

Übersicht Vergleich Aufzoning	Regelbau BNO 2002 per 2021 (indexiert)		Regelbau BNO 2021 per 2021 (indexiert)		Mehrwert
Grundstück					
Parzellenfläche		11'284 m²		11'284 m²	
Zone		Industriezone I		WGMF	
Anzahl Geschosse		Gebäudehöhe 16 m		Gesamthöhe 13 m	
Nutzfläche					
HNF Wohnen		0 m²		8'382 m²	
HNF Gewerbe		14'125 m²		1'532 m²	
Total HNF		14'125 m²		9'914 m²	
Anlagekosten					
Total Geschossfläche		16'950 m²		12'978 m²	
Baukosten pro m2 Geschossfläche (BKP 2)	CHF	2'150/m²	CHF	2'280/m²	
Anlagekosten BKP 1-9	CHF	41'872'441	CHF	34'480'685	
Ertragswert					
Durchschnittlicher Ertrag Wohnen pro m2	CHF	0/m²	CHF	205/m²	
Durschnittlicher Ertrag Gewerbe pro m2	CHF	166/m²	CHF	166/m²	
Kapitalisierung Wohnen		0.00%		4.15%	
Kapitalisierung Gewerbe		5.22%		5.21%	
Ertragswert Total	CHF	44'777'790	CHF	46'247'902	
Landwert					
Landwert Total	CHF	2'585'000	CHF	10'770'000	CHF 8'185'000
Landwert pro m2 (gerundet)	CHF	230/m²	CHF	955/m²	

Übersicht Parameter		Regelbau BNO 2021 per 2021 (indexiert)	Regelbau BNO 2021 per 2026	Index
Anlagekosten				
Total Geschossfläche		12'978 m²	25'913 m²	
Baukosten pro m2 Geschossfläche (BKP 2 Mischnutzung)	CHF	2'280/m²	CHF 2'630/m²	
Gewerbe/Produktion mit Raumhöhe 9m	CHF	1'956/m²	CHF 2'250/m²	Baukostenindex AG
Büro/Dienstleistung mit Raumhöhe bis 4m	CHF	2'252/m²	CHF 2'590/m²	2026: 559
Wohnen (Rendite)	CHF	2'300/m²	CHF 2'650/m²	2021: 486 (-13.0%)
Wohnen (Eigentum)	CHF	0/m²	CHF 2'900/m²	
Anlagekosten BKP 1-9	CHF	34'480'685	CHF 79'050'411	
Ertragswert				
Durchschnittlicher Ertrag Wohnen pro m2	CHF	205/m²	CHF 250/m²	Vergleichs- und Erfahrungswerte
Durschnittlicher Ertrag Gewerbe pro m2	CHF	166/m²	CHF 156/m²	FPRE/Wüest Partner
Kapitalisierung Wohnen		4.15%	4.11%	Ref.zinssatz 2021/26
Kapitalisierung Gewerbe		5.21%	5.32%	=1.25% Kapitalisierung unverändert
Ertragswert Total	CHF	46'247'902	CHF 110'639'019	
Landwert				
Landwert Total	CHF	10'770'000	CHF 28'910'000	
Landwert pro m2 (gerundet)	CHF	955/m²	CHF 1'285/m²	

Übersicht Vergleich Planungsperimeter	Regelbau BNO 2021 per 2026		Richtprojekt per 2026		Mehrwert	
Grundstück						
Parzellenfläche		22'534 m²		22'534 m²		
Zone		WGMF		WGMF		
Anzahl Geschosse		3+1		3-5		
Nutzfläche						
HNF Wohnen		16'735 m²		18'600 m²		
HNF Gewerbe		3'059 m²		3'825 m²		
Total HNF		19'795 m²		22'425 m²		
Anlagekosten						
Total Geschossfläche		25'913 m²		38'300 m²		
Baukosten pro m2 Geschossfläche (BKP 2)	CHF	2'630/m²	CHF	2'390/m²		
Anlagekosten BKP 1-9	CHF	79'050'411	CHF	105'170'168		
Ertragswert						
Durchschnittlicher Ertrag Wohnen pro m2	CHF	250/m²	CHF	248/m²		
Durschnittlicher Ertrag Gewerbe pro m2	CHF	156/m²	CHF	151/m²		
Kapitalisierung Wohnen		4.11%		4.11%		
Kapitalisierung Gewerbe		5.32%		5.32%		
Ertragswert Total	CHF	110'639'019	CHF	108'922'551		
Verkaufspreise						
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro m2	CHF	0/m²	CHF	7'750/m²		
Verkaufspreise Total	CHF	0	CHF	32'086'000		
Landwert						
Landwert Total	CHF	28'910'000	CHF	32'800'000	CHF	3'890'000
Landwert pro m2 (gerundet)	CHF	1'285/m²	CHF	1'455/m²		

Berechnung Mehrwert Gestaltungsplan - Richtprojekt 5102 Rapperswil

Aarau, 19. Juni 2026 mim/mal



Richtprojekt

Seite 2 / 21

Auftrag und Unterlagen

Auftrag		Unterlagen
Auftraggeber	RS Properties AG Gemeinde Rupperswil	Dem Bewerter haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:
Grundeigentümer	Alleineigentum RS Properties AG 5503 Schafisheim	- Situationsplan / Grundbuchplan im Massstab 1 : 500 oder 1 : 1000 - Grundbuchauszug vom 03.02.2026 - Grundbuchdaten gemäss Abklärung beim Grundbuchamt Wohlen - Police/Nachweis der Gebäudeversicherung des Kantons Aargau - Orts- und Zonenplan Stand sowie Zonenreglement der Gemeinde Rupperswil - Informationen von Drittpersonen
Bewerter	Melvin Albalà, M.A. HSG, Immobilienbewerter CAS FH c/o BDO AG, Entfelderstrasse 1 5001 Aarau Telefon +41 62 834 91 71	
Bewertungsgrund	Die Bewertung des Grundstücks dient als Grundlage für die Ermittlung des Mehrwerts.	
Stichtag	24.04.2026	
Gültigkeit	Der beurteilte Wert entspricht den am Stichtag gültigen und eingesetzten Parametern sowie den wirtschaftlichen und konjunkturellen Verhältnissen.	

Objektdaten und Indexzahlen

Objektdaten					
Grundstück / Objekt	Berechnung Mehrwert Gestaltungsplan - Richtprojekt				
Baujahr	-				
Gebäudeversicherung	Einschätzung Wert 2026; Index 157.4%	Keine Angaben	Steuerwert	Eröffnung Gebäude inkl. Land	Keine Angaben
Grundbuch	Grundbuchamt Wohlen; Gemeinde Rupperswil				
Parzellen-Nummer	1219, 1148, 1956		Dienstbarkeiten		
Parzellenfläche	22'534 m²		L/R	Fuss- und Fahrwegrecht	
Vormerkungen	keine		L/R	Grenzbaurecht für Einfriedung	
Anmerkungen	Öffentlicher Fussweg Eintragung im Kataster der belasteten Standorte		L/R	Fusswegrecht	
			L/R	Näherbaurecht	

Indexzahlen *			
Baukostenindex Nordwestschweiz (AG, BL, BS); Basis 2020		Mietpreisindex (Basis: 2010)	
Hochbau; Stand Oktober 2025	115.3 Punkte	Jahresdurchschnitt 2025	115.7 Punkte
Hochbau; Stand April 2025	115.2 Punkte	Jahresdurchschnitt 2024	115.7 Punkte
		Jahresdurchschnitt 2023	118.5 Punkte
Stand Landesindex der Konsumentenpreise:	Basis 2015		
Februar 2026	108.5 Punkte	Referenz-Zinssatz seit 2. September 2025	1.25%

* Quelle: Bundesamt für Statistik BFS

Beschrieb

Lage (Gemeinde; Makrolage)

Rupperswil ist gemäss BFS eine «periurbane Industriegemeinde hoher Dichte» im Kanton Aargau, die keiner Agglomeration zugehörig ist. Die Gemeinde Rupperswil zählt 6'229 Einwohner (2024), verteilt auf 2'617 Haushalte (2024); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.4 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beläuft sich auf 107 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 27.7% der Haushalte im Jahr 2023 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.2%), 38.8% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.8%) und 33.6% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35%). Zwischen 2019 und 2024 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stark gesunken und für Ledige schwach gesunken. Die Gemeinde Rupperswil weist im Jahr 2023 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 332 Betriebe mit 2'134 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 28 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 60 Beschäftigten seit 2012. Von den 1'640 vollzeitäquivalenten Stellen sind 13.9 (1%) im 1. Sektor, 826.5 (50%) im Industrie- und 799.2 (49%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Rupperswil aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Aarau (17 Min.), Baden (30 Min.) und Olten (35 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Aarau (12 Min.), Olten (30 Min.) und Baden (32 Min.).

Gemessen am Anteil der vollzeitäquivalenten Stellen (VZA) sind die wichtigsten Branchen in Rupperswil gemäss Betriebszählung des BFS «Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe» (13.5% der VZA), «Herstellung von Metallerzeugnissen» (9.2% der VZA) und «Maschinenbau» (8.4% der VZA).

Rupperswil verfügt gemäss Bundesamt für Raumentwicklung über eine Bauzonenfläche von insgesamt 184 Hektaren. Dabei liegt der Anteil der für Arbeitsnutzungen vorgesehenen Flächen bei rund 34%. Davon waren im Jahr 2022 mindestens 22% (Bandbreite: 22% - 27%) unüberbaut, was einer verfügbaren Fläche für Arbeitsnutzungen von mindestens 13.5 Hektaren (Bandbreite: 13.5 - 17 Hektaren) entspricht. Damit liegt der Anteil der Bauzonenreserven für wirtschaftliche Aktivitäten in Rupperswil über dem der MS-Region Aarau (mindestens 18%) und über dem der FPRE-Region Mittelland (mindestens 21%).

Lage (Grundstück; Mikrolage)

Das Grundstück liegt nördlich von Rupperswil. Das Terrain des polygonen Grundstücks ist flach. Die Distanz zum öffentlichen Verkehrsmittel ist 300m und beträgt ca. 4 Gehminuten. Die Besonnung ist durchschnittlich. Eine Fernsicht resp. Weitsicht wird durch vorgelagerte Gebäude eingeschränkt. Das Grundstück wird begrenzt im Norden durch den Suhrhardweg, im Osten durch weitere Mischzonen, im Süden durch die SBB Bahnlinie und im Westen durch eine Wohnzone.

Bauzone

Wohn- und Gewerbezone WGMF mit Gesamthöhe 13 m bei Flachdach (14 m bei Schrägdach)
Grenzabstand klein 5.5 m; Grenzabstand gross 10.0 m

Immissionen

Es konnten keine wertrelevanten Immissionen festgestellt werden, Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Bau- und Zonenordnung.

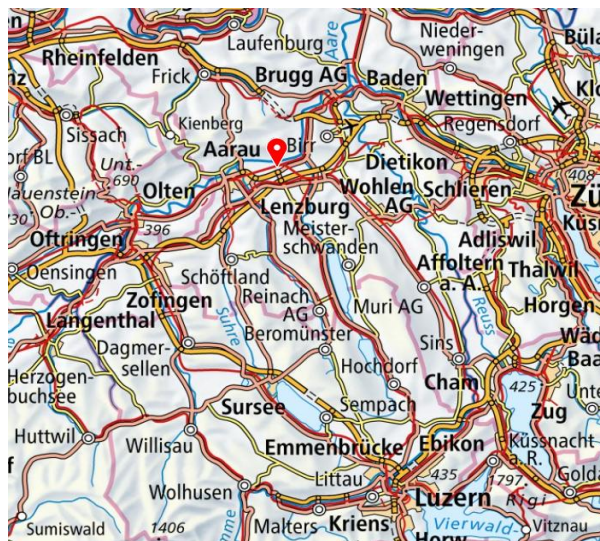
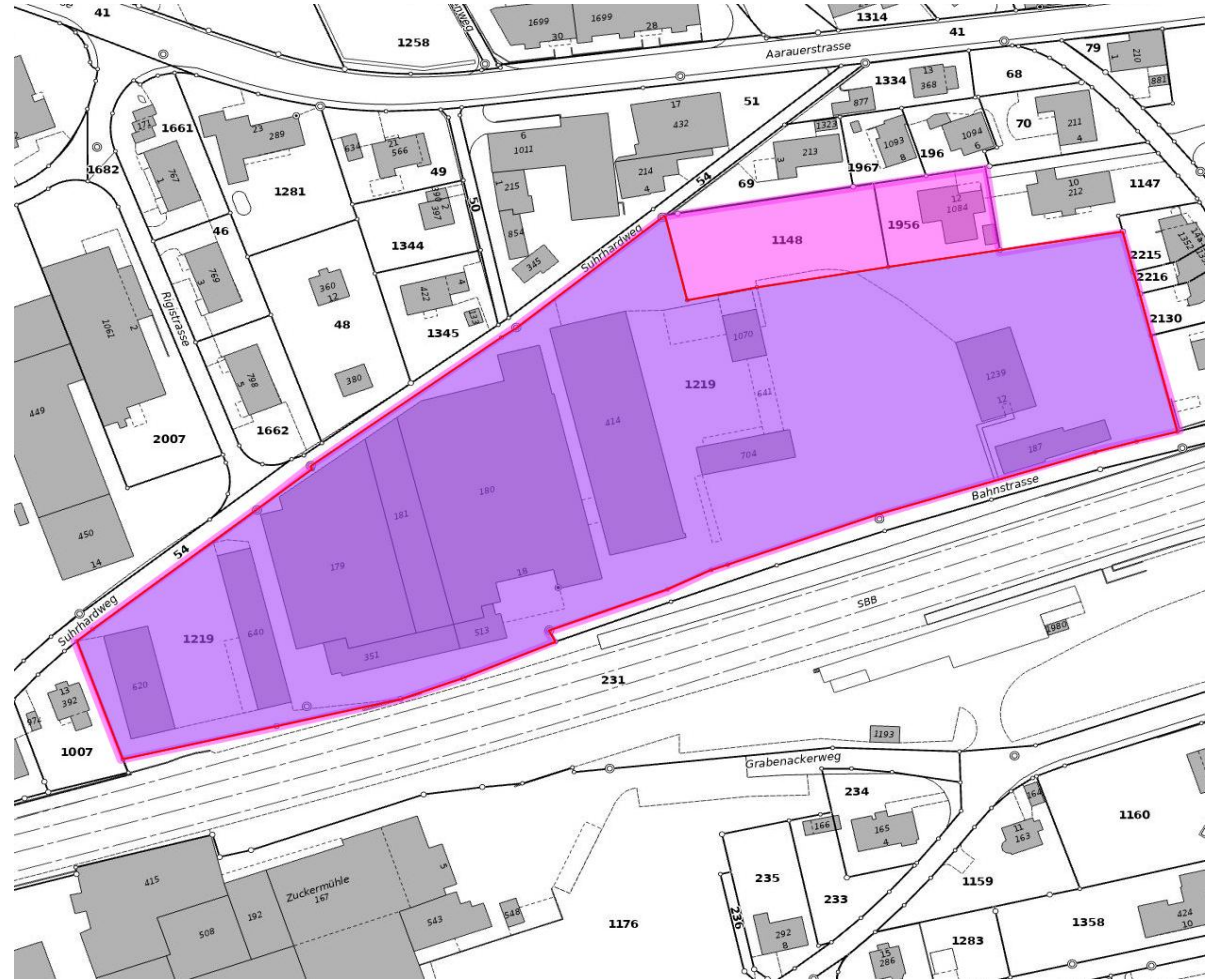
Altlasten

Das Grundstück ist im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Diese Angabe wurde mittels der elektronischen Abfrage durch den Bewerter über das Geoinformations-System des Standort Kantons bestätigt. Seit ca. 1930 bis 1990 wurde asbesthaltiges Material regelmässig verbaut. Es besteht somit die Möglichkeit, dass z.B. im Kleber von Platten, Elektro-Tableau, Eternitplatten etc. asbesthaltiges Material vorhanden ist.

Besonderes

Der Status der Belastung lautet: belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten.

Orts- und Lagepläne



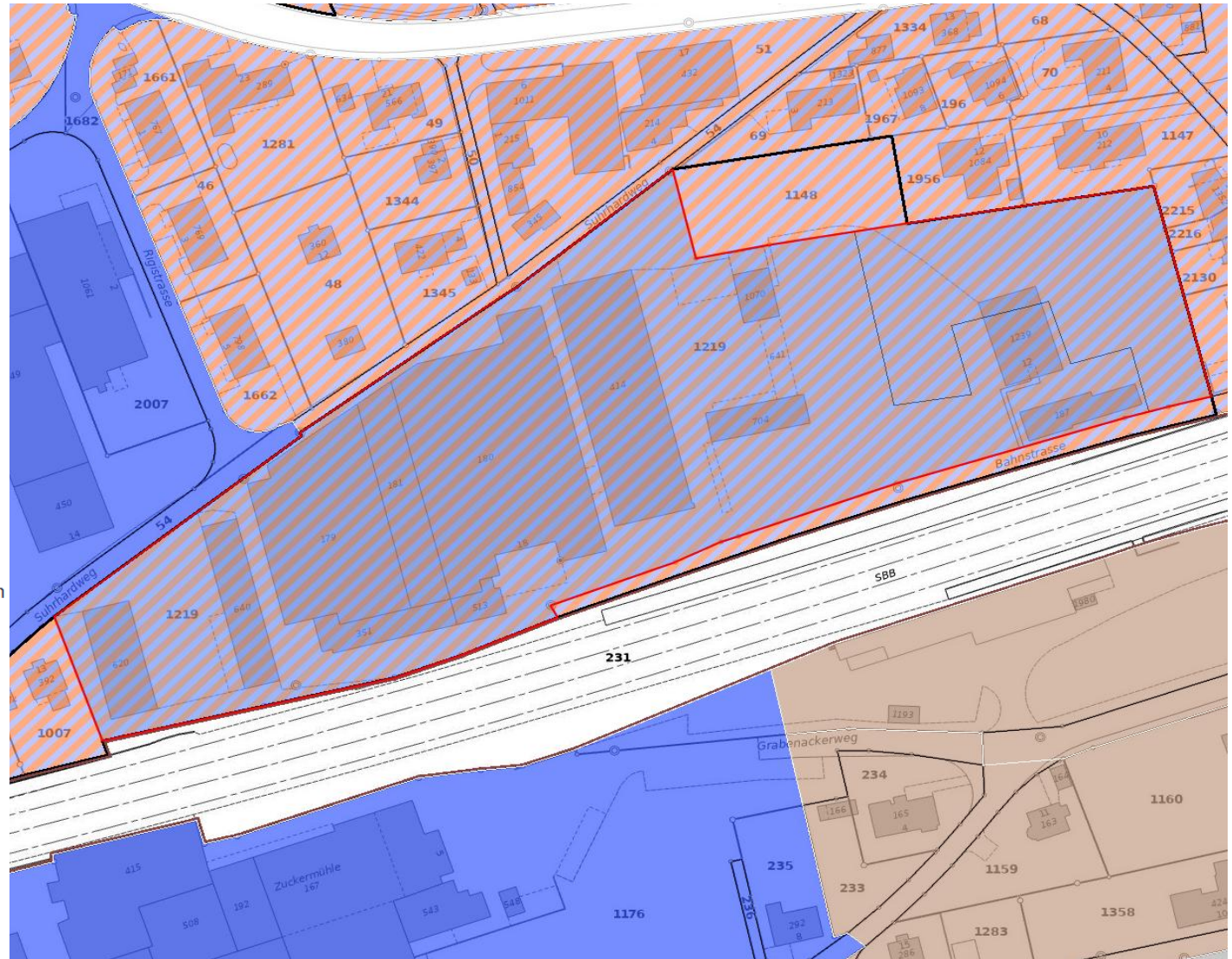
geodata © swisstopo / BAFU, Bern

Ausschnitt aus dem kantonalen Geo-Informations-System

Ausschnitt Zonenplan

BAUZONEN: GRUNDNUTZUNG (Musterlegende)

-  Wohnzone 1
-  Wohnzone 2
-  Wohnzone 3
-  Wohnzone 4
-  Wohnzone 5 - 7
-  Wohnzone mit höheren Bauten
-  Arbeitszone I
-  Arbeitszone II
-  Spezielle Arbeitszone
-  Wohn- und Arbeitszone 2
-  Wohn- und Arbeitszone 3
-  Wohn- und Arbeitszone 4
-  Wohn- und Arbeitszone 5 - 7
-  Wohn- und Arbeitszone mit höheren Bauten
-  Dorf- / Altstadtzone
-  Kernzone / Zentrumszone 3
-  Kernzone / Zentrumszone 4
-  Kernzone / Zentrumszone 5 - 7
-  Kernzone / Zentrumszone mit höheren Bauten
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
-  Grünzone, Freihaltezone
-  Gewässerraumzone neu und altrechtlich
-  Gewässer
-  Eingeschränkte Bauzone
-  Zone für Freizeit und Erholung
-  Bäderzone / Kurzone
-  Zone für Pferdehaltung und Pferdesport
-  Pflanzgarten
-  Verkehrsfläche
-  Flugplatz, Flugfeld
-  Waldareal



Ausschnitt aus dem kommunalen Zonenplan

Richtprojekt

Kapitalisierung und Ertragswertberechnung - Gewerbe

Herleitung des Basiszinssatzes

Berechnung Anteil Fremdkapitalzins

Referenz-Zinssatz		1.25%	
Hypothekarzinsatz langfristig	35 Jahre	3.24%	
Mittelwert		2.24%	
Anteil der Fremdfinanzierung	50.00%		1.12%

Berechnung Anteil Eigenkapitalzins

Zuschlag Eigenkapitalverzinsung		3.51%	
Verzinsungsanspruch Eigenkapital	50.00%	5.75%	2.88%
Risikozuschlag Gebäudetypologisch	50.00%	0.00%	0.00%
Risikozuschlag Standort	50.00%	0.00%	0.00%
Geldentwertung		0.00%	
Total Zuschlag Eigenkapitalverzinsung			2.88%

Basiszinssatz	4.00%
----------------------	--------------

Bestimmung des Kapitalisierungssatzes

Basiszinssatz				4.00%
Mietwert gemäss Mieterspiegel		CHF	579'350	
	% Mietzins			% Gebäu- dekosten
Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten	3.50%	CHF	20'277	(0.13%)
Abgaben/Gebühren	1.00%	CHF	5'793	(0.04%)
Versicherungen	3.00%	CHF	17'380	(0.11%)
Jährlicher kleiner Unterhalt	6.50%	CHF	37'658	(0.24%)
Mietzinsrisiko	2.50%	CHF	14'484	(0.09%)
Bewirtschaftungskosten	16.50%	-CHF	95'593	0.88%
Erneuerungskosten				
Bauinvestitionen	23% auf	CHF	15'633'386	
Zyklus für Erneuerungen	35 Jahre	-CHF	48'192	0.44%
Nettomietwert für Kapitalverzinsung		CHF	435'565	
Kapitalisierungssatz				5.32%

Ertragswert auf nachhaltigen Mietwerten im erneuerten Zustand

Bruttokapitalisierung	Bruttomiettertrag	CHF	579'350		
	Kapitalisierungssatz		5.32%	Ertragswert Bruttokapitalisierung	CHF 10'891'752
Nettokapitalisierung	Nettomiettertrag	CHF	435'565		
	Basiszinssatz		4.00%	Ertragswert Nettokapitalisierung	CHF 10'891'752

Ertragswert auf Basis der effektiven Mietzinserträge

Zusammenzug Ertragswerte Rendite/StWE und Gewerbe

Ertragswert

Kapitalisierung und Ertragswertberechnung - Rendite

Bruttomietsertrag	4.11%	CHF	4'024'752
Bewirtschaftungskosten	0.64%	-CHF	623'837
Rückstellungen	0.47%	-CHF	462'899
Nettomietsertrag	3.00%	CHF	2'938'016

Ertragswert		CHF	98'030'800
--------------------	--	------------	-------------------

Ertragswert

Kapitalisierung und Ertragswertberechnung - Gewerbe

Bruttomietsertrag	5.32%	CHF	579'350
Bewirtschaftungskosten	0.88%	-CHF	95'593
Rückstellungen	0.44%	-CHF	48'192
Nettomietsertrag	4.00%	CHF	435'565

Ertragswert		CHF	10'891'752
--------------------	--	------------	-------------------

Ertragswert (Bruttokapitalisierung)	4.23%	CHF	4'604'102	CHF	108'922'551
--	--------------	------------	------------------	------------	--------------------

Ertragswert (Nettokapitalisierung)	3.10%	CHF	3'373'581	CHF	108'922'551
---	--------------	------------	------------------	------------	--------------------

Mietwertberechnung

Richtprojekt

Geschoss	Mietobjekte	Mietzinsbasis	Nettonutz- fläche	Mietzinse effektiv gemäss Mieterspiegel			Mietwert nachhaltig	
				pro Monat	pro Jahr	CHF/m²	CHF/m²	CHF Total
Wohnen								
alle	Normalwohnungen	65%	9'672.0 m²	-	-	-	250	2'418'000
	Kleinwohnungen	10%	1'488.0 m²	-	-	-	280	416'640
	Alterswohnungen	10%	1'488.0 m²	-	-	-	250	372'000
	Kostengünstige Whg.	15%	2'232.0 m²	-	-	-	216	482'112
			14'880 m²	-	-		3'688'752	
Gewerbe								
alle	Gewerbemix	40%	1'537.9 m²	-	-	-	130	199'928
	Büro/Dienstleistung	48%	1'817.9 m²	-	-	-	170	309'042
	Kindergarten	12%	469.2 m²	-	-	-	150	70'380
			3'825 m²	-	-		579'350	
				Mietzinse gemäss Mieterspiegel			Mietzinspotenzial	
Parkieren			pro Einheit	pro Mt.	pro Jahr	pro Einheit	pro Mt.	Jahr
200 Einstellplätze			-	-	-	140	28'000	336'000
					-			336'000
Zusammenzug der Werte					Mietzinse effektiv pro Jahr		Mietzinse nachhaltig pro Jahr	
Wohnen			14'880.0 m²		-	Ø CHF	248/m²	3'688'752
Gewerbe			3'825.0 m²		-	Ø CHF	151/m²	579'350
Parkieren					-			336'000
Total			18'705.0 m²		-			4'604'102

Baukosten für Landbewertung

Richtprojekt

	Stk / m ² / m ³	CHF /m ² /m ³	CHF	CHF Total
BKP 0				
GB-Nr.	0	CHF	0/m ²	CHF 0
BKP 1				
Vorbereitungsarbeiten	4.00%		CHF	3'661'480
Total BKP 1			3%	3'661'480
BKP 2				
Baubereich A	17'200 m ²	CHF	2'390/m ²	CHF 41'108'000
Baubereich B	9'900 m ²	CHF	2'390/m ²	CHF 23'661'000
Baubereich C	11'200 m ²	CHF	2'390/m ²	CHF 26'768'000
Total BKP 2			87%	91'537'000
BKP 3				
Betriebseinrichtungen			CHF	0
BKP 4				
Umgebungskosten	14'113 m ²	CHF	150/m ²	CHF 2'116'950
Total BKP 4			2%	2'116'950
BKP 5				
Baunebenkosten	3.50%		CHF	3'277'888
Total BKP 5			3%	3'277'888
BKP 6-9				
Reserve	5.00%		CHF	4'576'850
Total BKP 6-9			4%	4'576'850
Anlagekosten Total			100%	CHF 105'170'168

Verkaufspreise

Einheiten		Stk / m² / m³		Verkaufspreise CHF /m²		CHF Total
alle	Normalwohnungen	3'348.0 m²	90%	7'500/m²	CHF	25'110'000
	Kleinwohnungen	372.0 m²	10%	8'000/m²	CHF	2'976'000
	Einstellhalleplätze	100		40'000/Stk.	CHF	4'000'000
Verkaufspreise Total				CHF	7'750/m²	CHF 32'086'000

Flächenberechnung nach SIA 416

Richtprojekt

Geschoss / Raumbezeichnung	Flächen- bezeich- nung	Länge	Breite	Fläche	Gebäudegrundflächen GGF		aGbF	Vermietbare Flächen				
					GF	AGF		VWAGF	Zuschlagsflächen			
				Faktor				HNF	NNF	VF	FF	ANF
Baubereich A												
Untergeschoss	GF			3'800.00 m ²	1.00	3'800.00 m ²						
Einstellhalle/Technik/Keller	NNF			3'800.00 m ²	0.75				2'850.00 m ²			
Erdgeschoss A1	GF			889.00 m ²	1.00	889.00 m ²	x					
Erdgeschoss A2	GF			808.00 m ²	1.00	808.00 m ²	x					
Erdgeschoss A3	GF			758.00 m ²	1.00	758.00 m ²	x					
Erdgeschoss Gewerbehalle	GF			792.00 m ²	1.00	792.00 m ²	x					
Gewerbe neu	HNF			889.00 m ²	0.85			755.65 m ²				
Gewerbe Kindergarten	HNF			552.00 m ²	0.85			469.20 m ²				
Wohnen	HNF			256.00 m ²	0.75			192.00 m ²				
Gewerbe neu	HNF			758.00 m ²	0.85			644.30 m ²				
Gewerbe Bestand	HNF			792.00 m ²	0.85			673.20 m ²				
Obergeschoss A1	GF			889.00 m ²	1.00	889.00 m ²	x					
Obergeschoss A2	GF			808.00 m ²	1.00	808.00 m ²	x					
Obergeschoss A3	GF			758.00 m ²	1.00	758.00 m ²	x					
Obergeschoss Gewerbehalle	GF			649.00 m ²	1.00	649.00 m ²	x					
Wohnen	HNF			889.00 m ²	0.75			666.75 m ²				
Wohnen	HNF			808.00 m ²	0.75			606.00 m ²				
Wohnen	HNF			758.00 m ²	0.75			568.50 m ²				
Gewerbe Bestand	HNF			649.00 m ²	0.85			551.65 m ²				
Obergeschoss A1	GF			889.00 m ²	1.00	889.00 m ²	x					
Obergeschoss A2	GF			808.00 m ²	1.00	808.00 m ²	x					
Obergeschoss A3	GF			758.00 m ²	1.00	758.00 m ²	x					
Wohnen	HNF			889.00 m ²	0.75			666.75 m ²				
Wohnen	HNF			808.00 m ²	0.75			606.00 m ²				
Wohnen	HNF			758.00 m ²	0.75			568.50 m ²				

Geschoss / Raumbezeichnung	Flächen- bezeich- nung	Länge	Breite	Fläche	Gebäudegrundflächen GGF			Vermietbare Flächen				
					GF	AGF	aGbF	VWAGF		Zuschlagsflächen		
								HNF	NNF	VF	FF	ANF
				Faktor								
Obergeschoss A1	GF			889.00 m ² 1.00	889.00 m ²		x					
Obergeschoss A2	GF			808.00 m ² 1.00	808.00 m ²		x					
Obergeschoss A3	GF			758.00 m ² 1.00	758.00 m ²		x					
Wohnen	HNF			889.00 m ² 0.75				666.75 m ²				
Wohnen	HNF			808.00 m ² 0.75				606.00 m ²				
Wohnen	HNF			758.00 m ² 0.75				568.50 m ²				
Obergeschoss A1	GF			889.00 m ² 1.00	889.00 m ²		x					
Obergeschoss A2	GF			492.00 m ² 1.00	492.00 m ²		x					
Obergeschoss A3	GF			758.00 m ² 1.00	758.00 m ²		x					
Wohnen	HNF			889.00 m ² 0.75				666.75 m ²				
Wohnen	HNF			492.00 m ² 0.75				369.00 m ²				
Wohnen	HNF			758.00 m ² 0.75				568.50 m ²				
					17'200.00 m ²	0.00 m ²		10'414.00 m ²	2'850.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²
Baubereich B												
Untergeschoss	GF			2'600.00 m ² 1.00	2'600.00 m ²							
Einstellhalle/Technik/Keller	NNF			2'600.00 m ² 0.75					1'950.00 m ²			
Erdgeschoss B1	GF			657.00 m ² 1.00	657.00 m ²		x					
Erdgeschoss B2	GF			783.00 m ² 1.00	783.00 m ²		x					
Erdgeschoss B3	GF			814.00 m ² 1.00	814.00 m ²		x					
Wohnen	HNF			657.00 m ² 0.75				492.75 m ²				
Wohnen	HNF			783.00 m ² 0.75				587.25 m ²				
Wohnen	HNF			814.00 m ² 0.75				610.50 m ²				

Geschoss / Raumbezeichnung	Flächen- bezeich- nung	Länge	Breite	Fläche	Gebäudegrundflächen GGF			Vermietbare Flächen					
					GF	AGF	aGbF	VWAGF	Zuschlagsflächen				
					Faktor	HNF			NNF	VF	FF	ANF	
Obergeschoss B1	GF			657.00 m²	1.00	657.00 m²	x						
Obergeschoss B2	GF			783.00 m²	1.00	783.00 m²	x						
Obergeschoss B3	GF			814.00 m²	1.00	814.00 m²	x						
Wohnen	HNF			657.00 m²	0.75			492.75 m²					
Wohnen	HNF			783.00 m²	0.75			587.25 m²					
Wohnen	HNF			814.00 m²	0.75			610.50 m²					
Obergeschoss B1	GF			657.00 m²	1.00	657.00 m²	x						
Obergeschoss B2	GF			783.00 m²	1.00	783.00 m²	x						
Obergeschoss B3	GF			814.00 m²	1.00	814.00 m²	x						
Wohnen	HNF			657.00 m²	0.75			492.75 m²					
Wohnen	HNF			783.00 m²	0.75			587.25 m²					
Wohnen	HNF			814.00 m²	0.75			610.50 m²					
Obergeschoss B3	GF			538.00 m²	1.00	538.00 m²	x						
Wohnen	HNF			538.00 m²	0.75			403.50 m²					
						9'900.00 m²	0.00 m²		5'475.00 m²	1'950.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
Baubereich C													
Untergeschoss	GF			2'600.00 m²	1.00	2'600.00 m²							
Einstellhalle/Technik/Keller	NNF			2'600.00 m²	0.75			1'950.00 m²					
Erdgeschoss C1	GF			720.00 m²	1.00	720.00 m²	x						
Erdgeschoss C2	GF			360.00 m²	1.00	360.00 m²	x						
Erdgeschoss C3	GF			980.00 m²	1.00	980.00 m²	x						
Erdgeschoss Gewerbehalle	GF			860.00 m²	1.00	860.00 m²	x						
Wohnen	HNF			720.00 m²	0.75			540.00 m²					
Wohnen	HNF			360.00 m²	0.75			270.00 m²					
Wohnen	HNF			980.00 m²	0.75			735.00 m²					
Gewerbe Bestand	HNF			860.00 m²	0.85			731.00 m²					

Geschoss / Raumbezeichnung	Flächen- bezeich- nung	Länge	Breite	Fläche	Gebäudegrundflächen GGF			Vermietbare Flächen				
					GF	AGF	aGbF	VWAGF	Zuschlagsflächen			
									HNF	NNF	VF	FF
				Faktor								
Obergeschoss C1	GF			720.00 m²	1.00	720.00 m²	x					
Obergeschoss C2	GF			360.00 m²	1.00	360.00 m²	x					
Obergeschoss C3	GF			980.00 m²	1.00	980.00 m²	x					
Wohnen	HNF			720.00 m²	0.75			540.00 m²				
Wohnen	HNF			360.00 m²	0.75			270.00 m²				
Wohnen	HNF			980.00 m²	0.75			735.00 m²				
Obergeschoss C1	GF			720.00 m²	1.00	720.00 m²	x					
Obergeschoss C2	GF			360.00 m²	1.00	360.00 m²	x					
Obergeschoss C3	GF			980.00 m²	1.00	980.00 m²	x					
Wohnen	HNF			720.00 m²	0.75			540.00 m²				
Wohnen	HNF			360.00 m²	0.75			270.00 m²				
Wohnen	HNF			980.00 m²	0.75			735.00 m²				
Obergeschoss C1	GF			720.00 m²	1.00	720.00 m²	x					
Obergeschoss C2	GF			360.00 m²	1.00	360.00 m²	x					
Obergeschoss C3	GF			480.00 m²	1.00	480.00 m²	x					
Wohnen	HNF			720.00 m²	0.75			540.00 m²				
Wohnen	HNF			360.00 m²	0.75			270.00 m²				
Wohnen	HNF			480.00 m²	0.75			360.00 m²				
						11'200.00 m²	0.00 m²	6'536.00 m²	1'950.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²

Legende

GF - Geschossfläche	VWAGF - Vermietbare Wohn-, Arbeits- und Geschäftsflächen	VF - Verkehrsfläche
AGF - Aussengeschossfläche	HNF - Hauptnutzfläche	FF - Funktionsfläche
BGF - Bruttogeschossfläche; x = anrechenbar	NNF - Nebennutzfläche	ANF - Aussennutzfläche

Berechnung Mehrwert Gestaltungsplan - Regelbau WGMF BNO 2021

Aarau, 19. Juni 2026 mim/mal



Managementbericht

Beschrieb

Ausgehend von den massgebenden Grenzabständen ergibt sich zunächst das Baufeld auf der Parzelle GB 1219 mit einer Fläche von 22'534 m² in der Wohn- und Gewerbezone MF. Es gilt ein kleiner Grenzabstand von 5.5 m sowie ein grosser Grenzabstand von 10 m. Unter Berücksichtigung dieser Abstände reduziert sich die effektiv bebaubare Fläche auf ein mögliches Baufeld, innerhalb dessen die Baukörper angeordnet werden können.

Innerhalb dieses Baufeldes wird etwa die Hälfte der Fläche mit mehreren parallelen Gebäudezeilen überbaut. Die einzelnen Baukörper werden so positioniert, dass zwischen ihnen ein Gebäudeabstand von 15.5 m eingehalten wird, entsprechend der Summe der massgebenden Grenzabstände, wodurch eine angemessene Belichtung, Durchlüftung und Freiraumqualität gewährleistet wird. Die Gebäude sind als gemischt genutzte Liegenschaften konzipiert, wobei im Erdgeschoss rund 50% der Flächen für gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind und die darüberliegenden Geschosse überwiegend dem Wohnen dienen.

Die Baukörper werden mit drei Vollgeschossen sowie einem Attikageschoss ausgebildet, was insgesamt 3.6 anrechenbaren Geschossen entspricht, bei einer maximalen Gebäudehöhe von 13 m und Flachdachausbildung. Von der theoretisch möglichen Ausnützung werden Abzüge vorgenommen: rund 10% für Balkone, Loggien und Terrassen, weitere 40 m² pro 15 Wohnungen für gemeinschaftliche Räume im Sinne von §54 BauG sowie zusätzlich etwa 10% für öffentliche Freiräume über die erforderlichen Gebäudeabstände hinaus. Unter Berücksichtigung dieser Abzüge resultiert eine modellhafte anrechenbare Ausnützung von rund 1.15, womit eine dichte, aber qualitätsvolle und zonenkonforme Überbauung mit ausgewogenem Verhältnis zwischen Wohnen, Arbeiten und Freiraum entsteht.

Umfeld und Potenzial

Das Grundstück befindet sich in einem Quartier mit vorwiegend Wohn- und Gewerbeliegenschaften. Es ist vollständig genutzt. Für die Bewertung des Projekts bzw. des Landwertes wird eine szenarische Bewertungsmethode angewandt und eine hypothetische Baute gemäss Zonenvorschriften errichtet.

Analyse

Die Grundstücksfläche wird mit einer optimal ausgenutzten Baute (hypothetische Baute) gemäss Bau- und Nutzungsordnung 2002 der Gemeinde Rapperswil bebaut. Für die Baukosten wurde vom Bewerter Erfahrungswerte für Neubauten im Bereich Gewerbe/Industriebauten angewendet. Der Landwert wird aus dem Miet-/Ertragswert bzw. den Verkaufspreisen und dem Realwert berechnet. Hierbei wird der Ertragswert bzw. der Verkaufserlös nach Bauvollendung eruiert und die notwendigen Baukosten und zusätzlichen Kosten in Abzug gebracht.

Für die Ertragswertberechnung hat der Bewerter Mietwerte eingesetzt. Diese basieren auf Erfahrungswerten und entsprechen möglichen Mietzinserträgen einer eventuellen Drittvermietung. Die für die Berechnung des Ertragswertes eingesetzten Mietwerte sind als Mietwerte im erneuerten Zustand zu verstehen und werden vom Bewerter als nachhaltig erzielbar betrachtet. Der Basiszinssatz basiert auf dem aktuellen Referenzzinssatz und einem durchschnittlichen langjährigen mittleren Zinssatz für erste Hypotheken. Weiter werden Risikozuschläge für den Standort sowie der Gebäudeart vorgenommen. Die Parameter für die Zuschläge zum Basiszinssatz basieren ebenfalls auf Erfahrungswerten.

Regelbau nach BNO 2021

Seite 3 / 11

Kapitalisierung und Ertragswertberechnung - Rendite

Regelbau nach BNO 2021

Herleitung des Basiszinssatzes

Berechnung Anteil Fremdkapitalzins

Referenz-Zinssatz		1.25%	
Hypothekarzinsatz langfristig	35 Jahre	3.24%	
Mittelwert		2.24%	
Anteil der Fremdfinanzierung	70.00%		1.57%

Berechnung Anteil Eigenkapitalzins

Zuschlag Eigenkapitalverzinsung		2.51%	
Verzinsungsanspruch Eigenkapital	30.00%	4.75%	1.43%
Risikozuschlag Gebäudetypologisch	30.00%	0.00%	0.00%
Risikozuschlag Standort	30.00%	0.00%	0.00%
Geldentwertung		0.00%	
Total Zuschlag Eigenkapitalverzinsung			1.43%

Basiszinssatz	3.00%
----------------------	--------------

Bestimmung des Kapitalisierungssatzes

Basiszinssatz				3.00%
Mietwert gemäss Mieterspiegel		CHF	4'183'838	
	% Mietzins			% Gebäu- dekosten
Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten	4.00%	CHF	167'354	(0.28%)
Abgaben/Gebühren	1.00%	CHF	41'838	(0.07%)
Versicherungen	3.00%	CHF	125'515	(0.21%)
Jährlicher kleiner Unterhalt	5.50%	CHF	230'111	(0.39%)
Mietzinsrisiko	2.00%	CHF	83'677	(0.14%)
Bewirtschaftungskosten	15.50%	-CHF	648'495	0.64%
Erneuerungskosten				
Bauinvestitionen	30% auf	CHF	59'223'312	
Zyklus für Erneuerungen	25 Jahre	-CHF	487'501	0.48%
Nettomietwert für Kapitalverzinsung		CHF	3'047'842	
Kapitalisierungssatz				4.11%

Ertragswert auf nachhaltigen Mietwerten im erneuerten Zustand

Bruttokapitalisierung	Bruttomiettertrag	CHF	4'183'838		
	Kapitalisierungssatz		4.11%	Ertragswert Bruttokapitalisierung	CHF 101'695'288
Nettokapitalisierung	Nettomiettertrag	CHF	3'047'842		
	Basiszinssatz		3.00%	Ertragswert Nettokapitalisierung	CHF 101'695'288

Ertragswert auf Basis der effektiven Mietzinserträge

Kapitalisierung und Ertragswertberechnung - Gewerbe

Herleitung des Basiszinssatzes

Berechnung Anteil Fremdkapitalzins

Referenz-Zinssatz		1.25%	
Hypothekarzinsatz langfristig	35 Jahre	3.24%	
Mittelwert		2.24%	
Anteil der Fremdfinanzierung	50.00%		1.12%

Berechnung Anteil Eigenkapitalzins

Zuschlag Eigenkapitalverzinsung		3.51%	
Verzinsungsanspruch Eigenkapital	50.00%	5.75%	2.88%
Risikozuschlag Gebäudetypologisch	50.00%	0.00%	0.00%
Risikozuschlag Standort	50.00%	0.00%	0.00%
Geldentwertung		0.00%	
Total Zuschlag Eigenkapitalverzinsung			2.88%

Basiszinssatz	4.00%
----------------------	--------------

Bestimmung des Kapitalisierungssatzes

Basiszinssatz				4.00%
Mietwert gemäss Mieterspiegel		CHF	476'004	
	% Mietzins			% Gebäu- dekosten
Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten	3.50%	CHF	16'660	(0.19%)
Abgaben/Gebühren	1.00%	CHF	4'760	(0.05%)
Versicherungen	3.00%	CHF	14'280	(0.16%)
Jährlicher kleiner Unterhalt	6.50%	CHF	30'940	(0.35%)
Mietzinsrisiko	2.50%	CHF	11'900	(0.13%)
Bewirtschaftungskosten	16.50%	-CHF	78'541	0.88%
Erneuerungskosten				
Bauinvestitionen	25% auf	CHF	8'927'352	
Zyklus für Erneuerungen	30 Jahre	-CHF	39'800	0.45%
Nettomietwert für Kapitalverzinsung		CHF	357'663	
Kapitalisierungssatz				5.32%

Ertragswert auf nachhaltigen Mietwerten im erneuerten Zustand

Bruttokapitalisierung	Bruttomiettertrag	CHF	476'004		
	Kapitalisierungssatz		5.32%	Ertragswert Bruttokapitalisierung	CHF 8'943'731
Nettokapitalisierung	Nettomiettertrag	CHF	357'663		
	Basiszinssatz		4.00%	Ertragswert Nettokapitalisierung	CHF 8'943'731

Ertragswert auf Basis der effektiven Mietzinserträge

Zusammenzug Ertragswerte Rendite/StWE und Gewerbe

Ertragswert

Kapitalisierung und Ertragswertberechnung - Rendite

Bruttomietsertrag	4.11%	CHF	4'183'838
Bewirtschaftungskosten	0.64%	-CHF	648'495
Rückstellungen	0.48%	-CHF	487'501
Nettomietsertrag	3.00%	CHF	3'047'842

Ertragswert		CHF	101'695'288
--------------------	--	------------	--------------------

Ertragswert

Kapitalisierung und Ertragswertberechnung - Gewerbe

Bruttomietsertrag	5.32%	CHF	476'004
Bewirtschaftungskosten	0.88%	-CHF	78'541
Rückstellungen	0.45%	-CHF	39'800
Nettomietsertrag	4.00%	CHF	357'663

Ertragswert		CHF	8'943'731
--------------------	--	------------	------------------

Ertragswert (Bruttokapitalisierung)	4.21%	CHF	4'659'841	CHF	110'639'019
--	--------------	------------	------------------	------------	--------------------

Ertragswert (Nettokapitalisierung)	3.08%	CHF	3'405'505	CHF	110'639'019
---	--------------	------------	------------------	------------	--------------------

Mietwertberechnung

Regelbau nach BNO 2021

Geschoss	Mietobjekte	Mietzinsbasis	Nettonutz- fläche	Mietzinse effektiv gemäss Mieterspiegel			Mietwert nachhaltig	
				pro Monat	pro Jahr	CHF/m²	CHF/m²	CHF Total
Wohnen								
alle	Wohnungsmix		16'735.4 m²	-	-	-	250	4'183'838
			16'735 m²	-	-			4'183'838
Gewerbe								
alle	Gewerbemix	36%	1'101.3 m²	-	-	-	130	143'168
	Büro/Dienstleistung	64%	1'957.9 m²	-	-	-	170	332'836
			3'059 m²	-	-			476'004
Mietzinse gemäss Mieterspiegel								
Parkieren			pro Einheit	pro Mt.	pro Jahr	pro Einheit	pro Mt.	Jahr
0 Einstellplätze			-	-	-	-	-	-
					-			-
Zusammenzug der Werte					Mietzinse effektiv pro Jahr			Mietzinse nachhaltig pro Jahr
Wohnen			16'735.4 m²		-	Ø CHF	250/m²	4'183'838
Gewerbe	G		3'059.2 m²		-	Ø CHF	156/m²	476'004
Parkieren					-			-
Total			19'794.5 m²		-			4'659'841

Baukosten für Landbewertung

Regelbau nach BNO 2021

	Stk / m ² / m ³	CHF /m ² /m ³	CHF	CHF Total
BKP 0				
GB-Nr.	0	CHF	0/m ²	CHF 0
BKP 1				
Vorbereitungsarbeiten	4.00%		CHF	2'726'027
Total BKP 1			3%	2'726'027
BKP 2				
Baubereich 1	11'520 m ²	CHF	2'630/m ²	CHF 30'297'600
Baubereich 2	8'280 m ²	CHF	2'630/m ²	CHF 21'776'400
Baubereich 3	6'113 m ²	CHF	2'630/m ²	CHF 16'076'664
Total BKP 2			86%	68'150'664
BKP 3				
Betriebseinrichtungen			CHF	0
BKP 4				
Umgebungskosten	15'336 m ²	CHF	150/m ²	CHF 2'300'400
Total BKP 4			3%	2'300'400
BKP 5				
Baunebenkosten	3.50%		CHF	2'465'787
Total BKP 5			3%	2'465'787
BKP 6-9				
Reserve	5.00%		CHF	3'407'533
Total BKP 6-9			4%	3'407'533
Anlagekosten Total			100%	CHF 79'050'411

Flächenberechnung nach SIA 416

Regelbau nach BNO 2021

Geschoss / Raumbezeichnung	Flächen- bezeich- nung	Länge	Breite	Fläche	Gebäudegrundflächen GGF			Vermietbare Flächen					
					GF	AGF	aGbF	VWAGF	Zuschlagsflächen				
									HNF	NNF	VF	FF	ANF
Baubereich 1													
Erdgeschoss	GF			3'200.00 m²	1.00	3'200.00 m²	x						
Gewerbe/Büro	HNF			1'600.00 m²	0.85				1'360.00 m²				
Wohnen	HNF			1'600.00 m²	0.75				1'200.00 m²				
1. Obergeschoss	GF			3'200.00 m²	1.00	3'200.00 m²	x						
Wohnen	HNF			3'200.00 m²	0.75				2'400.00 m²				
2. Obergeschoss	GF			3'200.00 m²	1.00	3'200.00 m²	x						
Wohnen	HNF			3'200.00 m²	0.75				2'400.00 m²				
Attikageschoss	GF			3'200.00 m²	0.60	1'920.00 m²	x						
Wohnen	HNF			1'920.00 m²	0.75				1'440.00 m²				
						11'520.00 m²	0.00 m²		8'800.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²

Geschoss / Raumbezeichnung	Flächen- bezeich- nung	Länge	Breite	Fläche	Gebäudegrundflächen GGF			Vermietbare Flächen					
					GF	AGF	aGbF	VWAGF	Zuschlagsflächen				
					Faktor	HNF			NNF	VF	FF	ANF	
Baubereich 2													
Erdgeschoss	GF			2'300.00 m²	1.00	2'300.00 m²	x						
Wohnen	HNF			1'150.00 m²	0.75			862.50 m²					
Gewerbe/Büro	HNF			1'150.00 m²	0.85			977.50 m²					
1. Obergeschoss	GF			2'300.00 m²	1.00	2'300.00 m²	x						
Wohnen	HNF			2'300.00 m²	0.75			1'725.00 m²					
2. Obergeschoss	GF			2'300.00 m²	1.00	2'300.00 m²	x						
Wohnen	HNF			2'300.00 m²	0.75			1'725.00 m²					
Attikageschoss	GF			2'300.00 m²	0.60	1'380.00 m²	x						
Wohnen	HNF			1'380.00 m²	0.75			1'035.00 m²					
						8'280.00 m²	0.00 m²		6'325.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²

Geschoss / Raumbezeichnung	Flächen- bezeich- nung	Länge	Breite	Fläche	Gebäudegrundflächen GGF			Vermietbare Flächen				
					GF	AGF	aGbF	VWAGF	Zuschlagsflächen			
									HNF	NNF	VF	FF
Baubereich 3												
Erdgeschoss	GF			1'698.00 m²	1.00	1'698.00 m²	x					
Wohnen	HNF			849.00 m²	0.75			636.75 m²				
Gewerbe/Büro	HNF			849.00 m²	0.85			721.65 m²				
1. Obergeschoss	GF			1'698.00 m²	1.00	1'698.00 m²	x					
Wohnen	HNF			1'698.00 m²	0.75			1'273.50 m²				
2. Obergeschoss	GF			1'698.00 m²	1.00	1'698.00 m²	x					
Wohnen	HNF			1'698.00 m²	0.75			1'273.50 m²				
Attikageschoss	GF			1'698.00 m²	0.60	1'018.80 m²	x					
Wohnen	HNF			1'018.80 m²	0.75			764.10 m²				
						6'112.80 m²	0.00 m²	4'669.50 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²

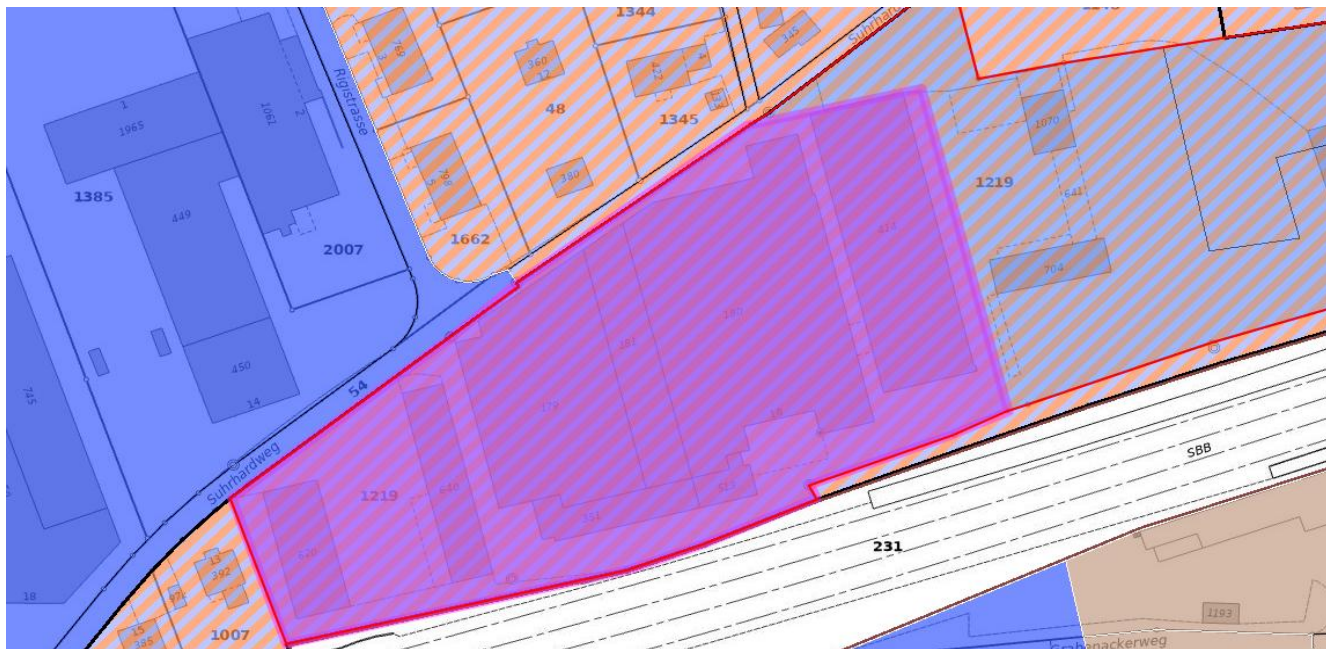
Legende

GF - Geschossfläche	VWAGF - Vermietbare Wohn-, Arbeits- und Geschäftsflächen	VF - Verkehrsfläche
AGF - Aussengeschossfläche	HNF - Hauptnutzfläche	FF - Funktionsfläche
BGF - Bruttogeschossfläche; x = anrechenbar	NNF - Nebennutzfläche	ANF - Aussennutzfläche

Immobilienbewertung

Berechnung Mehrwert Aufzoning - Regelbau WGMF BNO 2021
5102 Rupperswil

Aarau, 19. Juni 2026 mim/mal



Managementbericht

Beschrieb

Ausgehend von den massgebenden Grenzabständen ergibt sich zunächst das Baufeld auf der Parzelle GB 1219 mit einer Fläche von 11'284 m² in der Wohn- und Gewerbezone MF. Es gilt ein kleiner Grenzabstand von 5.5 m sowie ein grosser Grenzabstand von 10 m. Unter Berücksichtigung dieser Abstände reduziert sich die effektiv bebaubare Fläche auf ein mögliches Baufeld, innerhalb dessen die Baukörper angeordnet werden können.

Innerhalb dieses Baufeldes wird etwa die Hälfte der Fläche mit mehreren parallelen Gebäudezeilen überbaut. Die einzelnen Baukörper werden so positioniert, dass zwischen ihnen ein Gebäudeabstand von 15.5 m eingehalten wird, entsprechend der Summe der massgebenden Grenzabstände, wodurch eine angemessene Belichtung, Durchlüftung und Freiraumqualität gewährleistet wird. Die Gebäude sind als gemischt genutzte Liegenschaften konzipiert, wobei im Erdgeschoss rund 50% der Flächen für gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind und die darüberliegenden Geschosse überwiegend dem Wohnen dienen.

Die Baukörper werden mit drei Vollgeschossen sowie einem Attikageschoss ausgebildet, was insgesamt 3.6 anrechenbaren Geschossen entspricht, bei einer maximalen Gebäudehöhe von 13 m und Flachdachausbildung. Von der theoretisch möglichen Ausnützung werden Abzüge vorgenommen: rund 10% für Balkone, Loggien und Terrassen, weitere 40 m² pro 15 Wohnungen für gemeinschaftliche Räume im Sinne von §54 BauG sowie zusätzlich etwa 10% für öffentliche Freiräume über die erforderlichen Gebäudeabstände hinaus. Unter Berücksichtigung dieser Abzüge resultiert eine modellhafte anrechenbare Ausnützung von rund 1.15, womit eine dichte, aber qualitätsvolle und zonenkonforme Überbauung mit ausgewogenem Verhältnis zwischen Wohnen, Arbeiten und Freiraum entsteht.

Umfeld und Potenzial

Das Grundstück befindet sich in einem Quartier mit vorwiegend Wohn- und Gewerbeliegenschaften. Es ist vollständig genutzt. Für die Bewertung des Projekts bzw. des Landwertes wird eine szenarische Bewertungsmethode angewandt und eine hypothetische Baute gemäss Zonenvorschriften errichtet.

Analyse

Die Grundstücksfläche wird mit einer optimal ausgenutzten Baute (hypothetische Baute) gemäss Bau- und Nutzungsordnung 2002 der Gemeinde Rapperswil bebaut. Für die Baukosten wurde vom Bewerter Erfahrungswerte für Neubauten im Bereich Gewerbe/Industriebauten angewendet. Der Landwert wird aus dem Miet-/Ertragswert bzw. den Verkaufspreisen und dem Realwert berechnet. Hierbei wird der Ertragswert bzw. der Verkaufserlös nach Bauvollendung eruiert und die notwendigen Baukosten und zusätzlichen Kosten in Abzug gebracht.

Für die Ertragswertberechnung hat der Bewerter Mietwerte eingesetzt. Diese basieren auf Erfahrungswerten und entsprechen möglichen Mietzinserträgen einer eventuellen Drittvermietung. Die für die Berechnung des Ertragswertes eingesetzten Mietwerte sind als Mietwerte im erneuerten Zustand zu verstehen und werden vom Bewerter als nachhaltig erzielbar betrachtet. Der Basiszinssatz basiert auf dem aktuellen Referenzzinssatz und einem durchschnittlichen langjährigen mittleren Zinssatz für erste Hypotheken. Weiter werden Risikozuschläge für den Standort sowie der Gebäudeart vorgenommen. Die Parameter für die Zuschläge zum Basiszinssatz basieren ebenfalls auf Erfahrungswerten.

Regelbau nach BNO 2021

Seite 3 / 10

Kapitalisierung und Ertragswertberechnung - Rendite

Herleitung des Basiszinssatzes

Berechnung Anteil Fremdkapitalzins

Referenz-Zinssatz		1.25%	
Hypothekarzinsatz langfristig	35 Jahre	3.24%	
Mittelwert		2.24%	
Anteil der Fremdfinanzierung	70.00%		1.57%

Berechnung Anteil Eigenkapitalzins

Zuschlag Eigenkapitalverzinsung		2.51%	
Verzinsungsanspruch Eigenkapital	30.00%	4.75%	1.43%
Risikozuschlag Gebäudetypologisch	30.00%	0.00%	0.00%
Risikozuschlag Standort	30.00%	0.00%	0.00%
Geldentwertung		0.00%	
Total Zuschlag Eigenkapitalverzinsung			1.43%

Basiszinssatz	3.00%
----------------------	--------------

Regelbau nach BNO 2021

Bestimmung des Kapitalisierungssatzes

Basiszinssatz				3.00%
Mietwert gemäss Mieterspiegel		CHF	1'718'233	
	% Mietzins			% Gebäu- dekosten
Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten	4.00%	CHF	68'729	(0.27%)
Abgaben/Gebühren	1.00%	CHF	17'182	(0.07%)
Versicherungen	3.00%	CHF	51'547	(0.20%)
Jährlicher kleiner Unterhalt	5.50%	CHF	94'503	(0.37%)
Mietzinsrisiko	2.00%	CHF	34'365	(0.13%)
Bewirtschaftungskosten	15.50%	-CHF	266'326	0.64%
Erneuerungskosten				
Bauinvestitionen	30% auf	CHF	25'713'738	
Zyklus für Erneuerungen	25 Jahre	-CHF	211'664	0.51%
Nettomietwert für Kapitalverzinsung		CHF	1'240'243	
Kapitalisierungssatz				4.15%

Ertragswert auf nachhaltigen Mietwerten im erneuerten Zustand

Bruttokapitalisierung	Bruttomiettertrag	CHF	1'718'233		
	Kapitalisierungssatz		4.15%	Ertragswert Bruttokapitalisierung	CHF 41'382'339
Nettokapitalisierung	Nettomiettertrag	CHF	1'240'243		
	Basiszinssatz		3.00%	Ertragswert Nettokapitalisierung	CHF 41'382'339

Ertragswert auf Basis der effektiven Mietzinserträge

Kapitalisierung und Ertragswertberechnung - Gewerbe

Herleitung des Basiszinssatzes

Berechnung Anteil Fremdkapitalzins

Referenz-Zinssatz		1.25%	
Hypothekarzinsatz langfristig	35 Jahre	3.24%	
Mittelwert		2.24%	
Anteil der Fremdfinanzierung	50.00%		1.12%

Berechnung Anteil Eigenkapitalzins

Zuschlag Eigenkapitalverzinsung		3.51%	
Verzinsungsanspruch Eigenkapital	50.00%	5.75%	2.88%
Risikozuschlag Gebäudetypologisch	50.00%	0.00%	0.00%
Risikozuschlag Standort	50.00%	0.00%	0.00%
Geldentwertung		0.00%	
Total Zuschlag Eigenkapitalverzinsung			2.88%

Basiszinssatz	4.00%
----------------------	--------------

Bestimmung des Kapitalisierungssatzes

Basiszinssatz				4.00%
Mietwert gemäss Mieterspiegel		CHF	253'720	
	% Mietzins			% Gebäu- dekosten
Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten	3.50%	CHF	8'880	(0.23%)
Abgaben/Gebühren	1.00%	CHF	2'537	(0.07%)
Versicherungen	3.00%	CHF	7'612	(0.20%)
Jährlicher kleiner Unterhalt	6.50%	CHF	16'492	(0.43%)
Mietzinsrisiko	2.50%	CHF	6'343	(0.16%)
Bewirtschaftungskosten	16.50%	-CHF	41'864	0.86%
Erneuerungskosten				
Bauinvestitionen	25% auf	CHF	3'876'102	
Zyklus für Erneuerungen	30 Jahre	-CHF	17'281	0.36%
Nettomietwert für Kapitalverzinsung		CHF	194'576	
Kapitalisierungssatz				5.21%

Ertragswert auf nachhaltigen Mietwerten im erneuerten Zustand

Bruttokapitalisierung	Bruttomiettertrag	CHF	253'720		
	Kapitalisierungssatz		5.21%	Ertragswert Bruttokapitalisierung	CHF 4'865'563
Nettokapitalisierung	Nettomiettertrag	CHF	194'576		
	Basiszinssatz		4.00%	Ertragswert Nettokapitalisierung	CHF 4'865'563

Ertragswert auf Basis der effektiven Mietzinserträge

Zusammenzug Ertragswerte Rendite/StWE und Gewerbe

Ertragswert

Kapitalisierung und Ertragswertberechnung - Rendite

Bruttomiettertrag	4.15%	CHF	1'718'233
Bewirtschaftungskosten	0.64%	-CHF	266'326
Rückstellungen	0.51%	-CHF	211'664
Nettomiettertrag	3.00%	CHF	1'240'243

Ertragswert		CHF	41'382'339
--------------------	--	------------	-------------------

Ertragswert

Kapitalisierung und Ertragswertberechnung - Gewerbe

Bruttomiettertrag	5.21%	CHF	253'720
Bewirtschaftungskosten	0.86%	-CHF	41'864
Rückstellungen	0.36%	-CHF	17'281
Nettomiettertrag	4.00%	CHF	194'576

Ertragswert		CHF	4'865'563
--------------------	--	------------	------------------

Ertragswert (Bruttokapitalisierung)	4.26%	CHF	1'971'953	CHF	46'247'902
--	--------------	------------	------------------	------------	-------------------

Ertragswert (Nettokapitalisierung)	3.10%	CHF	1'434'818	CHF	46'247'902
---	--------------	------------	------------------	------------	-------------------

Mietwertberechnung

Regelbau nach BNO 2021

Geschoss	Mietobjekte	Mietzinsbasis	Nettonutz- fläche	Mietzinse effektiv gemäss Mieterspiegel			Mietwert nachhaltig	
				pro Monat	pro Jahr	CHF/m²	CHF/m²	CHF Total
Wohnen								
alle	Wohnungsmix		8'381.6 m²	-	-	-	205	1'718'233
			8'382 m²	-	-			1'718'233
Gewerbe								
alle	Gewerbemix	36%	551.6 m²	-	-	-	140	77'219
alle	Büro/Dienstleistungen	64%	980.6 m²	-	-	-	180	176'501
			1'532 m²	-	-			253'720
Parkieren								
			Mietzinse gemäss Mieterspiegel			Mietzinspotenzial		
			pro Einheit	pro Mt.	pro Jahr	pro Einheit	pro Mt.	Jahr
0 Einstellplätze			-	-	-	-	-	-
					-			-
Zusammenzug der Werte					Mietzinse effektiv pro Jahr			Mietzinse nachhaltig pro Jahr
Wohnen			8'381.6 m²		-	Ø CHF	205/m²	1'718'233
Gewerbe			1'532.1 m²		-	Ø CHF	166/m²	253'720
Parkieren					-			-
Total			9'913.8 m²		-			1'971'953

Baukosten für Landbewertung

Regelbau nach BNO 2021

	Stk / m ² / m ³	CHF /m ² /m ³	CHF	CHF Total
BKP 0				
GB-Nr.	0	CHF	0/m ²	CHF 0
BKP 1				
Vorbereitungsarbeiten	4.00%		CHF	1'183'594
Total BKP 1			3%	1'183'594
BKP 2				
Baubereich 1	7'200 m ²	CHF	2'280/m ²	CHF 16'416'000
Baubereich 2	5'778 m ²	CHF	2'280/m ²	CHF 13'173'840
Total BKP 2			86%	29'589'840
BKP 3				
Betriebseinrichtungen			CHF	0
BKP 4				
Umgebungskosten	7'679 m ²	CHF	150/m ²	CHF 1'151'802
Total BKP 4			3%	1'151'802
BKP 5				
Baunebenkosten	3.50%		CHF	1'075'957
Total BKP 5			3%	1'075'957
BKP 6-9				
Reserve	5.00%		CHF	1'479'492
Total BKP 6-9			4%	1'479'492
Anlagekosten Total			100%	CHF 34'480'685

Flächenberechnung nach SIA 416

Regelbau nach BNO 2021

Geschoss / Raumbezeichnung	Flächen- bezeich- nung	Länge	Breite	Fläche	Gebäudegrundflächen GGF			Vermietbare Flächen					
					GF	AGF	aGbF	HNF	VWAGF	NNF	Zuschlagsflächen		
											VF	FF	ANF
Baubereich 1													
Erdgeschoss	GF			2'000.00 m²	1.00	2'000.00 m²	x						
Gewerbe/Büro	HNF			1'000.00 m²	0.85				850.00 m²				
Wohnen	HNF			1'000.00 m²	0.75				750.00 m²				
1. Obergeschoss	GF			2'000.00 m²	1.00	2'000.00 m²	x						
Wohnen	HNF			2'000.00 m²	0.75				1'500.00 m²				
2. Obergeschoss	GF			2'000.00 m²	1.00	2'000.00 m²	x						
Wohnen	HNF			2'000.00 m²	0.75				1'500.00 m²				
Attikageschoss	GF			2'000.00 m²	0.60	1'200.00 m²	x						
Wohnen	HNF			1'200.00 m²	0.75				900.00 m²				
						7'200.00 m²	0.00 m²		5'500.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²

Geschoss / Raumbezeichnung	Flächen- bezeich- nung	Länge	Breite	Fläche	Gebäudegrundflächen GGF			Vermietbare Flächen				
					GF	AGF	aGbF	VWAGF	NNF	Zuschlagsflächen		
				Faktor				HNF		VF	FF	ANF
Baubereich 2												
Erdgeschoss	GF			1'605.00 m ²	1.00	1'605.00 m ²	x					
Wohnen	HNF			802.50 m ²	0.75			601.88 m ²				
Gewerbe/Büro	HNF			802.50 m ²	0.85			682.13 m ²				
1. Obergeschoss	GF			1'605.00 m ²	1.00	1'605.00 m ²	x					
Wohnen	HNF			1'605.00 m ²	0.75			1'203.75 m ²				
2. Obergeschoss	GF			1'605.00 m ²	1.00	1'605.00 m ²	x					
Wohnen	HNF			1'605.00 m ²	0.75			1'203.75 m ²				
Attikageschoss	GF			1'605.00 m ²	0.60	963.00 m ²	x					
Wohnen	HNF			963.00 m ²	0.75			722.25 m ²				
					<u>5'778.00 m²</u>	<u>0.00 m²</u>		<u>4'413.75 m²</u>	<u>0.00 m²</u>	<u>0.00 m²</u>	<u>0.00 m²</u>	<u>0.00 m²</u>

Legende

GF - Geschossfläche

AGF - Aussengeschossfläche

BGF - Bruttogeschossfläche; x = anrechenbar

VWAGF - Vermietbare Wohn-, Arbeits- und Geschäftsflächen

HNF - Hauptnutzfläche

NNF - Nebennutzfläche

VF - Verkehrsfläche

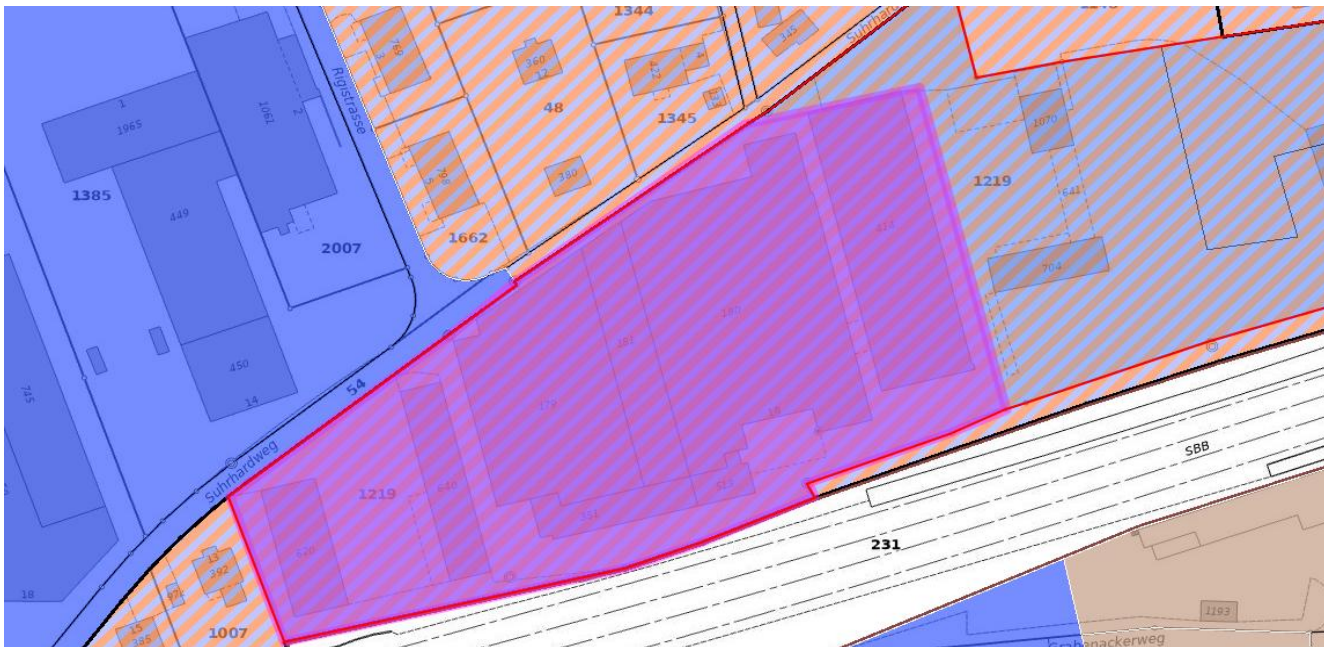
FF - Funktionsfläche

ANF - Aussennutzfläche

Immobilienbewertung

Berechnung Mehrwert Aufzoning - Regelbau Industriezone BNO 2002
5102 Rupperswil

Aarau, 19. Juni 2026 mim/mal



Managementbericht

Herleitung

Ausgehend von den geltenden Grenzabständen ergibt sich zunächst das Baufeld. Innerhalb der Industriezone beträgt der Grundabstand 4 m. Da die geplante Gebäudehöhe über 10 m liegt, ist ein Mehrlängenzuschlag von 2 m anzurechnen, wodurch sich ein erforderlicher Abstand von insgesamt 6 m gegenüber benachbarten Industrieparzellen ergibt. Gegenüber Wohn- und Mischzonen ist ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten. Innerhalb dieser Abstände lässt sich auf der 11'284 m² grossen Teilparzelle von GB 1219 ein entsprechend dimensioniertes Baufeld definieren, das die Platzierung eines kompakten Baukörpers ermöglicht.

Innerhalb dieses Baufeldes wird ein Gebäudekörper mit einer Grundfläche von rund 5'650 m² angeordnet. Das Gebäude ist als wirtschaftlicher, zusammenhängender Baukörper konzipiert und schöpft die zulässige Gebäudehöhe vollständig aus. Vorgesehen ist eine Werkhalle im Erdgeschoss mit einer Raumhöhe von 9 m für Lager-, Produktions- und Logistiktungen sowie zwei darüberliegende Obergeschosse mit je 3.5 m Höhe für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Büronutzungen. Daraus ergibt sich eine Gesamthöhe von 16 m, welche der maximal zulässigen Gebäudehöhe entspricht. Die verbleibenden Freiflächen gewährleisten eine funktionale Erschliessung für Anlieferung, Rangierung und Parkierung und sichern insgesamt eine zonenkonforme und effizient nutzbare Überbauung.

Umfeld und Potenzial

Das Grundstück befindet sich in einem Quartier mit vorwiegend Wohn- und Gewerbeliegenschaften. Es ist vollständig genutzt. Für die Bewertung des Projekts bzw. des Landwertes wird eine szenarische Bewertungsmethode angewandt und eine hypothetische Baute gemäss Zonenvorschriften errichtet.

Analyse

Die Grundstücksfläche wird mit einer optimal ausgenutzten Baute (hypothetische Baute) gemäss Bau- und Nutzungsordnung 2002 der Gemeinde Rapperswil bebaut. Für die Baukosten wurde vom Bewerter Erfahrungswerte für Neubauten im Bereich Gewerbe/Industriebauten angewendet. Der Landwert wird aus dem Miet-/Ertragswert bzw. den Verkaufspreisen und dem Realwert berechnet. Hierbei wird der Ertragswert bzw. der Verkaufserlös nach Bauvollendung eruiert und die notwendigen Baukosten und zusätzlichen Kosten in Abzug gebracht.

Für die Ertragswertberechnung hat der Bewerter Mietwerte eingesetzt. Diese basieren auf Erfahrungswerten und entsprechen möglichen Mietzinserträgen einer eventuellen Drittvermietung. Die für die Berechnung des Ertragswertes eingesetzten Mietwerte sind als Mietwerte im erneuerten Zustand zu verstehen und werden vom Bewerter als nachhaltig erzielbar betrachtet. Der Basiszinssatz basiert auf dem aktuellen Referenzzinssatz und einem durchschnittlichen langjährigen mittleren Zinssatz für erste Hypotheken. Weiter werden Risikozuschläge für den Standort sowie der Gebäudeart vorgenommen. Die Parameter für die Zuschläge zum Basiszinssatz basieren ebenfalls auf Erfahrungswerten.

Regelbau nach BNO 2002

Seite 3 / 7

Kapitalisierung und Ertragswertberechnung - Gewerbe

Regelbau nach BNO 2002

Herleitung des Basiszinssatzes

Berechnung Anteil Fremdkapitalzins

Referenz-Zinssatz		1.25%	
Hypothekarzinsatz langfristig	35 Jahre	3.24%	
Mittelwert		2.24%	
Anteil der Fremdfinanzierung	50.00%		1.12%

Berechnung Anteil Eigenkapitalzins

Zuschlag Eigenkapitalverzinsung		3.51%	
Verzinsungsanspruch Eigenkapital	50.00%	5.75%	2.88%
Risikozuschlag Gebäudetypologisch	50.00%	0.00%	0.00%
Risikozuschlag Standort	50.00%	0.00%	0.00%
Geldentwertung		0.00%	
Total Zuschlag Eigenkapitalverzinsung			2.88%

Basiszinssatz	4.00%
----------------------	--------------

Bestimmung des Kapitalisierungssatzes

Basiszinssatz				4.00%
Mietwert gemäss Mieterspiegel		CHF	2'339'100	
	% Mietzins			% Gebäu- dekosten
Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten	3.50%	CHF	81'869	(0.22%)
Abgaben/Gebühren	1.00%	CHF	23'391	(0.06%)
Versicherungen	3.00%	CHF	70'173	(0.19%)
Jährlicher kleiner Unterhalt	6.50%	CHF	152'042	(0.42%)
Mietzinsrisiko	2.50%	CHF	58'478	(0.16%)
Bewirtschaftungskosten	16.50%	-CHF	385'952	0.86%
Erneuerungskosten				
Bauinvestitionen	25% auf	CHF	36'442'500	
Zyklus für Erneuerungen	30 Jahre	-CHF	162'470	0.36%
Nettomietwert für Kapitalverzinsung		CHF	1'790'679	
Kapitalisierungssatz				5.22%

Ertragswert auf nachhaltigen Mietwerten im erneuerten Zustand

Bruttokapitalisierung	Bruttomiettertrag	CHF	2'339'100		
	Kapitalisierungssatz		5.22%	Ertragswert Bruttokapitalisierung	CHF 44'777'790
Nettokapitalisierung	Nettomiettertrag	CHF	1'790'679		
	Basiszinssatz		4.00%	Ertragswert Nettokapitalisierung	CHF 44'777'790

Mietwertberechnung

Regelbau nach BNO 2002

Geschoss	Mietobjekte	Nutzungs- anteile	Nettonutz- fläche	Mietzinse effektiv gemäss Mieterspiegel			Mietwert nachhaltig	
				pro Monat	pro Jahr	CHF/m²	CHF/m²	CHF Total
Büro- und Ladenflächen								
EG-OG	Büro/Dienstleistung	64%	9'040.0 m²	-	-	-	180	1'627'200
			9'040 m²	-	-			1'627'200
Gewerbe								
EG-OG	Gewerbemix	36%	5'085.0 m²	-	-	-	140	711'900
			5'085 m²	-	-			711'900
				Mietzinse gemäss Mieterspiegel			Mietzinspotenzial	
Parkieren			pro Einheit	pro Mt.	pro Jahr	pro Einheit	pro Mt.	Jahr
0 Aussenparkplätze			-	-	-	-	-	-
					-			-
Zusammenzug der Werte					Mietzinse effektiv pro Jahr			Mietzinse nachhaltig pro Jahr
Büro- und Ladenflächen			9'040.0 m²		-	Ø CHF	180/m²	1'627'200
Gewerbe			5'085.0 m²		-	Ø CHF	140/m²	711'900
Parkieren					-			-
Total			14'125.0 m²		-			2'339'100

Baukosten für Landbewertung

Regelbau nach BNO 2002

	Stk / m² / m³		CHF /m² /m³	CHF		CHF Total
BKP 0						
GB-Nr.	0	CHF	0/m²	CHF	0	
BKP 1						
Vorbereitungsarbeiten	4.00%			CHF	1'457'700	
Total BKP 1				3%		1'457'700
BKP 2						
Gewerbehalle (Hypoth. Baute)	16'950 m²	CHF	2'150/m²	CHF	36'442'500	
Total BKP 2				87%		36'442'500
BKP 3						
Betriebseinrichtungen				CHF	0	
BKP 4						
Umgebungskosten	5'634 m²	CHF	150/m²	CHF	845'052	
Total BKP 4				2%		845'052
BKP 5						
Baunebenkosten	3.50%			CHF	1'305'064	
Total BKP 5				3%		1'305'064
BKP 6-9						
Reserve	5.00%			CHF	1'822'125	
Total BKP 6-9				4%		1'822'125
Anlagekosten Total				100%	CHF	41'872'441

Flächenberechnung nach SIA 416

Regelbau nach BNO 2002

Geschoss / Raumbezeichnung	Flächen- bezeich- nung	Länge	Breite	Fläche	Gebäudegrundflächen GGF			Vermietbare Flächen					
					GF	AGF	aGbF	VWAGF	Zuschlagsflächen				
									HNF	NNF	VF	FF	ANF
Faktor													
Gewerbehalle (Hypoth. Baute)													
Erdgeschoss	GF			5'650.00 m²	1.00	5'650.00 m²	x						
Gewerbemix	HNF			5'650.00 m²	0.90			5'085.00 m²					
1. Obergeschoss	GF			5'650.00 m²	1.00	5'650.00 m²	x						
Büro/Dienstleistungen	HNF			5'650.00 m²	0.80			4'520.00 m²					
2. Obergeschoss	GF			5'650.00 m²	1.00	5'650.00 m²	x						
Büro/Dienstleistungen	HNF			5'650.00 m²	0.80			4'520.00 m²					
						16'950.00 m²	0.00 m²	14'125.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²

Legende

GF - Geschossfläche	VWAGF - Vermietbare Wohn-, Arbeits- und Geschäftsflächen	VF - Verkehrsfläche
AGF - Aussengeschossfläche	HNF - Hauptnutzfläche	FF - Funktionsfläche
BGF - Bruttogeschossfläche; x = anrechenbar	NNF - Nebennutzfläche	ANF - Aussennutzfläche

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1 Zweck und Geltungsbereich

- 1.1 Die vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Leistungen von BDO AG ("BDO") für ihre Kunden ("Kunde").
- 1.2 Der Vertrag mit dem Kunden kommt mit der vorbehaltlosen Annahme der Auftragsbestätigung oder eines anderen Vertrags durch den Kunden zustande. Falls bereits Leistungen erbracht wurden, gilt der Vertrag rückwirkend ab dem Beginn der Leistungserbringung durch BDO. Allfällige Geschäftsbedingungen des Kunden sind unbeachtlich.

2 Leistungserbringung durch BDO

- 2.1 Vertragsgegenstand sind die in der Auftragsbestätigung bzw. dem Vertrag oder bei Aufnahme der Leistungserbringung vereinbarten Leistungen.
- 2.2 BDO erbringt ihre Leistungen mit der gehörigen Sorgfalt entsprechend den anwendbaren Grundsätzen ordnungsgemässer Berufsausübung. Eine über die sorgfältige Vertragserfüllung hinausgehende Gewährleistung ist ausgeschlossen. Sollte die Leistungserbringung den Kauf eines Produktes umfassen, gewährleistet BDO ausschliesslich dessen Tauglichkeit zum vorgesehenen Gebrauch. Besteht die Leistungserbringung in einem Werkvertrag gewährleistet BDO lediglich die im Vertrag vorgesehenen Spezifikationen. Die Gewährleistung gilt 6 Monate nach der formellen Abnahme des Werkes unter der Voraussetzung, dass die Mängel nach ihrer Entdeckung umgehend geltend gemacht werden.
- 2.3 Die Leistungen von BDO stützen sich auf das Verständnis der Gesetze und Rechtspraxis, das BDO zum Zeitpunkt der Erbringung der Leistung hat. Spätere Änderungen können daher Auswirkungen auf die Ergebnisse haben.
- 2.4 Arbeitsergebnisse und Termine sind unverbindlich, sofern sie nicht von BDO ausdrücklich als verbindlich bezeichnet wurden.
- 2.5 BDO kann ohne Weiteres zur Leistungserbringung andere BDO-Ländergesellschaften, BDO International Ltd., Brussels Worldwide Services BV (BDO Global Office) oder geeignete Dritte beiziehen, die im Auftrag und auf Rechnung von BDO tätig sind (Recht zur Substitution). Die Verantwortung für die Leistungserbringung gegenüber dem Kunden verbleibt bei BDO.

3 Pflichten des Kunden

- 3.1 Der Kunde sichert zu, dass er alle notwendigen Voraussetzungen erfüllt, um BDO mit der Leistung zu beauftragen und die für ihn geltenden Gesetze und Vorschriften jederzeit einhält.
- 3.2 Der Kunde verpflichtet sich, keine Handlungen vorzunehmen oder Weisungen zu erteilen die dazu führen, dass BDO auf sie selbst anwendbare Gesetze oder sonstige Vorschriften verletzt.
- 3.3 Der Kunde verpflichtet sich, BDO rechtzeitig alle Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die für die Vertragsbeziehung relevant sind oder die BDO ausdrücklich anfordert. Die Leistungen von BDO stützen sich auf die zur Verfügung gestellten Informationen und BDO verlässt sich auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit. BDO führt keine Prüfungen dieser Informationen durch und übernimmt keine Verantwortung für fehlerhafte Informationen, mit Ausnahme von Fällen, in denen dies zum Zweck des Vertrags gehört. Verletzt der Kunde diese Pflicht, entfällt jegliche Haftung von BDO.
- 3.4 BDO übernimmt keine Verantwortung für die Einhaltung der gesetzlichen oder sonstigen Aufbewahrungs- und Archivierungsvorschriften des Kunden.

4 Schutz- und Nutzungsrechte

- 4.1 Urheber- und Nutzungsrechte an Arbeitsergebnissen (z.B. Berichte, Präsentationen, Mitteilungen, Beurteilungen, Gutachten, Hilfsmittel, Produkte) sowie das damit verbundene Know-how verbleiben bei BDO, sofern sich aus dem Vertrag nichts anderes ergibt. BDO räumt dem Kunden jeweils ein zeitlich unbefristetes, nicht ausschliessliches und nicht übertragbares Nutzungsrecht zum Eigengebrauch im Rahmen des Zwecks der Leistung an diesen Arbeitsergebnissen ein.
- 4.2 Die Weitergabe von Arbeitsergebnissen oder von Teilen davon sowie einzelner fachlicher Aussagen an Dritte durch den Kunden ist nur mit vorgängiger ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung durch BDO, oder wenn sich das Recht zur Weitergabe aus dem Vertrag ergibt, zulässig.
- 4.3 Ein Hinweis auf die bestehende Vertragsbeziehung, insbesondere im Rahmen der Werbung oder als Referenz, ist nur bei gegenseitigem Einverständnis zwischen BDO und dem Kunden gestattet.

5 Vertraulichkeit

- 5.1 Die Parteien verpflichten sich, alle Informationen, von denen sie im Rahmen der Vertragsbeziehung Kenntnis erlangen, vertraulich zu behandeln, nicht an Dritte weiterzugeben und nicht für andere Zwecke als zur Erbringung der Leistung zu verwenden.
- 5.2 Die Pflicht zur vertraulichen Behandlung von Informationen entfällt:
- a) Wenn die Informationen öffentlich sind oder werden, ohne dass eine Partei für diese Veröffentlichung durch eine Verletzung des Vertrags verantwortlich ist.
 - b) Wenn die andere Partei einer Offenbarung ausdrücklich zugestimmt hat.
 - c) Wenn die Partei gesetzlich zu einer Offenbarung verpflichtet ist oder einer gerichtlichen oder behördlichen Verfügung Folge leisten muss.
 - d) Wenn die Offenbarung zur Wahrung von eigenen Rechten von BDO notwendig ist z.B. zur Weiterleitung an Versicherer oder Rechtsberater.
- 5.3 Der Kunde ist zudem damit einverstanden, dass BDO die Informationen des Kunden unter Wahrung der Vertraulichkeit an andere BDO-Ländergesellschaften (auch in Drittstaaten ohne gleichwertiges Datenschutzniveau), BDO International Ltd. und BDO Global Office sowie an von BDO beauftragte Dritte (Dienstleister) weitergeben kann, sofern dies für die Mandatsabwicklung, Qualitätskontrolle, Finanzbuchhaltung, Prüfung der Unabhängigkeit und Befangenheit, für weitere Bekanntgaben gemäss Datenschutzerklärung oder zur Wahrung berechtigter Interessen notwendig ist. Bei einer Weitergabe an Dienstleister stellt BDO sicher, dass diese die Pflicht zur vertraulichen Behandlung der Informationen ebenfalls einhalten.
- 5.4 Bei internationalen Sachverhalten mit Bezug zur EU-Richtlinie 2018/822 (DAC6) sind die Parteien aufgrund dieser Vertragsbeziehung weder gegenüber Intermediären noch gegenüber den Steuerbehörden zur Vertraulichkeit verpflichtet. Der Kunde nimmt zudem zur Kenntnis, dass andere BDO-Ländergesellschaften aus der Europäischen Union, die zur Unterstützung bei Bedarf beigezogen werden können, durch die EU-Richtlinie DAC6 zu gesetzlichen Meldepflichten verpflichtet sein können.
- 5.5 Die Pflicht zur vertraulichen Behandlung der Informationen besteht über die Beendigung der Vertragsbeziehung hinaus fort. Sie hindert BDO nicht an der Erbringung von gleichen oder ähnlichen Leistungen für andere Kunden.

6 Datenschutz

- 6.1 BDO hält sich an die für sie anwendbaren, gültigen Datenschutzgesetze. Art und Zweck der Bearbeitung, Art der bearbeiteten Personendaten und Kategorien betroffener Personen sowie die Rechte und Pflichten des Kunden und von BDO ergeben sich aus dem zwischen dem Kunden und BDO geschlossenen Vertrag oder dem Zweck der Leistungserbringung. Weitere Informationen über die Bearbeitung von Personendaten durch BDO finden sich in der Datenschutzerklärung auf der Webseite von BDO (www.bdo.ch/datenschutz).
- 6.2 Der Kunde ist verantwortlich, dass die an BDO übermittelten Personendaten korrekt und vollständig sind und von ihm selbst rechtmässig bearbeitet werden. Der Kunde stellt sicher, dass die übermittelten Personendaten durch BDO bearbeitet werden dürfen.
- 6.3 BDO erhält hiermit die allgemeine Genehmigung, Auftragsbearbeiter in Anspruch zu nehmen. BDO wird den Kunden in geeigneter Form über die in Anspruch genommenen Auftragsbearbeiter informieren.
- 6.4 BDO verpflichtet die für die Bearbeitung von Personendaten des Kunden eingesetzten Mitarbeitenden sowie allfällig weitere involvierte Personen vertraglich zur Wahrung der Vertraulichkeit und des Datenschutzes und instruiert sie entsprechend.
- 6.5 BDO trifft angemessene technische und organisatorische Massnahmen, um die Sicherheit und Vertraulichkeit der Personendaten zu gewährleisten.
- 6.6 BDO wird, sofern dies im Rahmen der Erbringung der Leistungen durch BDO notwendig ist, mit dem Kunden zusammenarbeiten und ihn bei der Wahrnehmung seiner eigenen datenschutzrechtlichen Pflichten unterstützen.
- 6.7 BDO wird nicht ohne Rechtfertigung oder Zustimmung des Kunden die Personendaten des Kunden ausserhalb der Schweiz, bzw. des europäischen Wirtschaftsraums oder in Staaten ohne angemessenes Datenschutzniveau bearbeiten oder bearbeiten lassen. Sofern Personendaten zur Erbringung der Leistung von BDO in Länder ohne angemessenen Datenschutz übermittelt werden müssen, holt BDO von den Empfängern geeignete Garantien zur Sicherstellung des Datenschutzes ein.

- 6.8 Die Weitergabe von Personendaten an andere BDO-Ländergesellschaften und BDO International Ltd. zum Zweck der Mandatsabwicklung, Qualitätskontrolle, Finanzbuchhaltung, Prüfung der Unabhängigkeit und Befangenheit sowie weitere, in der Datenschutzerklärung erwähnte, Bekanntgaben bleiben vorbehalten. Für Weitergaben zwischen den BDO-Ländergesellschaften, an BDO International Ltd. oder BDO Global Office stützt sich BDO insbesondere auf die Binding Corporate Rules (BCR) von BDO. Alle BDO-Ländergesellschaften, BDO International Ltd. und BDO Global Office sind verpflichtet, bei der Datenbearbeitung diese Regeln einzuhalten. Eine Liste der BDO-Ländergesellschaften, die BCR und weitere Informationen zu diesen Garantien befinden sich hier: www.bdoch/privacy.
- 6.9 BDO und der Kunde vereinbaren, dass BDO die Personendaten des Kunden, nach-dem der Zweck der Bearbeitung weggefallen ist, innerhalb einer angemessenen Frist retournieren, löschen, anonymisieren oder deren Verarbeitung sperren wird. BDO kann gestützt auf gesetzliche Gründe oder legitime eigene Interessen Personendaten des Kunden weiterbearbeiten (z.B. gestützt auf gesetzliche oder standesrechtliche Aufbewahrungspflichten oder zu Nachweiszwecken).

7 Honorar, Auslagen und Zahlungsbedingungen

- 7.1 Das Honorar wird individuell vereinbart. Sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird, basiert das neben dem Auslagenersatz geschuldete Honorar auf den jeweils gültigen anwendbaren Stundensätzen und dem effektiven Zeitaufwand. BDO kann die Stundensätze jederzeit anpassen.
- 7.2 Mehrwertsteuer sowie Auslagen werden zusätzlich verrechnet.
- 7.3 Kostenvoranschläge oder Offerten basieren auf den vom Kunden übermittelten Informationen und stellen unverbindliche Schätzungen dar.
- 7.4 BDO kann angemessene Vorschüsse auf Honorare oder Auslagen verlangen sowie Zwischenrechnungen für erbrachte Tätigkeiten und Auslagen stellen. BDO hat das Recht, bei Nichtbezahlung der Rechnung innerhalb der auf der Rechnung angegebenen Zahlungsfrist die gesetzlichen Verzugszinsen zusätzlich in Rechnung zu stellen. Bei Nichtbezahlung kann BDO ihre Leistungen einstellen und die Erbringung weiterer Leistungen von der vollständigen Begleichung der geltend gemachten Beträge abhängig machen. Weitere Ansprüche bleiben vorbehalten.

- 7.5 Das Verrechnungsrecht wird ausgeschlossen. Mehrere Vertragspartner haften BDO gegenüber als Solidarschuldner. Die Abtretung von Forderungen aus oder in Zusammenhang mit dem Vertrag durch den Kunden oder ein Parteiwechsel bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der jeweils anderen Partei.

- 7.6 Der Kunde befreit BDO und alle in die Leistungserbringung involvierten Personen hiermit ausdrücklich und unwiderruflich von der Pflicht zur Einhaltung der Vertraulichkeit und von einem allfälligen Berufsgeheimnis im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten (insbes. Zwangsvollstreckungsmassnahmen, Gerichts- und/oder Schiedsverfahren) inklusive deren Vorbereitung, im nötigen Ausmass.

8 Zustellungen von BDO

- 8.1 Zustellungen von BDO gelten als erfolgt, wenn sie an die letzte vom Kunden bekanntgegebene Zustelladresse abgesandt bzw. gemäss seinen Weisungen zu seiner Verfügung gehalten worden sind (physisch oder elektronisch). Als Zeitpunkt des Versandes gilt das bei BDO registrierte Versanddatum bzw. das Datum der Zurverfügungstellung.

- 8.2 BDO kann weitere Kommunikationsmittel für den Austausch von Daten mit dem Kunden zur Verfügung stellen oder akzeptieren. Die Bedingungen für die Nutzung von durch BDO zur Verfügung gestellte Kommunikationsformen durch den Kunden ergeben sich aus den entsprechenden Nutzungsbedingungen. Verlangt der Kunde die Verwendung von nicht von BDO zur Verfügung gestellten Kommunikationsmitteln für den Austausch von Daten, lehnt BDO jede Haftung für die Übertragung und den rechtzeitigen und vollständigen Empfang ab, auch wenn BDO diese Verwendung akzeptiert.

9 Beanstandungen

Beanstandungen sind umgehend zu rügen. BDO hat das Recht zur Nachbesserung.

10 Haftung / Sole Recourse

- 10.1 BDO haftet gegenüber dem Kunden nur bei rechtswidrigem Vorsatz und grober Fahrlässigkeit uneingeschränkt. Die Haftung von BDO in allen anderen Fällen beschränkt sich auf das Zweifache des gesamten an BDO bezahlten Entgeltes des vorangegangenen Jahres, in jedem Fall auf maximal 1 Million Schweizer Franken. Die Haftung für entgangenen Gewinn sowie für indirekte, mittelbare Schäden oder Folgeschäden ist ausgeschlossen.
- 10.2 Diese Vertragsbeziehung besteht nur zwischen BDO und dem Kunden. Im Falle des Beizugs von anderen Personen zur Leistungserbringung (Substitution) haftet BDO lediglich für die gehörige Auswahl und Instruktion dieser Dritten.

10.3 Falls die Dienstleistungen durch andere BDO-Ländergesellschaften, BDO International Ltd. oder BDO Global Office als Substituten (BDO-Unterauftragnehmer) erbracht werden, stimmt der Kunde ausdrücklich zu, dass in Abweichung von Art. 399 Abs. 3 OR und Ziffer 10.2 der allgemeinen Geschäftsbedingungen, aus-schliesslich BDO für Handlungen und / oder Unterlassungen dieser BDO-Unterauftragnehmer haftbar gemacht werden kann.

10.4 Dementsprechend verpflichtet sich der Kunde, keine Klage (sei es aus Vertrag, unerlaubter Handlung, Verletzung gesetzlicher Pflichten oder anderweitig) gegen andere BDO-Ländergesellschaften, BDO International Ltd. und BDO Global Office einzureichen oder gegen diese in anderer Weise Ansprüche, die sich aus den Dienstleistungen oder dieser Vertragsbeziehung ergeben, geltend zu machen.

10.5 Der Kunde bestätigt, dass sich alle BDO-Ländergesellschaften, BDO International Ltd. und BDO Global Office selbständig und in eigenem Namen auf diese Bestimmung berufen und die gerichtliche Durchsetzung dieses Anspruchs verlangen können, als wären sie Parteien dieser Vertragsbeziehung.

10.6 Die elektronische Kommunikation von und mit BDO erfolgt über öffentliche, in der Regel nicht speziell geschützte, Datenübertragungsnetze. BDO lehnt jede Haftung für Schäden ab, die dem Kunden infolge von Übermittlungsfehlern, technischen Mängeln, Störungen oder Eingriffen in die Einrichtungen der Netzbetreiber entstehen.

11 Ereignisse ausserhalb der Kontrolle der Parteien

Bei Ereignissen, die ausserhalb der Kontrolle der Parteien stehen (z.B. vorübergehende oder andauernde höhere Gewalt, Naturereignisse, Pandemien, Stromausfälle oder sonstige Ausfälle der Infrastruktur) ist diejenige Partei, die deswegen ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllen kann, in keiner Weise gegenüber dem Vertragspartner schadenersatzpflichtig. Sie ist von ihren vertraglichen Verpflichtungen entbunden, solange und soweit die höhere Gewalt andauert. Fällt die höhere Gewalt weg, treten die vertraglichen Rechte und Pflichten wieder in Kraft, es sei denn, die höhere Gewalt dauert mehr als ein Jahr. In diesem Fall ist die Partei, die von der höheren Gewalt nicht betroffen ist, berechtigt, aber nicht verpflichtet, den Vertrag mit schriftlicher Mitteilung zu beenden.

12 Dauer des Vertrags und Kündigung

12.1 Der Vertrag endet durch Erfüllung bzw. Erbringung der vereinbarten Leistung automatisch. Wurde eine bestimmte Laufzeit oder eine Kündigungsfrist vereinbart, endet er mit Ablauf der Laufzeit oder der Kündigungsfrist. Ein Auftragsverhältnis kann zudem von beiden Parteien

jederzeit schriftlich und mit unmittelbarer Wirkung oder auf einen bestimmten Zeitpunkt gekündigt werden. Die Kündigung hat in der gleichen Form zu erfolgen wie der Vertragsabschluss (z.B. Schriftlichkeit).

12.2 Handelt es sich beim Kunden um eine natürliche Person, so erlischt der Vertrag im Falle des Todes, der Verschollenerklärung oder der Handlungsunfähigkeit nicht. Fällt der Kunde in Konkurs oder wird ein ähnliches Verfahren über ihn eröffnet, erlischt die Vertragsbeziehung erst nach dessen Widerruf bzw. Kündi-gung durch BDO oder die zuständigen Behörden.

12.3 Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses stellt BDO dem Kunden dessen Unterlagen und Daten in zu vereinbarenden Form kostenpflichtig zur Verfügung. BDO ist zwecks Dokumentation ihrer erbrachten Leistungen oder gestützt auf andere Rechtsgründe berechtigt, Kopien von Unterlagen und Daten des Kunden zu behalten.

13 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

13.1 Anwendbar ist schweizerisches Recht unter Ausschluss allfälliger Kollisionsnormen und staatsvertraglichen Regelungen.

13.2 Erfüllungsort für die beiderseitigen Verpflichtungen und ausschliesslicher Gerichtsstand für alle Verfahrensarten ist der Ort der Zweigniederlassung von BDO, die vom Kunden mit der Erbringung der Leistungen betraut wurde. BDO hat indessen auch das Recht, den Kunden beim zuständigen Gericht seines Wohnsitzes / Sitzes oder bei jedem anderen zuständigen Gericht zu belangen.

14 Gültigkeitsvorbehalt

Sollte eine der vorliegenden Klauseln ungültig erklärt werden, bleiben die anderen Bestimmungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen davon unberührt. Die ungültigen Bestimmungen sind durch wirtschaftlich möglichst gleichwertige, rechtmässige Bestimmungen zu ersetzen.