

**DEPARTEMENT  
FINANZEN UND RESSOURCEN**

Landwirtschaft Aargau

**Strukturverbesserungen & Raumnutzung**

Felix Peter, Dipl. Ing. Agr. ETH

Leiter Boden- und Pachtrecht

Tellstrasse 67, 5001 Aarau

Telefon direkt 062 835 27 70

felix.peter@ag.ch

www.ag.ch/landwirtschaft

1. April 2026

**Bewertung Landwirtschaftsland im Kanton Aargau**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die vorliegende Dokumentation ist die dritte und aktualisierte Auflage der Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken mit Flächen über 25 Aren im Kanton Aargau. Die ersten Auflagen stammen aus den Jahren 2012 und 2021. Sie dienen interessierten Kreisen als Instrument für die Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken.

Methodisch wird auch in dieser Auflage so vorgegangen, dass das ganze Kantonsgebiet in verschiedene Regionen aufgeteilt wird, welche hinsichtlich den agronomischen Kriterien und den Preisen für landwirtschaftliche Grundstücke vergleichbar sind. Es werden anhand der Bonität drei Klassen mit folgenden Charaktereigenschaften gebildet: Gut — Mittel — Schlecht. Innerhalb der Preisbereiche in den drei Kategorien sind Kriterien wie Grundstückgrösse / Form, Hangneigung, Waldrand und weitere die Bewirtschaftung einschränkende Aspekte massgebend für die Differenzierung.

Die Datengrundlage bildet die Bodenpreisstatistik der Abteilung Landwirtschaft Aargau für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis am 31. Dezember 2025. Danach liegen 1'257 vergleichbare Handänderungen im ganzen Kantonsgebiet vor.

**Gut**

Ackerfähiger Boden, gut bewirtschaftbar, gute Bodenqualität, eben bis leichte Hangneigung

(75 bis 95 Bodenpunkte)

**Mittel**

Eingeschränkt ackerfähig / Naturwiese, eingeschränkte Bewirtschaftungsverhältnisse, Hangneigung

(40 bis 75 Bodenpunkte)

**Schlecht**

Naturwiese / Weide, erschwerte Bewirtschaftungsverhältnisse, mittlere bis grosse Hangneigung

(weniger als 40 Bodenpunkte)

## **Bodenpreisfaktor**

Seit der zweiten Auflage wird der von der Abteilung Landwirtschaft Aargau entwickelte Faktor Preis (Rp.) pro Bodenpunkt und m<sup>2</sup> ausgewiesen. Dies ermöglicht es den versierten Grundstückerwerterexperten, mit entsprechender Bonitierung der Grundstücke den aktuellen Verkehrswert bestimmen zu können. Die Grundlage für die Bestimmung der bereinigten Bodenpunkte bildet nach wie vor die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 25. Oktober 1995. Im Unterschied zu den nachfolgenden Schätzungsanleitungen (2003; 2018) enthält diese Rechtsgrundlage aus dem Jahre 1995 eine detaillierte Bonitierungsgrundlage, welche eine differenzierte Verkehrswertbestimmung ermöglicht. Weiter kann so auch die Kontinuität der Landbewertung sichergestellt werden.

## **Rebgrundstücke**

Die obgenannten Ausführungen gelten nicht für Grundstücke im Rebkataster. Rebgrundstücke (ohne Rebanlage) werden, je nach Lage und Bonität, zwischen Fr. 6.-- und Fr. 14.--/m<sup>2</sup> gehandelt. Die Anzahl Handänderung lässt keine zuverlässige statistische Auswertung zu. Eine Bewertung muss daher im Einzelfall durch die Abteilung Landwirtschaft Aargau oder die Fachstelle Weinbau am landwirtschaftlichen Zentrum Liebegg in Gränichen vorgenommen werden.

Zur Bestimmung des Wertes der Rebanlage dient nach wie vor die entsprechende Schätzungsanleitung der AGRIDEA (Wert des Pflanzenkapitals im Rebbau, 2015).

## **Gebäudegrundstücke**

Befinden sich auf dem landwirtschaftlichen Grundstück rechtmässig erstellte Gebäude, so werden diese nach den Bestimmungen des Schätzerhandbuches des SVKG, Ausgabe 2019, bewertet. Der Landwert zu den Gebäuden wird mit der Lageklassenmethodik bestimmt und führt, je nach Gebäudetyp und Nutzung, zu höheren Werten als der vergleichbare, unbebaute Landwirtschaftslandpreis.

## **Höchstpreisbestimmung**

Die Zuständigkeit zur Bestimmung des gesetzlichen Höchstpreises gemäss den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) obliegt einzig und allein der kantonalen Bewilligungsbehörde (Abteilung Landwirtschaft Aargau). Die Ermittlung zur Bestimmung des Vergleichspreises stützt sich auf die vorliegende Methode mit dem Bodenpreisfaktor ab. Die Bestimmung von Art. 66 BGBB sieht im Aargau einen Zuschlag zum Vergleichspreis von 5 bis 15 % vor, je nach Arrondierungsverhältnissen.

## Regionen

### Limmattal

- Baden
- Bergdietikon
- Ennetbaden
- Killwangen
- Neuenhof
- Spreitenbach
- Wettingen
- Würenlos

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 4.--/m<sup>2</sup>

Mittleres Land Fr. 4.-- bis Fr. 7.--/m<sup>2</sup>

Gutes Land Fr. 7.-- bis Fr. 10.--/m<sup>2</sup>

Faktor 10.5 Rp. /Pt./m<sup>2</sup>

### Surbtal

- Ehrendingen
- Endingen
- Freienwil
- Lengnau
- Schneisingen
- Tegerfelden

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 4.--/m<sup>2</sup>

Mittleres Land Fr. 4.-- bis Fr. 7.--/m<sup>2</sup>

Gutes Land Fr. 7.-- bis Fr. 10.--/m<sup>2</sup>

Faktor 10.0 Rp. /Pt./m<sup>2</sup>

### **Unteres Aaretal**

- Böttstein
- Full-Reuenthal
- Klingnau
- Koblenz
- Leibstadt
- Leuggern
- Schwaderloch

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 4.--/m<sup>2</sup>

Mittleres Land Fr. 4.-- bis Fr. 7.--/m<sup>2</sup>

Gutes Land Fr. 7.-- bis Fr. 9.--/m<sup>2</sup>

Faktor 9.5 Rp. /Pt./m<sup>2</sup>

### **Oberes Aaretal**

- Döttingen
- Obersiggenthal
- Remigen
- Riniken
- Rüfenach
- Schinznach
- Baden (Ortsteil Turgi)
- Untersiggenthal
- Veltheim
- Villigen
- Villnachern
- Würenlingen

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 4.--/m<sup>2</sup>

Mittleres Land Fr. 4.-- bis Fr. 7.--/m<sup>2</sup>

Gutes Land Fr. 7.-- bis Fr. 10.--/m<sup>2</sup>

Faktor 10.5 Rp. /Pt./m<sup>2</sup>

### Zurzibiet

- Zurzach
- Fisibach
- Mellikon
- Siglistorf

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m<sup>2</sup>

Mittleres Land Fr. 3.-- bis Fr. 6.--/m<sup>2</sup>

Gutes Land Fr. 6.-- bis Fr. 8.--/m<sup>2</sup>

Faktor 9.5 Rp. /Pt./m<sup>2</sup>

### Oberes Fricktal

- Gansingen
- Laufenburg
- Mandach
- Mettauertal

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m<sup>2</sup>

Mittleres Land Fr. 3.-- bis Fr. 4.--/m<sup>2</sup>

Gutes Land Fr. 4.-- bis Fr. 7.--/m<sup>2</sup>

Faktor 8.5 Rp. /Pt./m<sup>2</sup>

### Mittleres Fricktal

- Eiken
- Frick
- Gipf-Oberfrick
- Hellikon
- Herznach-Ueken
- Kaisten
- Magden
- Mumpf
- Münchwilen
- Oberhof
- Obermumpf
- Oeschgen
- Olsberg
- Schupfart
- Sisseln
- Stein
- Wegenstetten
- Wittnau
- Wölflinswil
- Zuzgen

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 4.--/m<sup>2</sup>

Mittleres Land Fr. 4.-- bis Fr. 6.--/m<sup>2</sup>

Gutes Land Fr. 6.-- bis Fr. 8.--/m<sup>2</sup>

Faktor 9.0 Rp. /Pt./m<sup>2</sup>

### Unteres Fricktal

- Kaiseraugst
- Möhlin
- Rheinfelden
- Wallbach
- Zeiningen

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 4.--/m<sup>2</sup>

Mittleres Land Fr. 4.-- bis Fr. 7.--/m<sup>2</sup>

Gutes Land Fr. 7.-- bis Fr. 10.--/m<sup>2</sup>

Faktor 10.5 Rp. /Pt./m<sup>2</sup>

## **Bözberg**

- Bözberg
- Böztal
- Densbüren
- Mönthal
- Thalheim
- Zeihen

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m<sup>2</sup>

Mittleres Land Fr. 3.-- bis Fr. 5.--/m<sup>2</sup>

Gutes Land Fr. 5.-- bis Fr. 8.--/m<sup>2</sup>

Faktor 8.5 Rp. /Pt./m<sup>2</sup>

## **Birrfeld**

- Birmenstorf
- Birr
- Birrhard
- Brugg
- Brunegg
- Fislisbach
- Gebenstorf
- Habsburg
- Hausen
- Lupfig
- Mülligen
- Windisch

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 4.--/m<sup>2</sup>

Mittleres Land Fr. 4.-- bis Fr. 7.--/m<sup>2</sup>

Gutes Land Fr. 7.-- bis Fr. 11.--/m<sup>2</sup>

Faktor 11.5 Rp. /Pt./m<sup>2</sup>

## Freiamt

- Abtwil
- Auw
- Beinwil (Freiamt)
- Besenbüren
- Boswil
- Bünzen
- Büttikon
- Buttwil
- Dietwil
- Dintikon
- Geltwil
- Hägglingen
- Kallern
- Merenschwand
- Mühlau
- Muri
- Oberrüti
- Sins
- Uezwil
- Villmergen
- Waltenschwil
- Wohlen

Schlechtes Land	Fr. 2.-- bis Fr. 4.--/m <sup>2</sup>
Mittleres Land	Fr. 4.-- bis Fr. 7.--/m <sup>2</sup>
Gutes Land	Fr. 7.-- bis Fr. 11.--/m <sup>2</sup>
Faktor	11.5 Rp. /Pt./m <sup>2</sup>

## Rohrdorferberg / Mutschellen

- Arni
- Bellikon
- Berikon
- Islisberg
- Oberrohrdorf
- Oberwil-Lieli
- Remetschwil
- Rudolfstetten-Friedlisberg
- Widen

Schlechtes Land	Fr. 2.-- bis Fr. 4.--/m <sup>2</sup>
Mittleres Land	Fr. 4.-- bis Fr. 7.--/m <sup>2</sup>
Gutes Land	Fr. 7.-- bis Fr. 9.--/m <sup>2</sup>
Faktor	10.0 Rp. /Pt./m <sup>2</sup>

## Reusstal

- Aristau
- Bremgarten
- Eggenwil
- Fischbach-Göslikon
- Jonen
- Künten
- Mellingen
- Niederrohrdorf
- Niederwil
- Oberlunkhofen
- Rottenschwil
- Stetten
- Tägerig
- Unterlunkhofen
- Wohlenschwil
- Zufikon

Schlechtes Land	Fr. 2.-- bis Fr. 4.--/m <sup>2</sup>
Mittleres Land	Fr. 4.-- bis Fr. 7.--/m <sup>2</sup>
Gutes Land	Fr. 7.-- bis Fr. 11.--/m <sup>2</sup>

Faktor 11.5 Rp. /Pt./m<sup>2</sup>

## Aarau — Schinznach

- Auenstein
- Biberstein
- Erlinsbach
- Holderbank
- Küttigen (Faktor 7.0 Rp./Pt./m<sup>2</sup>; Verkehrswertfaktor Güterregulierung)

Schlechtes Land	Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m <sup>2</sup>
Mittleres Land	Fr. 3.-- bis Fr. 6.--/m <sup>2</sup>
Gutes Land	Fr. 6.-- bis Fr. 9.--/m <sup>2</sup>

Faktor 9.5 Rp. /Pt./m<sup>2</sup>

### **Unteres Suhrental**

- Hirschthal
- Holziken
- Kölliken
- Muhen
- Oberentfelden
- Schöffland
- Suhr
- Unterentfelden

Schlechtes Land	Fr. 2.-- bis Fr. 4.--/m <sup>2</sup>
Mittleres Land	Fr. 4.-- bis Fr. 7.--/m <sup>2</sup>
Gutes Land	Fr. 7.-- bis Fr. 13.--/m <sup>2</sup>

Faktor	12.0 Rp. /Pt./m <sup>2</sup>
Faktor	13.5 Rp. /Pt./m <sup>2</sup> (für Grundstücke über 85 Pt.)

### **Aarau — Lenzburg**

- Aarau
- Ammerswil
- Buchs
- Dottikon
- Gränichen
- Henschiken
- Hunzenschwil
- Lenzburg
- Mägenwil
- Möriken-Wildegg
- Niederlenz
- Othmarsingen
- Rupperwil
- Schafisheim
- Staufen

Schlechtes Land	Fr. 2.-- bis Fr. 4.--/m <sup>2</sup>
Mittleres Land	Fr. 4.-- bis Fr. 7.--/m <sup>2</sup>
Gutes Land	Fr. 7.-- bis Fr. 12.--/m <sup>2</sup>

Faktor	12.0 Rp. /Pt./m <sup>2</sup>
--------	------------------------------

## Seetal

- Beinwil am See
- Bettwil
- Birrwil
- Boniswil
- Egliswil
- Fahrwangen
- Hallwil
- Meisterschwanden
- Sarmenstorf
- Seengen
- Seon

Schlechtes Land	Fr. 2.-- bis Fr. 4.--/m <sup>2</sup>
Mittleres Land	Fr. 4.-- bis Fr. 7.--/m <sup>2</sup>
Gutes Land	Fr. 7.-- bis Fr. 10.--/m <sup>2</sup>

Faktor 11.0 Rp. /Pt./m<sup>2</sup>

## Wynental

- Dürrenäsch
- Gontenschwil
- Leimbach
- Leutwil
- Menziken
- Oberkulm
- Reinach
- Teufenthal
- Unterkulm
- Zetzwil

Schlechtes Land	Fr. 2.-- bis Fr. 4.--/m <sup>2</sup>
Mittleres Land	Fr. 4.-- bis Fr. 6.--/m <sup>2</sup>
Gutes Land	Fr. 6.-- bis Fr. 9.--/m <sup>2</sup>

Faktor 9.5 Rp. /Pt./m<sup>2</sup>

### **Ruedertal**

- Schlossrued
- Schmiedrued

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m<sup>2</sup>

Mittleres Land Fr. 3.-- bis Fr. 6.--/m<sup>2</sup>

Gutes Land Fr. 6.-- bis Fr. 8.--/m<sup>2</sup>

Faktor 9.0 Rp. /Pt./m<sup>2</sup>

### **Oberes Suhrental**

- Kirchleerau
- Moosleerau
- Reitnau
- Staffelbach

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 4.--/m<sup>2</sup>

Mittleres Land Fr. 4.-- bis Fr. 7.--/m<sup>2</sup>

Gutes Land Fr. 7.-- bis Fr. 10.--/m<sup>2</sup>

Faktor 10.5 Rp. /Pt./m<sup>2</sup>

### **Uerkental**

- Bottenwil
- Uerkheim
- Wiliberg

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m<sup>2</sup>

Mittleres Land Fr. 3.-- bis Fr. 5.--/m<sup>2</sup>

Gutes Land Fr. 5.-- bis Fr. 7.--/m<sup>2</sup>

Faktor 9.0 Rp. /Pt./m<sup>2</sup>

## Aargau West

- Aarburg
- Brittnau
- Murgenthal
- Oftringen
- Rothrist
- Safenwil
- Strengelbach
- Vorderwald
- Zofingen

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 4.--/m<sup>2</sup>

Mittleres Land Fr. 4.-- bis Fr. 7.--/m<sup>2</sup>

Gutes Land Fr. 7.-- bis Fr. 9.--/m<sup>2</sup>

Faktor 9.5 Rp. /Pt./m<sup>2</sup>

## Schlussbestimmungen

Das vorliegende Instrument ist öffentlich zugänglich und soll dazu beitragen, dass auf einfache Weise eine erste Einschätzung von unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücken gemacht werden kann.

Es ist aber auch so ausgestaltet, dass der Immobilienbewertungsexperte mit dem ausgewiesenen Bodenpreisfaktor und einer detaillierten Bonitierung gestützt auf die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 25. Oktober 1995 den aktuellen Verkehrswert ermitteln kann.

Die Bestimmung der gesetzlichen Höchstpreise gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) obliegt weiterhin ausschliesslich der Bewilligungsbehörde (Abteilung Landwirtschaft Aargau).

Selbstverständlich steht die Abteilung Landwirtschaft Aargau auch weiterhin gerne zur Verfügung, wenn sich Fragen zur Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben ergeben.

Landwirtschaft Aargau



Felix Peter  
Leiter Boden- und Pachtrecht



Peter Hänni  
Sektionsleiter