungsnachfrage

Die drei Gemeinden Lenzburg, Meisterschwanden und Beinwil am See zeichnen sich durch ihre zentrale Lage im Kanton Aargau sowie gute Verkehrsverbindungen nach Zürich und Aarau aus. Insbesondere die Stadt Lenzburg, eines der regionalen Mittelzentren mit bedeutender Arbeitsmarkt- und Versorgungsfunktion, verzeichnete in den letzten zehn Jahren mit durchschnittlich 2.4 % pro Jahr ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum. Auch die als Wohnstandort gefragte Gemeinde Meisterschwanden wuchs mit +1.9 % stärker als die Region Aarau insgesamt, während Beinwil am See mit -0.6 % eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung aufweist.

Tiefe Leerstände und knappes Angebot

Die überwiegend positive demografische Dynamik stützt die Nachfrage nach Wohneigentum. Das zeigt sich zum einen in sehr tiefen Leerständen; zum an-

deren ist vor allem Meisterschwanden die Zahl der inserierten Eigentumswohnungen kontinuierlich gesunken und liegt gemessen am Bestand nur noch bei 3.0 %. In Lenzburg beträgt die Angebotsquote lediglich 2.3 %. Wie stark die Nachfrage das Angebot übersteigt, zeigt das Verhältnis von digitalen Suchaufträgen zu Inseraten: In Meisterschwanden entfallen rund 5 Suchabonnements auf ein Inserat, in Lenzburg sogar 22 – ein ausgesprochen hoher Wert. Ähnlich knapp verfügbar sind Einfamilienhäuser.

Beinwil am See: Anstieg im Neubau

Aufgrund der verhaltenen Neubautätigkeit bleibt die Marktlage in Lenzburg und Meisterschwanden angespannt. In Beinwil am See hingegen, wo bereits heute ein grösseres Angebot im Stockwerkeigentum besteht, nimmt die Bautätigkeit etwas zu: Ende 2025 befanden sich über 20 Einfamilienhäuser und rund 15 Eigentumswohnungen in Planung oder im Bau.

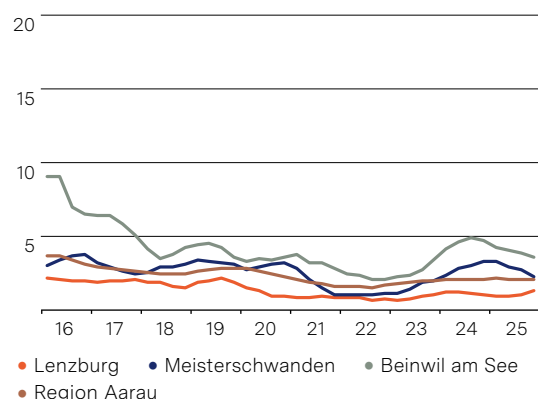
Kennzahlen

	Lenzburg	Meisterschwanden	Beinwil am See	Region Aarau
Bevölkerung				
Einwohner, 2024	11'314	3'310	3'719	285'111
Jährliche Wachstumsrate*	2.4%	1.9%	-0.6%	1.6%
Immobilienmarkt				
Anzahl Wohnobjekte, 2024	5'822	1'700	1'899	136'877
Anteil Wohneigentum, 2024	30.9%	57.3%	55.9%	46.6%
Leerwohnungen**, 2025	0.6%	0.2%	0.0%	0.9%
Baubewilligungen**, 2025	0.6%	0.9%	3.3%	1.8%

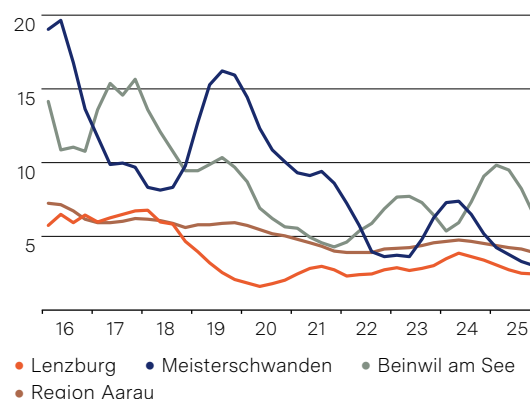
*10 Jahre; **in % des Bestands, Wohneigentum

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand, in Prozent)

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Punktuelle Preisanstiege

Höhere Eigenheimpreise in Meisterschwanden

Die unterschiedlichen Standortqualitäten der drei Gemeinden spiegeln sich in den Preisen für Wohneigentum wider. Meisterschwanden weist aufgrund der gesuchten See- und Aussichtslagen und des knappen Angebots ein überdurchschnittliches Preisniveau auf. Bei Eigentumswohnungen werden sowohl im mittleren als auch im gehobenen Segment mit rund 9400 respektive 12'600 Franken pro Quadratmeter die höchsten Angebotspreise innerhalb der gesamten Region Aarau erzielt. Lenzburg und Beinwil am See orientieren sich dagegen preislich stärker am regionalen Mittel mit Angebotspreisen von 7300 respektive rund 8000 Franken. Ein ähnliches Muster zeigt sich bei Einfamilienhäusern.

Preise steigen nur noch punktuell

Sowohl Einfamilienhäuser als auch Eigentumswohnungen verzeichneten über die letzten zehn Jahre

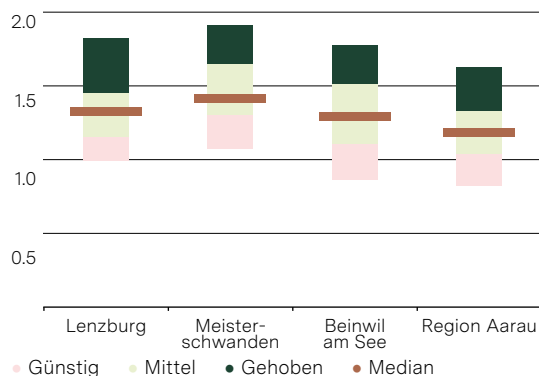
substanzielle Wertzuwächse, entwickelten sich aber uneinheitlich je nach Gemeinde und Segment. Eigentumswohnungen verteuerten sich seit 2016 sowohl in Beinwil am See (+49 %) als auch in Meisterschwanden (+41 %) stärker als im regionalen Durchschnitt von 34 %. In Lenzburg liegen die Preise ebenfalls über dem langfristigen Wert, wobei nach einer zwischenzeitlichen Korrektur im Jahr 2023 eine Seitwärtsbewegung einsetzte. Insgesamt stärker war in allen Gemeinden während der letzten zehn Jahre der Preisanstieg bei den Einfamilienhäusern.

Preisentwicklung bleibt abgestützt

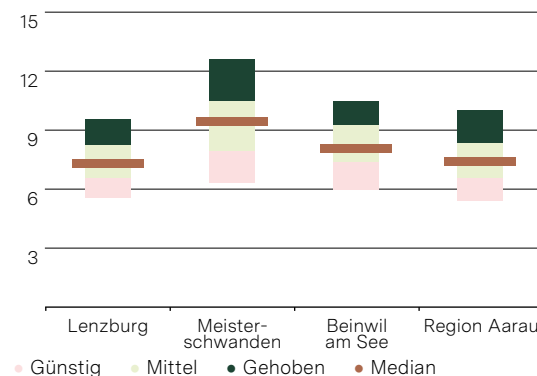
Die robuste Nachfragedynamik, unterstützt von den attraktiven Finanzierungskonditionen, sowie das moderate Angebot stützen die Preise weiterhin. Es ist davon auszugehen, dass die Eigenheimpreise in dieser Gegend auch im 2026 stabil bleiben oder leicht nach oben gehen werden.

Immobilienpreise (Bandbreiten)

Einfamilienhäuser (5 bis 5.5 Zimmer, in Mio. CHF pro Objekt)

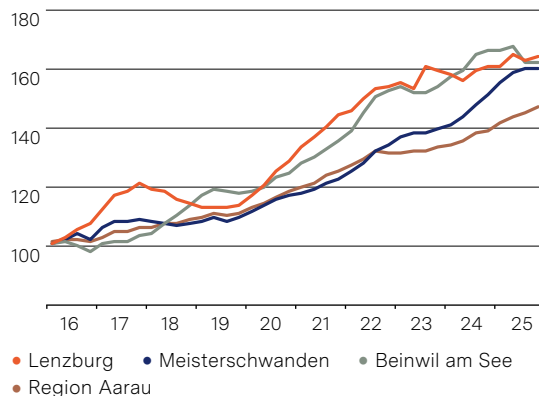


Eigentumswohnungen (in Tausend CHF pro m² Wohnfläche)

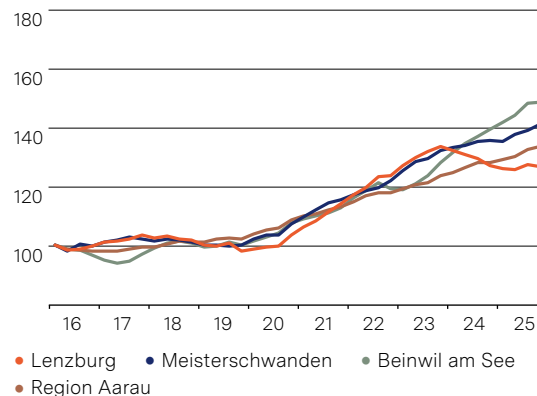


Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Marktumfeld

Nachfrage bleibt rege, Preise weiterhin steigend

Die Preise für Wohneigentum in der Schweiz steigen seit Jahren kontinuierlich. Haupttreiber sind die hohe Nachfrage und die unzureichende Neubautätigkeit. Zudem stützt das wieder sehr attraktive Hypothekarzinsniveau die Zahlungsbereitschaft der Käuferinnen und Käufer. Das knappe Angebot und die günstigen Finanzierungsbedingungen sprechen dafür, dass die Preise auch 2026 weiter zulegen werden. Zusätzlich dürfte die angekündigte Abschaffung des Eigenmietwerts eine stützende Wirkung entfalten, da sie für viele Haushalte die laufenden Kosten von Wohneigentum senkt. Dämpfend wirken hingegen die aktuell verhaltene Beschäftigungsentwicklung, ein schwächeres Bevölkerungswachstum sowie konjunkturelle Unsicherheiten. Insgesamt ist auch 2026 mit weiter steigenden Preisen zu rechnen, wobei sich das Wachstum gegenüber den besonders dynamischen Vorjahren etwas abschwächen dürfte.



Mattia Bonasso
CSO
Leiter Region Limmattal & Aargau

Kontaktieren Sie uns

Walde Immobilien wurde 1985 von Marianne und Gerhard E. Walde gegründet und zählt heute zu den grössten unabhängigen Immobilienvermarktern der Deutschschweiz. Mit Hauptsitz in Zollikon (ZH) vermittelt das Unternehmen jährlich rund 400 Liegenschaften – darunter Wohnimmobilien, Anlageimmobilien, Neubauprojekte sowie Ferien- und Premiumimmobilien. Das Familienunternehmen mit über 80 Mitarbeitenden ist an elf Standorten in der Deutschschweiz präsent und regional stark verankert.

Walde Immobilien AG
Bruggerstrasse 55
5400 Baden
Telefon: +41 56 520 70 71
E-Mail: mattia.bonasso@walde.ch

Impressum: Dieser Bericht wurde in Zusammenarbeit mit der Wüest Partner AG erstellt und dient ausschliesslich Informationszwecken. Datenquellen sind das Bundesamt für Statistik, die Schweizerische Nationalbank, Infopro Digital Schweiz GmbH, Realmatch 360 und die Datenbestände der Wüest Partner AG. **Erläuterungen:** Der Median ist der Preis, der in der Mitte aller Beobachtungen liegt (50% der Preise liegen darunter, 50% darüber).