



Immobilien Genossenschaft Schänis

Öffentliche Informationsveranstaltung

Begrüßung & Vorstellung



Herzlich willkommen

- Gründungsvorstand der Immobilien Genossenschaft Schänis
- v.l. Armin Jud-Egli, Arno Cantieni, Anja Büsser-Glarner, Tanja Rüdüsüli, Dominik Gmür, Stefan Zahner, Bruno Rickli





Ablauf

- Begrüssung & Vorstellung
- Vorgeschichte, Ausgangslage & Idee
- Immobilien Genossenschaft Schänis
- Statuten & Finanzierung
- Wie geht es weiter?
- Fragerunde
- Persönlicher Austausch beim Apéro



Vorgeschichte, Ausgangslage & Idee



Wie kam es dazu? Warum sind wir hier?

Schliessung zahlreicher Restaurants in Schänis

(z.B. Bären, Windegg, Hirschen, Löwen, Bahnhof)

Vorgeschichte, Ausgangslage & Idee



Bestehende Betriebe (Stand Februar 2025)

Betrieb	Eigenschaften
Golden Grill House (BHF Ziegelbrücke)	Take-Away, Kebab, nicht in Einzugsgebiet Schänis
Piccolo Caffè Bar (Escherheim, Ziegelbrücke)	Café-Bar, nicht in Einzugsgebiet Schänis
Kebab Restaurant "Hubbkebab" (BHF Schänis)	Take-Away, Kebab
Take Away Eurospar	Take-Away
Rest. Frohsinn, Maseltrangen	eingeschränkte Öffnungszeiten, Gebiet Maseltrangen
Bistro Dörfli Treff, Rufi	eingeschränkte Öffnungszeiten, Gebiet Rufi
Rest. Wiesental, Maseltrangen	eingeschränkte Öffnungszeiten, Gebiet Maseltrangen
Rest. Sonne, Rufi	Gebiet Rufi/Maseltrangen
Rest. Flugplatz	Flugplatz Schänis, nicht im Dorfkern

Vorgeschichte, Ausgangslage & Idee



Bestehende Betriebe (Stand Februar 2025)

Betrieb	Eigenschaften
Federihüttli	saisonal, nicht im Dorfkern
Eventraum Löw 595, Rufi (Martin Riget)	Events
Jacques Gabriel AG (Café Gabriel)	im Industrie-Gebiet, nicht am Abend geöffnet
Kulturlokal Schänis	mit Vereinsarbeit organisiert
Altes Feuerwehrdepot Rathausplatz	temporäre Nutzung
Gewölbekeller Seliner-Haus (OG Schänis)	Übergangsnutzung für Vereine
Altes Rest. Schwert	einmalige Events

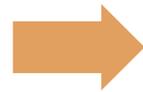
Vorgeschichte, Ausgangslage & Idee



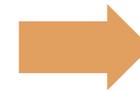
Wie kam es dazu? Warum sind wir hier?

Kann es sein, dass Schänis mit seinem aktiven Vereins- und Dorfleben kein Restaurant im Dorfkern mehr hat?

Jan. 2024:
Kontaktaufnahme
mit Daniel Knobel
& Mira Rankovic
Wunsch: Weiterbetrieb



Apr. 2024:
Treffen mit Interessens-
gruppe von ca. 15
Personen
Positive Signale, Ziel
weiterverfolgen,
Bewertung der Immobilie
notwendig



Sept. 2024:
Treffen mit Daniel Knobel
& Mira Rankovic
Definition Verkaufspreis

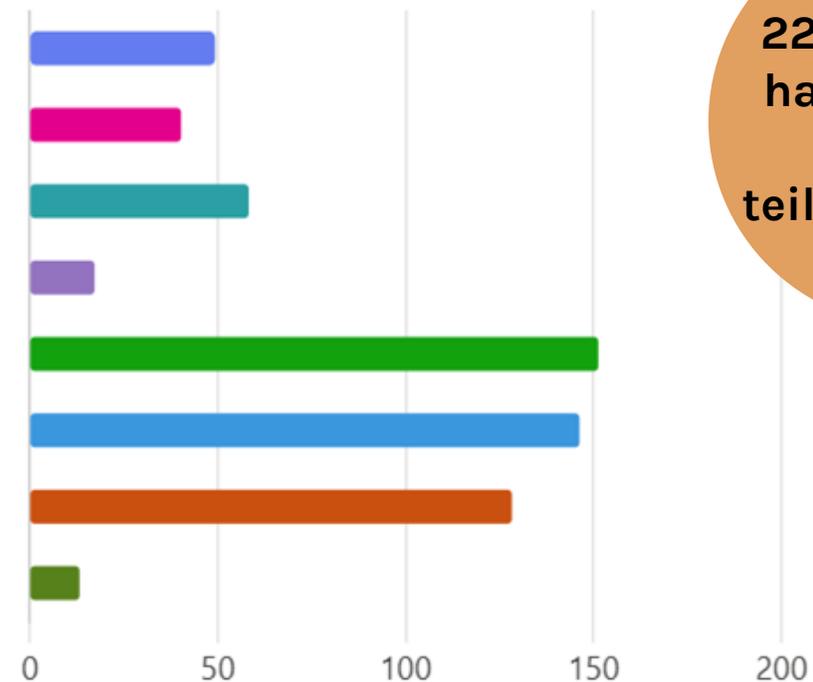
Vorgeschichte, Ausgangslage & Idee



Okt./Nov. 2024: Durchführung Meinungsumfrage

Wenn das Restaurant Bären in Schänis geöffnet ist, wünsche ich folgende Öffnungszeiten/kehre ich regelmässig im Bären ein...

● Egal, ich komme wenn geöffnet ist.	49
● Vormittag/Znüni (ca. 08:00 bis 11:00)	40
● Mittagessen (ca. 11:00 bis 14:00)	58
● Nachmittag/Zvieri (ca. 14:00 bis 17:00)	17
● Feierabendbier/Znacht (17:00 bis 22:00)	151
● Bar/Vereine (20:00 bis Open-End)	146
● Anlässe wie Geburtstag/Familienfest/Fasnacht	128
● Sonstiges	13



**227 Personen
haben an der
Umfrage
teilgenommen.**

Vorgeschichte, Ausgangslage & Idee



Okt./Nov. 2024: Durchführung Meinungsumfrage

Ich kann mir vorstellen bei der Restaurant Bären Schänis AG mitzuwirken als...

● Nein, ich habe keine Zeit um mitzuwirken.	144
● sporadisch Service/Bar (z.B 1x pro Woche/1x pro Monat)	53
● regelmässig Restaurantbetrieb (Service, Kochen, Service bei Anlässen etc.)	4
● als Mitarbeiter Service/Restaurant (Festanstellung)	1
● als Mitarbeiter Reinigung/Unterhalt/Hauswartung...	4
● als Pächter	1
● Ich kenne einen möglichen Pächter oder jemanden der im Restaurant "etwas..."	2
● im Verwaltungsrat/Geschäftsführung	8
● im Verwaltungsrat/Geschäftsführung Ressort Events	5
● im Verwaltungsrat/Geschäftsführung Ressort Marketing	1
● im Verwaltungsrat/Geschäftsführung Ressort Personal	5
● im Verwaltungsrat/Geschäftsführung Ressort Administration	9
● Sonstiges	27



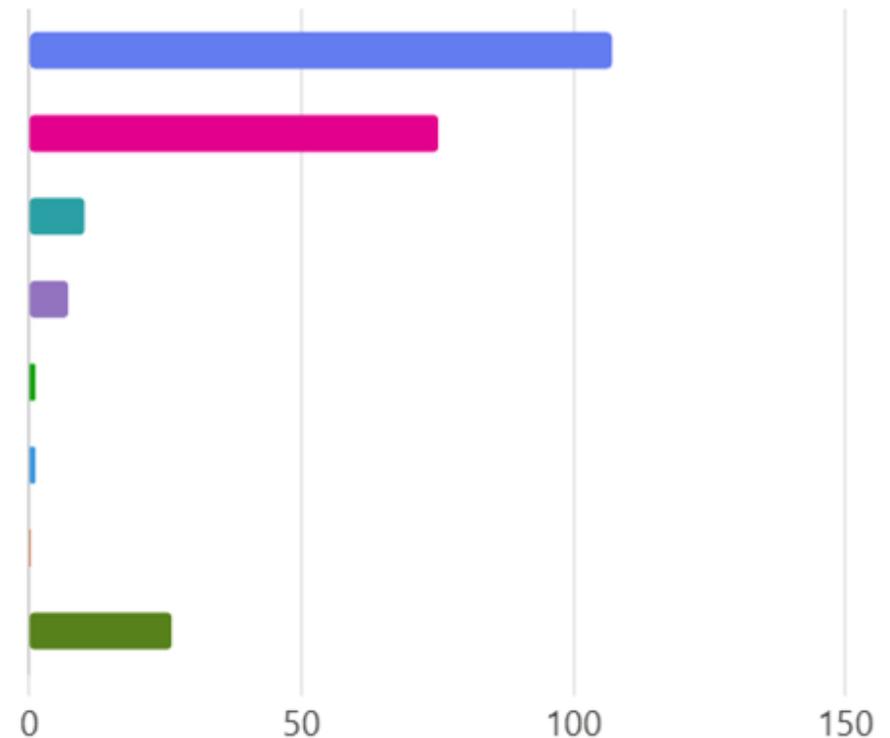
Vorgeschichte, Ausgangslage & Idee



Okt./Nov. 2024: Durchführung Meinungsumfrage

Ich bin bereit für den Kauf der Liegenschaft Bären mit der Immobilien Genossenschaft Schänis einen Genossenschaftsanteil von CHF (...) zu zeichnen und einzubezahlen. (...)

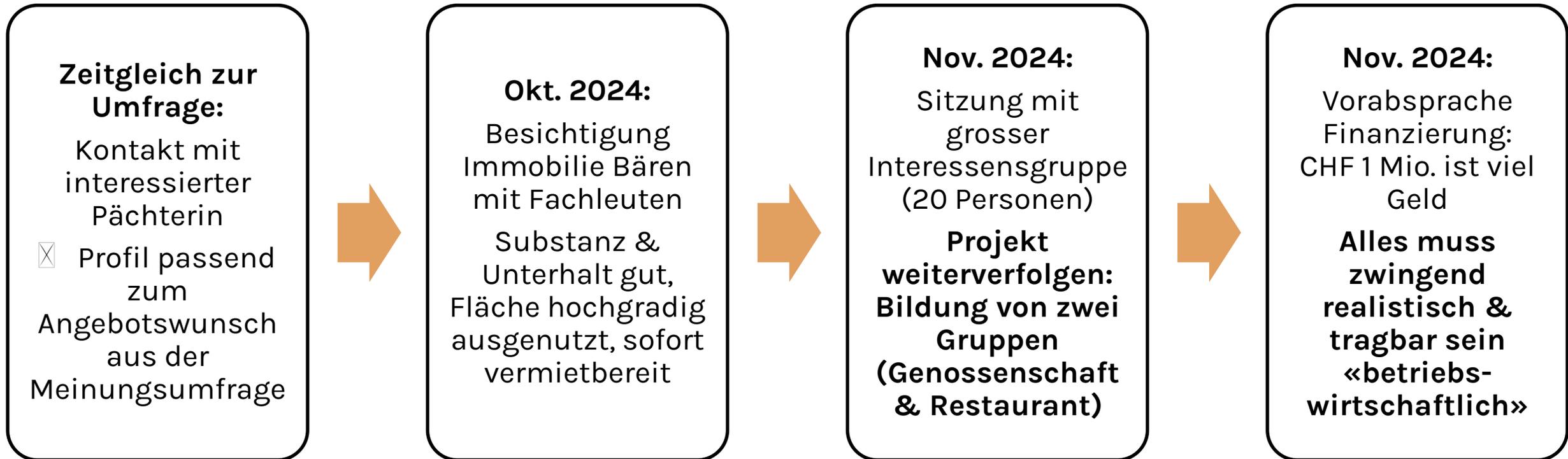
● Nein.	107
● CHF 1'000	75
● CHF 5'000	10
● CHF 10'000	7
● CHF 20'000	1
● CHF 50'000	1
● CHF 100'000	0
● Sonstiges	26



Vorgeschichte, Ausgangslage & Idee



Wie ging es weiter? Okt./Nov. 2024



Vorgeschichte, Ausgangslage & Idee



Wir versuchen es!

- Immobilien Genossenschaft nicht Gastro Genossenschaft
- Positive Signale bezüglich des Kaufpreises
- Positive Signale von Seiten Bank betr. der Finanzierung (Hypothek)
- Unterstützung durch die Bevölkerung

Jan. 2025 (nach 1 Jahr Vorarbeit):

Gründung der Immobilien Genossenschaft Schänis

Start der Finanzierung



Gemeinsam sind wir stark - Genossenschaftsprinzip

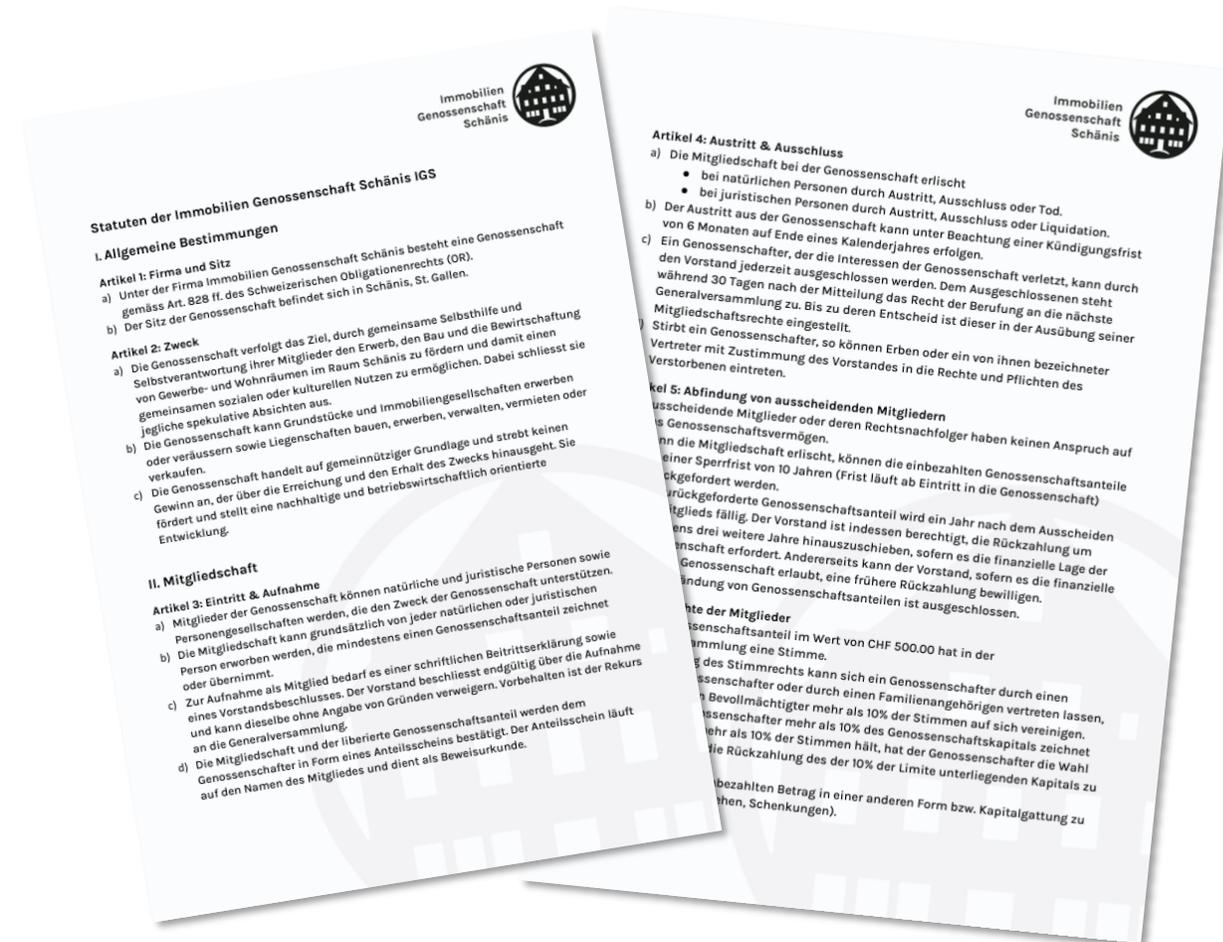
- Viele Genossenschafter:innen, welche den Zweck/Idee/Restaurant mittragen (**“öffentliches Interesse”**)
- Risiko auf viele Genossenschafter:innen **verteilt** (Hypothek 1. Rang, Darlehen 2. Rang, Genossenschaftskapital 3. Rang) ☒
Selbstverantwortung (bis jetzt alle “mitgemacht”)
- Finanzierung “genossenschaftlich” / Betrieb Immobilie/Restaurant **“betriebswirtschaftlich”**
- Organisation der Genossenschaft ist “aufwändig”
- Aufgaben Vorstand IGS: Verpachtung Restaurant; Vermietung Wohnung; Erhalt/Weiterentwicklung Liegenschaft (z.b. rollstuhlgängig, Bäche, Projekt Unterdorf); Finanzierung sicherstellen (nach 10 Jahren); Genossenschaftsversammlung, Weiterentwicklung IGS

Statuten & Finanzierung



Immobilien Genossenschaft Schänis - Statuten

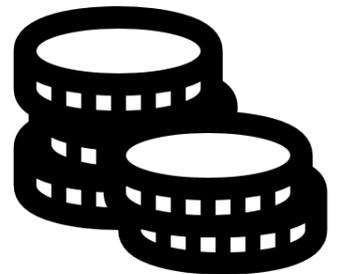
[Link zu den Statuten](#)





2 Hauptfragen:

1. Ist die Liegenschaft für die IGS finanzierbar?
2. Ist die Liegenschaft für die IGS tragbar?



Statuten & Finanzierung



Finanzierung - Ausgangslage Bewertung Immobilie

Sachwert (Ist-Zustand)			CHF	1'915'000
Neuwert Bauten/Anlagen			CHF	1'866'000
Zeitwert Bauten/Anlagen			CHF	1'344'000
Gebäudeversicherungs-Neuwert 2024	Vers.-Nr. 254	Wohnhaus mit Restaurant	CHF	1'680'800

Wohnen									
OG	Einzelzimmer/Büro mit sep. DU/WC/Lav.	e	18			-	233	350	4'200
	1-Zi-Wohnung mit DU/WC/Lav.	2.15 v	39	246	800	9'600	254	825	9'900
	3-Zi-Wohnung mit Bad/DU/WC/L	2.15 o	71			-	210	1'240	14'880
DG1	4.5-Zi-Wohnung mit Bad/DU/WC/L	2.16 e	84			-	200	1'400	16'800
DG2	1-Zi-Wohnung mit DU/WC/Lav.	0.2-2.44 o	32			-	253	675	8'100

Sachwert

Zeitwert marktorientiert, ohne Land (siehe Ziffer 9.1)	1'344'000
weitere Wertelemente	
Landwert gemäss Berechnung (siehe Ziffer 9.2)	571'000

.6 Ermittelter Marktwert der Liegenschaft

Sachwert

1'915'000

Marktwert per 06.09.2024: CHF 1'660'000.00



Finanzierung - Ausgangslage Bewertung

- Verkaufspreis der Immobilie = CHF 2.3 Mio. (inkl. Inventar)
 - Die Immobilie ist in einem guten Zustand, teilweise leicht renovations- bzw. ersatzbedürftig
- Zeichnung Anteile und Darlehen im Umfang von CHF 100'000 (10%)

Finanzierungsrechnung

CHF	400'000	<i>oder mehr</i>	Genossenschaftskapital (3. Rang)
CHF	600'000		Darlehen (1%, 10 Jahre, 2. Rang)
CHF	1'400'000		Hypothek (unter 1%, 1. Rang)
<hr/>			
CHF	2'400'000	Verkaufspreis Bären + CHF 100'000	Liquidität
<hr/>			



Ist die Liegenschaft finanzierbar?

Aktueller Stand Finanzierung (17.02.25)

Bis jetzt (1 Monat): 185 Genossenschafter:innen

Kontostand RB		CHF	308'000
Mögliches Genossenschaftskapital	ca.	CHF	70'000
Zugesichertes Darlehen	ca.	CHF	200'000
Potenzial Darlehen	ca.	CHF	150'000
Total	ca.	CHF	728'000

Fazit: Ja! Es ist realistisch und möglich! Finanzierung für 10 Jahre!

Statuten & Finanzierung



Ist die Liegenschaft für die IGS tragbar?

[Link zum Budget](#)

Fazit:

JA, sie ist finanzierbar, wenn:

- ✓ Zeichnung Genossenschaftskapital
- ✓ Abschluss Darlehensverträge
- ✓ Finanzierung Bank

NEIN:

“Auflösung” IGS & Zurückzahlung Genossenschaftskapital

Immobilien Genossenschaft Schänis
16.01.2025

Finanzierung		Annahmen für Budget	
Kaufpreis Immobilie Unterdorf 2, Bären	2'300'000	Miete Wohnungen gemäss externer Bewertung	
Investorenunterhalt	100'000	Miete Restaurant/Bar/Gastro (2025: CHF 2'000/2034: CHF 3'200)	
Total benötigtes Kapital	2'400'000	Investition Werterhalt Immobilie 268'000 für 10 Jahre	
Finanzierung Genossenschaftskapital/Darlehen	1'000'000	Hypothekenzins Fremdkapital Raiffeisenbank: 1.5%	
Quote (Eigenkapital/Gesamtkapital)	42%	Verzinsung Genossenschaftskapital: ab 5 Jahren, 1.0%	
Finanzierung Fremdkapital Raiffeisenbank Schänis-Amden	1'400'000	Kalkulation ab Juli 2025	
Quote (Fremdkapital/Gesamtkapital)	58%		

BUDGET - ERFOLGSRECHNUNG 10 Jahre	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ERTRÄGE										
Einnahmen - Erträge	41'350	88'700	94'700	96'461	96'461	97'661	99'475	100'675	100'675	100'675
Mieteinnahmen Wohnungen	29'350	58'700	58'700	60'461	60'461	60'461	62'275	62'275	62'275	62'275
Mieteinnahmen Restaurant/Bar/Gastro	12'000	30'000	36'000	36'000	36'000	37'200	37'200	38'400	38'400	38'400
AUSGABEN - AUFWÄNDE										
Ausgaben - Aufwände	91'000	57'000	57'000	57'000	57'000	58'000	58'000	58'000	58'000	58'000
Renovation/Werterhalt Liegenschaft	52'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000
Berlinng/Unterhalt Liegenschaft	3'000	6'000	6'000	6'500	6'500	7'000	7'000	7'000	7'000	7'000
Verwaltung IGS/Liegenschaft	6'000	12'000	12'000	12'000	12'000	12'000	12'000	12'000	12'000	12'000
Gründungskosten IGS	10'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Genossenschaftsversammlung IGS	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000
Diverse	10'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000
AUSGABEN - FINANZIERUNG										
Ausgaben - Finanzierung	21'000	21'000	21'000	21'000	21'000	21'000	21'000	21'000	21'000	21'000
Hypothekenzins Fremdkapital	21'000	21'000	21'000	21'000	21'000	21'000	21'000	21'000	21'000	21'000
Verzinsung Genossenschaftskapital	0	0	0	0	0	15'000	15'000	15'000	15'000	15'000
Gewinn/Verlust	-70'650	10'700	18'700	17'961	17'961	3'661	5'475	6'675	6'675	6'675



Worst Case Szenario

- Pächter:in kann Mietzins nicht bezahlen / Pächter:in fehlt
- Wohnungen stehen lange leer
- Genossenschaft entscheidet falsch/schlechte Geschäftsführung
- Alle Darlehensgeber/Genossenschafter steigen nach 10 Jahren aus



- **Genossenschaft funktioniert nicht**
- **Verkauf Liegenschaft Bären**
- **Auflösung der Genossenschaft!**

(Verlustträger: 1. Genossenschafter, 2. Rang Darlehensgeber, 3. Rang Bank)

Finanzielle
Schwierigkeiten



Worst Case Szenario - Beispiel

- Genossenschaft funktioniert nicht; Liegenschaft muss nach 3 Jahren “verkauft werden”
- Realisierbarer Verkaufspreis: CHF 1'800'000
- Wer trägt Verlust? (Investition: CHF 2'400'000)
 - 3. Rang Genossenschafter: CHF 400'000
 - 2. Rang Darlehensgeber: CHF 200'000 (Prozentual)
- Ausfall: Genossenschaftsanteile 100%
- Ausfall: Darlehensgeber (Prozentual)
- Ausfall: Bank 0%

Risiko



Best Case Szenario

- Verpachtung Restaurant funktioniert
 - Vermietung Wohnungen funktioniert
 - Genossenschaftskapital kann verzinst werden
 - Darlehen können teilweise zurückbezahlt werden
 - Vorstand leistet gute Arbeit
- 
- **Genossenschaft harmoniert und bekommt zusätzliche Mittel zur Verfügung (10 Jahre+ Finanzierung)**
 - **Neue Projekte im Sinne der Öffentlichkeit und lokalen Bevölkerung werden möglich**



Wie geht es weiter?

Feb./Mär. 2025	Finanzierung CHF 1 Mio: Ja oder Nein?
Apr.-Jun. 2025	Übergangsbetrieb
Mär.-Jun. 2025	Verträge: Verkauf / Grundbuchamt / Pächterin/ Mieter Wohnungen
xx.xx.2025	Genossenschaftsversammlung
Jul.-Sept. 2025	Vorbereitungen/Renovationen
1. Oktober 2025	Übernahme Pächterin
	Weiterentwicklung IGS



Zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten

- Name bewusst gewählt: Immobilien Genossenschaft Schänis (nicht z.B. Bären)
- Zweckmässiger/bezahlbarer Wohnraum in Schänis
- Immobilien mit öffentlichem Nutzen



Soll ich Genossenschafter werden? JA, wenn...

- Übereinstimmung mit gelieferten Informationen
- “Ein Gastro-/Restaurationsbetrieb ist in Schänis nötig.”
- “Ich trage die Interessen der IGS mit und bin stolz Teil des Projektes zu sein.”
- “Ich bin mir bewusst, dass mein Genossenschaftskapital Risikokapital ist.”
- “Mein erspartes Geld soll in meiner Gemeinde eingesetzt werden.”
- “Ich möchte Schänis aktiv weiterentwickeln und nicht alles der Gemeinde/Vereinen/Unternehmen abschieben.”



Soll ich Genossenschafter werden? **Eher Nein, wenn...**

- “Ich habe kein Geld, auf das ich langfristig verzichten kann.”
- “Ich möchte mitbestimmen, ob es Quöllfrisch zu trinken oder Cordon-Bleu zu essen gibt.” (--> Vorstand? GPK?)
- “Der Kaufpreis für den Bären ist zu hoch.”
- “Wir brauchen nicht nochmals eine öffentliche Organisation”
- “Ein Restaurant kann in Schänis nicht überleben.”
- “Dieses Projekt wurde falsch angegangen/ausgearbeitet.”
- “Das funktioniert sowieso nicht.”



Gibt es offene Fragen oder Unklarheiten?





Herzlichen Dank
für eure Aufmerksamkeit!