

Bodenpreise im Kanton Aargau

Landwirtschaft Aargau hat per 1.1. 2021 eine aktualisierte Dokumentation für die Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken über 25 Aren publiziert. Die Ansätze unterscheiden sich je nach Region und Bodenpunkte. Die Grundlage für die Ansätze bilden erhobene Daten von rund 1'600 Verkäufen im Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2020.

Bewertung zum Verkehrswert möglich

Die Datengrundlage erlaubt eine Verkehrswertschätzung von landwirtschaftlichen Grundstücken. Hierfür ist eine Punktierung des Bodens nach der Anleitung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 25. Oktober 1995 nötig. Für jede Region im Kanton Aargau sind in der Dokumentation drei Ansätze vorhanden. Die Grundstücke werden hierfür in die drei Kategorien **gut**, **mittel** und **schlecht** eingeteilt.

1. Schritt: Bestimmung der Bodenpunktzahl

Kategorie	schlecht	mittel	gut
Eignung	Keine ackerbauliche Nutzung möglich Naturwiesen und Weiden von geringer Ertragskraft (bis max. 70 dt TS/ha bzw. max. 3 Schnitte/Jahr)	Ackerbau möglich mit Einschränkungen für Kartoffeln und Zuckerrüben Gute Voraussetzungen für den Futterbau mit hohen TS-Erträgen pro ha (80-120 dt TS/ha)	Böden, die sich sehr gut für den Ackerbau eignen und hohe Erträge zulassen Sehr guter Boden in eigentlichen Futterbauregionen mit TS-Erträgen über 120 dt TS/ha
Bodenpunkte	40 Punkte	75 Punkte	95 Punkte

2. Schritt: Bestimmung des unbereinigten Bodenwertes

Je nach Region wird der Boden unterschiedlich gehandelt. Die Werte pro Bodenpunkt und Region sind auf der Homepage von Landwirtschaft Aargau einsehbar. [Bewertung Landwirtschaftsland im Kanton Aargau](#)

3. Schritt: Bestimmung der Abzüge

Abzüge ergeben sich insbesondere aufgrund der Parzellengrösse und der Hangneigung. Die nachfolgende Tabelle zeigt, um wieviel **Rappen pro m²** der Bodenwert reduziert werden muss.

Bodenqualität	gut			mittel			schlecht		
	> 1.5 ha	0.5-1.5 ha	< 0.5 %	> 1.5 ha	0.5-1.5 ha	< 0.5 %	> 1.5 ha	0.5-1.5 ha	< 0.5 %
0-18 %	0	38	115	0	43	128	0	38	115
19-35 %	38	77	153	21	64	149	0	38	115
36-50 %	77	115	192	43	85	171	0	38	115
über 50 %	115	153	230	64	107	192	0	38	115

Die Ertragsfähigkeit wird auch entlang von Waldrändern eingeschränkt. Auf jenem Teil der Parzelle, der vom Schattenwurf betroffen ist, ist der Bodenwert zu halbieren.

Machen wir ein **Beispiel**:

Parzelle Nr.

Grösse (m²) 19'700

Bodenqualität mittel

Neigung (%) 19-35

Schattenwurf auf (m²) 4'000



Berechnung Bodenwert:

Bodenpunktzahl	75 Punkte
Bodenpreis Region Aarau-Lenzburg	11.5 Rp. pro Bodenpunkt und m ²
Bodenwert unbereinigt	863 Rp./m ²
Abzüge (Grösse, Hangneigung)	- 21 Rp./m ²
Bodenwert bereinigt	842 Rp./m ²

Berechnung Verkehrswert

Verkehrswert 19'700 m² x Fr. 8.42 pro m² = Fr. 165'874

Abzug Beschattung 4'000 m² x Fr. 4.21 pro m² = Fr. - 16'840

Verkehrswert bereinigt Fr. 149'034

Dieses Vorgehen ist eine grobe Schätzung des Verkehrswertes, welche es erlaubt innert kurzer Zeit eine Grössenordnung zu erhalten. Für eine detaillierte Schätzung ist eine genaue Punktierung des Bodens nach der Anleitung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 25. Oktober 1995 unumgänglich.

Höchstpreisbestimmung und Finanzierung

Die Höchstpreisbestimmung für Landwirtschaftsland gemäss den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht obliegt weiterhin der kantonalen Bewilligungsbehörde (Abteilung Landwirtschaft).

Der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken zum Verkehrswert, bedingt möglicherweise finanzieller Unterstützung. Die landwirtschaftliche Kreditkasse unterstützt Landzukäufe für Arrondierungszwecke bis max. 50% des Kaufpreises ([Link](#) Vollzugsrichtlinie Kantonale Darlehen Landwirtschaft).