



UNSER BAUVORHABEN



SCHÄFLIGRABS





INHALT

4 AN DIE AKTIONÄRE, GÖNNER UND ALLE FREUNDE DES SCHÄFLI GRABS!

Unser Vorhaben im Detail erklärt.

5 INTERESSANTE, LÄNGERFRISTIGE INVESTITIONSMÖGLICHKEIT

Nachhaltige Aufwertung für die Schäfli-
Liegenschaft

6 PLANZEICHNUNGEN

vom Bauvorhaben.

8 FINANZIERUNG, BANKKREDIT & EIGENKAPITAL

Kompetent kalkuliert und aufgezeigt.

10 DAS SCHÄFLI IN GRABS SEIT RUND 135 JAHREN – GESCHICHTE UND ZUKUNFT

Traditionsunternehmung Schäfli Grabs.

AN DIE AKTIONÄRE, GÖNNER UND ALLE FREUNDE DES SCHÄFLI GRABS!

Aktuelle Situation

Dank der wertvollen Unterstützung von zahlreichen Gleichgesinnten, privat und aus dem Gewerbe ist es dem Verwaltungsrat mit Florian Lippuner, Peter Bernegger, Stefan Lippuner und Matthias Vetsch vor rund zwei Jahren gelungen, das Weiterbestehen des Schäfli Grabs zu sichern. Die neu gegründete **Schäfli Grabs Liegenschaften AG** hat die Liegenschaft übernommen und der Betrieb von Restaurant sowie Bar konnte fortgeführt werden.

Trotz den bekannten finanziellen Mieteinbussen infolge der Pandemie und trotz verschiedenen überfälligen Renovationen an der Liegenschaft darf die finanzielle Lage der neuen Aktiengesellschaft heute als sehr gesund bezeichnet werden und ist kurzfristig in keiner Weise gefährdet.

Mittelfristige – Längerfristige Planung

Wir sind aber in der glücklichen Lage, dass die Liegenschaft mit dem alten Stall/Schopf ein recht grosses, bis anhin ungenutztes, zusätzliches Bauvolumen enthält. Der Verwaltungsrat hat deshalb die Möglichkeiten einer Erweiterung mit neuen, zusätzlichen Wohnungen zusammen mit Architekten, Finanzexperten und der Hausbank genau studiert. Das Ergebnis zeigt, dass es mittel- und längerfristig unbedingt empfehlenswert ist, diese Möglichkeiten in nächster Zeit zu nutzen.

Umbau und Ausbau

Erreicht werden soll dieses Ziel dadurch, dass die fünf Wohnungen auf der südöstlichen Seite der Liegenschaft, die aktuell längerfristig vermietet sind, bestehen bleiben und laufend den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden. Durch den geplanten Umbau werden gemäss den beiliegenden Plänen, die nicht mehr den heutigen Ansprüchen entsprechenden Einzelzimmer im ersten Stock umgestaltet und im gesamten Areal entstehen neun zeitgerechte, ansprechende Neuwohnungen in verschiedenen Grössen.

Dem Trend der Zeit folgend wird eine **Solaranlage** möglichst viel eigenen Strom produzieren und sämtliche Arbeiten werden durch Handwerksbetriebe aus Grabs oder der näheren Umgebung durchgeführt.

INTERESSANTE, LÄNGERFRISTIGE INVESTITIONSMÖGLICHKEIT

Nachhaltige Aufwertung für die Schäfli-Liegenschaft

Neues Angebot an Wohnungen

Wohnungen					
Erdgeschoss	Studio	Süd-Ost	NGF	41.00m ²	
	2 ½ Zimmer	Nord-Ost	NGF	54.00m ²	
Obergeschoss	Studio	Süd-Ost	NGF	41.00m ²	
	2 ½ Zimmer	Nord-Ost	NGF	54.00m ²	
	2 ½ Zimmer	Nord	NGF	59.00m ²	
	4 ½ Zimmer	West	NGF	130.00m ²	
Obergeschoss	Studio	Süd-Ost	NGF	38.00m ²	
	2 ½ Zimmer	Nord-Ost	NGF	50.00m ²	
	4 ½ Zimmer	Süd-Nord	NGF	120.00m ²	
Total Wohnungen			9 Wohnungen NGF 38.00 bis 130.00m²		



Situationsplan Schäfli Grabs



Nordfassade Schäfli Grabs

FINANZIERUNG, BANKKREDIT & EIGENKAPITAL

Plan-Erfolgsrechnung

Unsere Hausbank hat das neue Projekt genau überprüft und findet es zweckmässig und sinnvoll. Sie ist deshalb auch zur notwendigen Finanzierung bereit, wobei das erforderliche **Eigenkapital** um **CHF 500'000.–** erhöht werden muss.

Beim seinerzeitigen Kauf der Liegenschaft haben sich erfreulicherweise 77 Aktionäre bereit erklärt, mittels total 335 Namenaktion zu CHF 1000.– die Übernahme finanziell zu unterstützen.

Der Verwaltungsrat ist wiederum bereit, zur Erreichung des erforderlichen, erhöhten Eigenkapitals selbst einen namhaften Beitrag zu leisten, doch sind wir auch diesmal auf eine breite Unterstützung von Gewerbe und Privatpersonen aus Grabs und Umgebung angewiesen.

Dazu besteht folgende, interessante Möglichkeit:

- Namenaktien zu je CHF 1000.–

Als Gegenleistung erhält jeder Aktionär jährlich einen Schäfli Bon im Wert von CHF 15.– pro Aktie (bis 10 Aktien). Auch wird zusätzlich eine jährliche, marktgerechte Dividende angestrebt.

Für Deine Unterstützung unseres Grabser Dorfrestaurants danken wird Dir recht herzlich!

Schäfli Grabs Liegenschaften AG

Projekt Einbau neue Wohnungen im nördlichen Teil der Liegenschaft.

Wirtschaftlichkeitsrechnung

Annahmen gemäss Projektbeschreibung:

- Anlagekosten CHF 2.0 Millionen
- Mieterträge Wohnungen CHF 140'000 pro Jahr

Annahmen Plan-Erfolgsrechnung ab 2025:

Abschreibungen: zusätzliche Abschreibungen

2.0 Mio CHF x 1.5% = CHF 30'000

Hypothekarzinsen: zusätzliche Verzinsung FK

1.5 Mio CHF x 2.0% = CHF 30'000

Erhöhung Eigenkapital: CHF 500'000

Auch der Verwaltungsrat wird seinen Aktienanteil erhöhen und dadurch das grosse Vertrauen in das neue Projekt bestätigen:

- Peter Bernegger, Verwaltungsrat
- Florian Lippuner, Verwaltungsratspräsident
- Stefan Lippuner, Verwaltungsrat
- Matthias Vetsch, Verwaltungsrat

Plan-Erfolgsrechnung – Vergleich	Der Bestand bis 2024	Nach Renovation ab 2025
Total Mieterträge	179'400	274'400
Versicherungen	- 6'000	- 7'000
Energiekosten & Gebühren	- 20'000	- 20'000
Unterhalt/Reperaturen/Renovationen	- 30'000	- 25'000
Werbung/PR	- 8'000	- 10'000
Verwaltungsrat/Anlässe Aktionariat/Generalversammlung	- 10'000	- 10'000
Liegenschaftsverwaltung/Buchführung/Treuhand & Revision	- 20'000	- 20'000
Reinigung & Nebenkosten Zimmer, allgemeine Räume, Aussenbereich	- 5'000	- 5'000
Hypothekarzinsen	- 30'000	- 60'000
Abschreibungen	- 40'000	- 70'000
Gewinn vor Steuern	10'400	47'400
Cashflow vor Amortisation Hypothek	50'400	117'400



SCHÄFLIGRABS

DAS SCHÄFLI IN GRABS SEIT 135 JAHREN – GESCHICHTE UND ZUKUNFT

Die Geschichte des Schäfli in seiner heutigen Form beginnt 1888, vor rund 135 Jahren, mit dem Bau einer Metzgerei durch Ulrich Eggenberger. Das Haus wurde anschliessend durch Sohn Florian weitergeführt. Bereits 1915 genügte das bestehende Gebäude den Anforderungen des prosperierenden Betriebs nicht mehr und ein Umbau wurde notwendig.



Auf dem Bild ist der stolze Metzger mit einem zur Schlachtung bestimmten Stier zu sehen, im Hintergrund ist die Kirche gut erkennbar.

Das Haus geht anschliessend in den Besitz von Adolf Hugentobler-Lippuner über. Nach dessen Dahinscheiden versteigert die Witwe das Schäfli. Neuer Besitzer ist mit Albert Burkhardt wiederum ein Metzgermeister.

Während dreier Generationen verbleibt das Haus nun im Besitz dieser Familie und es wandelt sich über die Jahrzehnte von der einfachen Metzgerei zu einem zentralen Teil des Grabser Dorfes mit beliebten Angeboten aus der eigenen Metzgerei, einem viel besuchten Restaurant mit währschafter Küche und einer viel benützten Kegelbahn.

Noch während der Blütezeit bis weit in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde die Kegelbahn in einen grossen Saal mit Wohnungen im oberen Stock umgebaut.

In den letzten Jahrzehnten war aber auch das Schäfli von den einschneidenden Änderungen im Gastrosektor betroffen. Die Umsatzeinbussen hatten gravierende finanzielle Folgen und mehrere Besitzerwechsel waren das Ergebnis.

Ende des letzten Jahrzehnts bestand dann wieder die Gefahr, dass auch das Schäfli Grabs – wie schon die meisten traditionellen Grabser Gasthäuser - umgenutzt und als Dorfrestartaurant verschwinden würde. Wie schon eingangs in dieser Broschüre erwähnt konnte dies dann durch die Gründung der neuen Schäfli Grabs Liegenschaften AG verhindert werden.

Durch den geplanten Um- und Ausbau soll nun die weitere Zukunft der neuen Gesellschaft gefestigt und für die nächsten Jahrzehnte gesichert werden.

Wiederum sind Private und Gewerbe aus Grabs und Umgebung herzlich eingeladen, mit ihrer Unterstützung einen wertvollen Beitrag zum Gelingen des sinnvollen Umbauprojektes zu leisten und ein Teil der „Grabser-Schäfli-Familie“ zu werden.



SCHÄFLIGRABS

Florian Lippuner

+41 79 208 53 50

Info@schaefli-liegenschaften.ch

Schäfli Grabs Liegenschaften AG
Staatsstrasse 48, 9472 Grabs

www.schaefli-grabs.ch