



VERKAUFSDOSSIER LOGISTIK- UND GEWERBEGEBÄUDE JONA

MULTI-TENANT GEWERBEGEBÄUDE JONA/SG
BELEGUNGSSTAND PER 01.9.2024 < 30 %
BEREIT FÜR NEUPOSITIONIERUNG UND AUSBAU
ASSET DEAL

Oktober 2024

ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und
Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach
Telefon +41 44 680 18 81
cb@contractlogistics24.com
www.contractlogistics24.com



VORWORT

Die Eigentümerin, Procimmo Real Estate SICAV, verkauft im Zuge ihrer Neuausrichtung kleinere Anlageobjekte, für die zu wenig interne Ressourcen für die Weiterentwicklung zur Verfügung stehen. Deshalb wurde ContractLogistics24 AG exklusiv mit dem Verkauf der Gewerbeliegenschaft in Jona (SG) beauftragt.

Die Liegenschaft verfügt über eine vermietbare Nettofläche von knapp 10'993 m². Das Objekt befindet sich auf einer 8'472 m² grossen Parzelle in der Industriezone I St. Dionys.

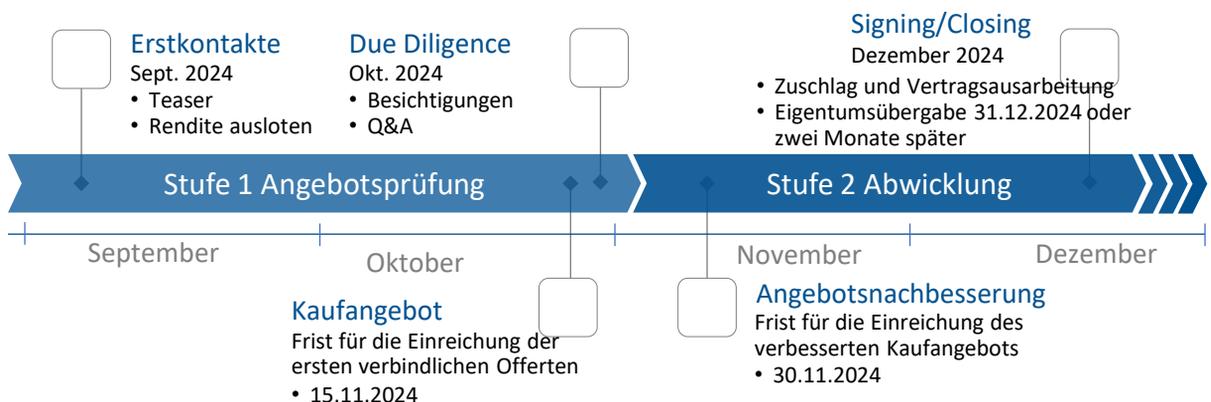
Für die Neupositionierung der Liegenschaft liegen ein bewilligter Erweiterungsbau zur besseren Erschliessung der mehrstöckigen Büro- und Gewerbeanlage sowie Mieterpläne für einen grösseren Erweiterungsbau, ausgerichtet für logistische Zwecke, vor.

Das Anlageobjekt ist geeignet für private und institutionelle Anleger mit ausgewiesener Baukompetenz. Die Liegenschaft wird günstig, aber mit einem erheblichen Instandstellungsaufwand im Leerstandsrisiko übernommen. Mietgarantien oder anders lautende Verpflichtungen werden seitens der Verkäuferin nicht übernommen.

Der Verkauf wird im Rahmen eines Asset Deal durchgeführt. Der Mindestverkaufspreis beträgt CHF 11 Mio. Nebst dem vorliegenden IM erhalten ausgewählte Investoren Zugang zum Datenraum und die Möglichkeit einer persönlichen Objektbesichtigung. Die Verkäuferschaft behält sich vor, ab dem 30. November einem geeigneten Käufer eine zeitlich befristete Exklusivität zu gewähren. Weitere Details zum Transaktionsprozess sind auf Seite 22 beschrieben.

Wir laden Sie ein, den Erwerb dieses Objektes zu prüfen. Für Fragen zur Liegenschaft oder dem Transaktionsprozess stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

TRANSAKTIONSZEITPLAN



INHALT

Vorwort und Inhaltsverzeichnis	2 - 3
Executive Summary	4
Lage	5
Gebäudebeschreibung	6
Mieterspiegel / Belegung nach Etagen	7
Gebäudepläne mit Mietflächen	8 - 9
Entwicklungskonzept	10 - 20
Informationen zur Parzelle	21
Prozess / Rechtliches & Steuern / Disclaimer	22 - 24



ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik- / Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach
 Telefon +41 44 680 18 81
 cb@contractlogistics24.com
 www.contractlogistics24.com



EXECUTIVE SUMMARY

INVESTMENT HIGHLIGHTS



Die Gewerbeliegenschaft eignet sich mit ihren rund 10'993 m² vermietbare Büro-Gewerbe- und Logistikflächen (VMF) mit 189 Parkplätzen für unterschiedlichste Endnutzer. Rund 1/3 der Fläche wurden vor kurzem durch die Mieter oder Vermieterin zweckmässig ausgebaut. Damit verbunden sind langfristige Mietverträge. Im Hinblick auf die Revitalisierung des Gebäudes wurden einzelnen MV nicht mehr verlängert. Mit der beschriebenen Flächenerweiterung (Handlungsoption 3) und neuen Aufzügen erhöht sich das Flächenangebot auf rund 20'000 m². Zwei Drittel dieses Flächenangebots sind dann prädestiniert für einen Ankermietvertrag mit einem Logistiker.



Sehr gute Makrolage im Grossraum Obersee / Rapperswil. Die Liegenschaft befindet sich im Gewerbe- und Industriegebiet St. Dionys, zwei Autominuten von der A15 entfernt. Das Industriegebiet St. Dionys ist per Bus B 622 erreichbar, in 11 Minuten von Rapperswil und in 30 Minuten von Uznach.



Die Besitzerin, Procimmo Real Estate SICAV, strebt den Verkauf der Liegenschaft im zweistufigen Bieterverfahren an. ContractLogistics24 AG kann über den Zeitpunkt des Verkaufs hinaus die Vermietung von Leerflächen zu branchenüblichen Konditionen gewährleisten.

KEY FIGURES

Baujahr	Revitalisiert	Adresse
1990	Brandschutz 2022 + 2023	Dionysstrasse 31 + 33 8645 Jona
Kataster Nummer		Parzellengröße
3088J _ Industriezone I		8'471 m²
Total Gebäudefläche VMF + Erschliessung		Netto Büro- und Logistik-/Gewerbefläche
VMF ca. 10'993 m² + ca. 2'938 m²		VMF ca. 3'417 m² / ca. 7'576 m²
Gebäudeversicherungswert 2024		Anzahl Aussen-Parkplätze
Neuwert	Zeitwert	189
CHF 24'366'000	CHF 19'005'000	
Gebäudevolumen		Anzahl LKW-Andockstationen
ca. 60'916 m³		1 Längsrampe für 2 LKWs
Mietzinseinnahmen bei Vollvermietung p.a.		Mietzinspotenzial mit Erweiterungsbau
ca. CHF 1'210'570	ØCHF 110.12 m²	ca. CHF 2.5 Mio. ØCHF 120 m²



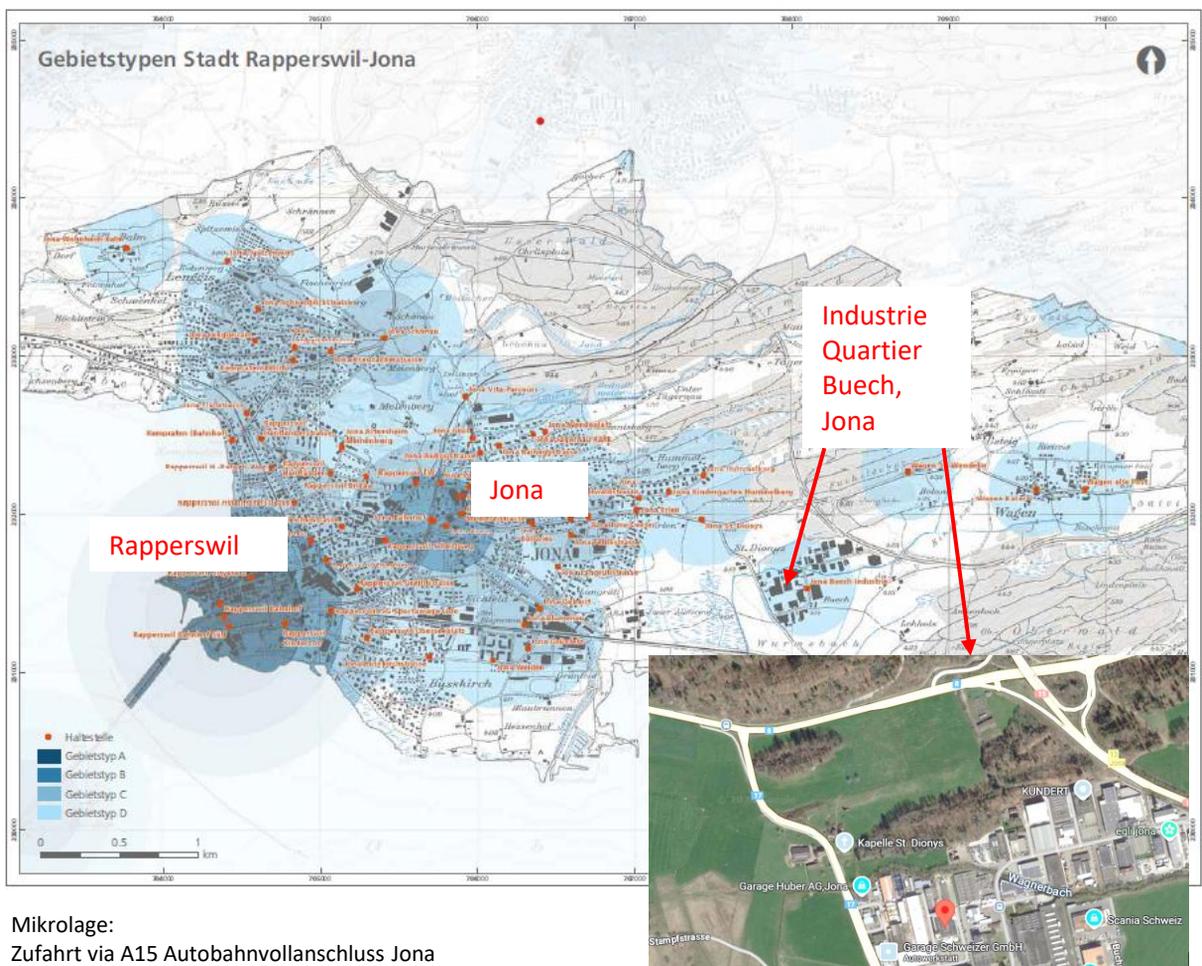
LAGE

Verkehrsanbindung

Die Gewerbeliegenschaft ist in Rapperswil-Jona in der Gewerbezone St. Dionys angesiedelt. Wenige Fahrminuten vom Autobahnvollanschluss A15 Jona entfernt.

Das Gewerbehaus liegt eine Gehminute von der Bushaltestelle Buechstrasse Ost, entfernt. Im Industriequartier Buech, Gebietstyp D müssen im Vergleich zu Gebietstyp A und B (mit besserer OEV-Erschliessung) mehr PW PP nachgewiesen werden. Deshalb zählt die Liegenschaft 189 PW Parkplätze.

Anreise von	Strecke	PW	ÖV
Zürich	37 km	40 min	1 h 16 min
St. Gallen	73 km	64 min	1 h 23 min
Winterthur	41 km	50 min	1 h 17 min
Zug	36 km	44 min	1 h 10 min



Mikrolage:
Zufahrt via A15 Autobahnvollanschluss Jona

ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach
Telefon +41 44 680 18 81
cb@contractlogistics24.com
www.contractlogistics24.com



GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die 1990 von der Firma Schneider erstellte Liegenschaft hatte primär die Funktion einer Kapitalanlage. Der Gebäudekomplex mit rund 60'000 m³ an umbautem Raum umfasst 5 Stockwerke, welche zurzeit als Büro-, Gewerbe-, und Lagerflächen genutzt werden. Es stehen 3 Treppenhäuser, 3 Personenaufzüge (davon 2 in Gebrauch) sowie zwei ältere Warenaufzüge für die vertikale Verschiebung von Gütern und Personen innerhalb des Gebäudes zur Verfügung. An der Ostfassade des Gebäudekomplexes befindet sich eine allgemeine Güterumschlagsfläche für längsseitigen LKW-Verlad.

Im Oktober 2008 hat die heutige Besitzerin die Liegenschaft von der SPI International mit Sitz in St.Gallen übernommen. Seit dann wurden verschiedene kleinere baulich und brandschutz-technisch notwendige Anpassungen getätigt. An der Grundstruktur des Gebäudes wurde nichts geändert. So werden die Bedürfnisse aus der Logistik nur noch teilweise erfüllt und das Raumkonzept für den Bürobereich ist veraltet. Deshalb und auch wegen vieler Mieterwechsel wurde nie eine Vollvermietung erreicht. Mit ein Grund ist / war sicher auch der Lichthof im 3. OG mit den angrenzenden Büros, der nur schwer vermietbar ist und zu kleinflächigen Mietverhältnissen führte.

GEBÄUDEINVESTITIONEN

2022 / 2023

Vermieter Ersatzinvestitionen

- Diverse Rückbauten
- Unterteilungen für Brandschutzkonformität
- kleine Fassadenrenovation

CHF 1.169'800 gemäss separater Tabelle

- Teils Fenster + Rollläden saniert
- uvm.

ECKDATEN GEBÄUDE-UNTERHALT

Energiekosten pro m² 2015 bis 2023
(erzielt mit reduzierter Heizleistung)

CHF 4.24 pro m²

Aktuelle Versicherungskosten pro m²

CHF 0.88 pro m²

Total Unterhaltskosten pro m² 2015 bis 2023

< CHF 10.54 pro m²



MIETFLÄCHEN/MIETVERTRÄGE

Zusammenfassung Mieterspiegel in PP EE + vermietbare Fläche in m2

per 1.9.2024

	Total	Gewerbe	Büro	Leerstand	Vermietet	Mietverträge unbefristet	Mietverträge befristet
Parking EE	189				82	106	
UG	1542	1542	0	721	821	821	0
EG	1824	1824	0	1623	201	0	20131.08.2029
1OG	1983	1983	0	1670	313	313	0
2OG	2104	1642	462	1162	942	672	27030.06.2028
3OG + Lichthof	1876	831	562	1280	596	345	25130.04.2027
4OG	1664	0	1664	1283	381	304	7730.09.2026
	10993	7822	2688	7739	3254	2455	799
Gewerbe-Anteil		71%					
Büro-Anteil			24%				
Leerstand				70%			
Vermietet					30%		
-davon unbefristet						75%	
-davon befristet							25%

Informationen zu den verbleibenden befristeten Mietverträgen

EG / 31.08.2029	Mieter A
2OG / 30.06.2028	Mieter B
3OG / 30.04.2027	Mieter C
4OG / 30.09.2026	Mieter D

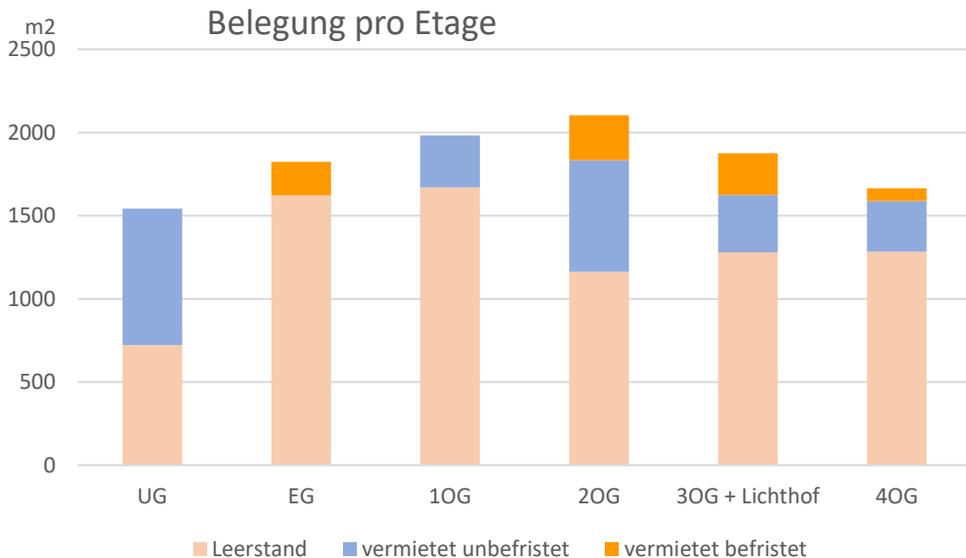




Bild 1: Rampenansicht für Längsverlad

Bild 2: Parkplätze 188 Einheiten

ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik- / Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach
Telefon +41 44 680 18 81
cb@contractlogistics24.com
www.contractlogistics24.com



HANDLUNGSOPTIONEN

Nachfolgend werden vier Handlungsoptionen respektive Umsetzungsvarianten beschrieben:

Option 1 Gebäude Revitalisierung ohne Anbau:

Bei dieser Variante schlagen wir vor, dass die Neuausrichtung „nutzungsbedingt“ mit weniger PW PP auskommt, damit früher oder später der 2'000 m² grosse PW-Parkplatz mit einem separaten Bau (Neubau) überbaut werden kann. Das Konzept für die dritte und vierte Etage ohne Büroflächen, kann am besten vor Ort erklärt werden.

Option 2 Gebäude Revitalisierung mit Anbau:

Für diese Option hat die Verkäuferin ein Baugesuch eingereicht, die Baufreigabe wird auf Ende Jahr erwartet. Aus Kosten-/Nutzen-Überlegungen ist diese die schlechteste der vier möglichen Handlungsoptionen: Normal hohe Kosten für Entkernung und neue Einbauten bei praktisch unverändertem Raumangebot.

Option 3 Revitalisierung Bestandsbau mit Erweiterungsbau:

Laufende Mietverträge im 3. und 4. Obergeschoss für die Neuausrichtung (Ankermieter Lager mit > 11'980 m² Nutzfläche) kündigen oder Mietfläche innerhalb des Gebäudes umplatzieren. Notwendige Revitalisierungen in Angriff nehmen und neue horizontale und vertikale Erschliessung durch Erweiterungsbau antizipieren. Für Erweiterungsbau zeitnah Baugesuch einreichen und parallel dazu Ankermieter Logistik und Drittmietter Gewerbe suchen.

Option 4 Neubau:

Laufende Mietverträge kündigen, für Mieter mit befristeten MV neue Lösung suchen. Gebäudeunterhalt auf ein Minimum reduzieren und befristete Nutzungen im Erdgeschoss bis Baubeginn zulassen. Abbruch der Anlage und neues Gewerbehäuser oder Logistikanlage mit knapp 18'000 m² vermietbare Fläche erstellen. Büroflächen mit viel PW-PP Nachweis gering halten.

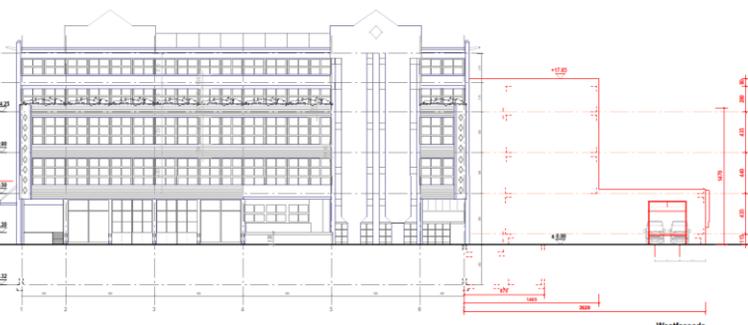
BESCHREIB DER HANDLUNGSOPTIONEN

Nachfolgend werden die Handlungsoptionen zwei, drei und vier inklusive der damit verbundenen Kosten und zu erwartenden Mieterträgen beschrieben.



ANBAU MIT RAMPEN UND NEUER VERTIKALER ERSCHIESSUNG (HANDLUNGSOPTION 2)

- **Fortführung Multi-Tenant-Konzept mit reduzierten 145 PW-Parkplätzen**



- **Zielsetzungen: grössere, zusammenhängende Mietflächen mit moderner Infrastruktur. Dazu zählen 4 Heckrampen mit neuen Lastenaufzügen. Teile der Liegenschaft wird entkernt und auf die neuen Mieter-Bedürfnisse angepasst.**

- **Nettomiete p. a. bei Vollvermietung**

	Fläche in m ² Bestand + neu	Nettomiete pro m ² in CHF	Bruttomiete in CHF p. a.
Mieteinnahmen p.a. bei Vollvermietung	10'993 + 785	119.47	1'4 Mio.

- **Retrofitkosten + Anbau (KV Moser 7'520'055)**

- Die Kosten sind im Detail beschrieben unter Unterlagen Jona_11 Retrofit Ausbau Handlungsoption 2_Moser KV
- Die Kosten umfassen eine Entkernung der Anlage und die Wiederherstellung der technischen Anlagen sowie die Umsetzung von grösseren Mieteinheiten.
- Der oben skizzierte Anbau in Rot mit vier modernen Heckrampen, eine Verladehalle und drei Lastenaufzüge ist ebenfalls Leistungsumfang des KV's

- **Leerstands-Risiko**

- 1 ½ Jahre für Entkernung Bestand und Umsetzung Anbau

- **Status Bewilligungsverfahren**

- Es sind keine Baueinsprachen gegen den Anbau eingegangen, für die rechtsgültige Baufreigabe fehlt ein Entwässerungskonzept mit Auftrennung Meteor vom Schmutzwasser



GEBÄUDEPLÄNE ANBAU MIT RAMPEN UND NEUER VERTIKALER ERSCHLIESSUNG

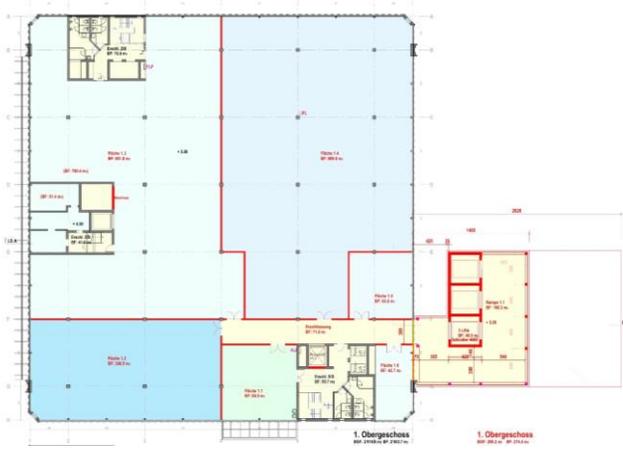
UNTERGESCHOSS



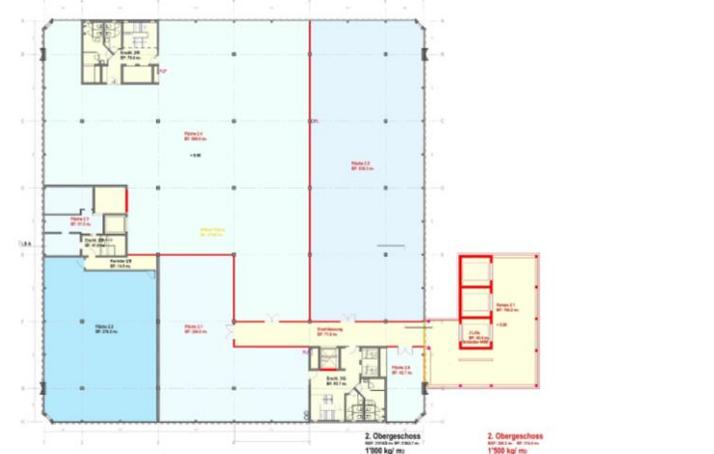
ERDGESCHOSS



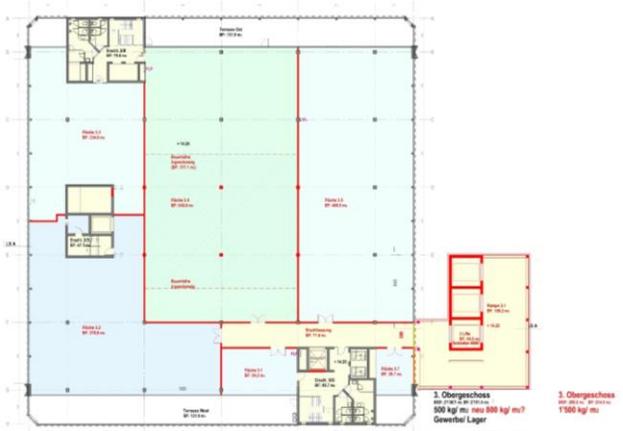
1. OBERGESCHOSS



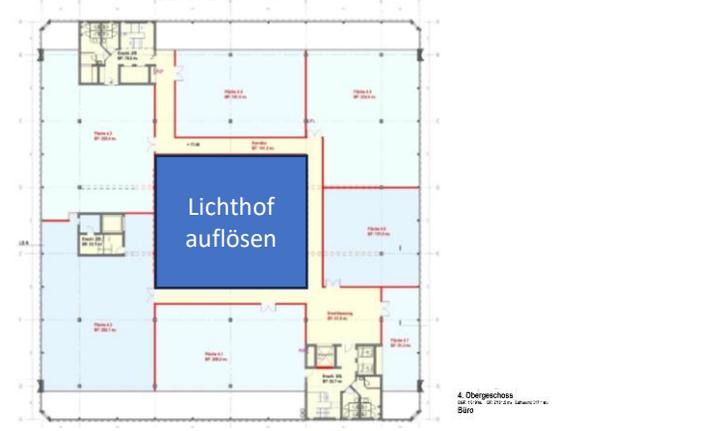
2. OBERGESCHOSS



3. OBERGESCHOSS



4. OBERGESCHOSS



ZIELSETZUNGEN DES ANBAUS / DER HANDLUNGSOPTION 2

Mit dem geplanten Anbau werden verschiedene Gebäudemängel für die Wiedervermietung gelöst. Unter anderem wird das kleinflächige Multi-Tenant-Konzept im 4. OG durch grössere Flächen ersetzt und der unproduktive Lichthof kann mit einem Mezzanin geschlossen werden. Das 3.OG inklusive angrenzenden Büros wird zu Gewerbeflächen umfunktioniert.

Dadurch wird der Anteil Büroflächen massiv reduziert, und die für diesen Bereich nachgewiesenen PW-PP können für den Anbau physisch und rechnerisch im PP-Nachweis verwendet werden. Durch den Anbau wird eine moderne Güterumschlagszone mit 4 Heckrampen erstellt, und drei mittelgrosse Lastenaufzüge verbinden die neue Güterumschlagszone mit den verschiedenen Etagen.

Die planerischen Tätigkeiten sind weit fortgeschritten. Die Baufreigabe wird bis Ende Jahr erwartet.

Die unten angeführte Sensibilitätstabelle zeigt, dass im realistischen Case eine rechnerische Rendite von über 6 % erreicht wird. Damit verbunden sind jedoch zig Bauentscheide, ein längerer Leerstand und viele vertragliche Verhandlungen.

REVITALISIERUNGSKOSTEN UND KOSTEN FÜR ANBAU

2024 / 2025

Vermieter-Ersatzinvestitionen

- Vorgesetzter Neubau mit LKW-Rampen
- Neue Lastenaufzüge
- Neues Brandschutzkonzept
- Umnutzung Büroflächen im 3. OG
- Ersatz Personenaufzug
- Neue Beschriftung
- uvw.

*Kostenprognose CHF 7'520'055 gemäss separater Auflistung Moser Architekten

Nicht in den Revitalisierungskosten abgebildet:

- Ersatz Ölheizung mit Fernwärme-Anschluss in rund vier bis sechs Jahren
- Dachsanierung in rund 10 Jahren

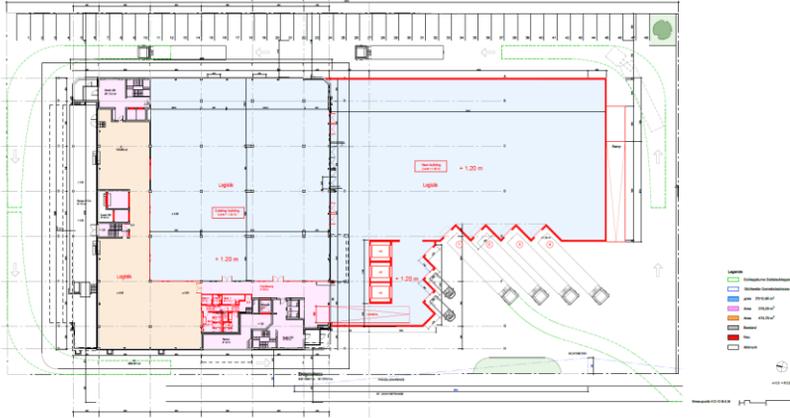
EINFACHER RENDITE-CHECK MIT SENSIBILITÄTSTABELLE

Szenario Zahlen in Mio.	Kaufpreis	Anbau + Retrofit Kosten	Leerstand + Kosten für neue MV	Total Investment	Netto Miet- einnahmen p.a. in CHF	Rendite bei Voll- vermietung
Worst Case	13.5	9	2.8	25.3	1.3	5.2 %
Realistischer Case	12.5	7.5*	2.2	22.2	1.4	6.3 %
Best Case	11.5	5.5	1.4	18.4	1.5	8.1 %



ERWEITERUNGSBAU – MIT ANKERMIETER LOGISTIK (HANDLUNGSOPTION 3)

Multitenantkonzept mit Ankermieter Logistik



Handlungsoption 3 mit einem Ankermieter Logistik zeigt einen LKW Kreisverkehr gegen den Uhrzeigersinn und PW PP entlang der Südfassade.

Die Ankermietfläche Logistik ist blau gekennzeichnet und misst im Erdgeschoss 3'011 m².

Nettomiete p. a. bei Vollvermietung

	Fläche in m ² VMF + Parking	Bruttomiete pro m ² in CHF	Bruttomiete in CHF p. a.
Mieteinnahmen p.a. bei Vollvermietung	19'772	120.—	2'372'640
Parking			154'800

Retrofitkosten + Ausbau max. (Status Mietpläne)

Status	Kostenschätzung							Erweiterungsbau	
			Höhe	Messgrösse	Total	Preis pro Einheit		CHF	
BKP 0	Grundstück		Geschoss	0	8471	1'298.55 m2		11'000'000	
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		Pauschal					200'000	
	Abbruch		6	4.5	2409	65043	55 m3 1)		
	Auskern für Retrofit Bestandsbau				54747	25		1'368'675	
	Trafo-Erneuerung							200'000	
BKP 2	Gebäudekosten Retrofit Bestand gemäss Architekt Moser ohne Entkernungskosten				28540	206		5'884'143	
BKP 2	neu		TG mit Notwendigkeit zur Pfählung Baugrund	1	4	1427	5708	800 m3	4'566'400
neu	Erweiterungsbau EG bis 3 OG		4	5	1427	28540	250 m3 1)	7'135'000	
BKP 4	Umgebungsarbeiten				4461	170 m2 1)		758'370	
BKP 5	Anschlussgebühren in % Baukosten Erw.	20'112'588	5.00%					1'005'629	
	Bewilligungen				pauschal			150'000	
	Finanzierungskosten Erweiterungsbau	32'268'217	5.25%			1.25 Jahr		2'117'602	
Total	Anlagekosten							34'385'819	
	Anlagekosten pro m2							1'739	

Leerstandrisiko minimieren und Baubeginn mit Unterschrift Ankermietvertrag

Dazu werden erste Gespräche mit potenziellen Logistikern parallel zu den Verkaufsverhandlungen geführt.



FRAGE DER ANZAHL PARKPLÄTZE FÜR NEUE GEBÄUDE-AUSRICHTUNG

Neuausrichtung Logistik

Wird im Zuge der Gebäuderevitalisierung eine mehrheitlich logistische Nutzung angestrebt, werden von den 189 verfügbaren PW-PP nur noch deren 71 benötigt. Die Empfehlung von Basler+Partner aus Zürich schreibt einen PW-PP für 750 m² Bruttogeschossfläche für eine logistische Nutzung vor.

Das Projekt mit den Erweiterungsflächen sieht 11'980 m² Logistikflächen, 2'300 m² Lagerflächen im UG und 5'500 m² Gewerbeflächen im Bestand und keine reinen Büroflächen mehr vor.

Quelle: Verein Agglo Obersee, Wegleitung zur Regelung der Parkplatz Situation, herausgegeben Ernst Basler+Partner, Zürich

Art.-Nr. Grenzbedarf an Parkfeldern

¹ Der Grenzbedarf bezeichnet die je Nutzungseinheit erforderliche Anzahl Parkfelder für Personenwagen, die notwendig ist, wenn der Objektverkehr ausschliesslich mit dem motorisierten Individualverkehr stattfinden kann.

² Ein Parkfeld für Personenwagen ist erforderlich pro:

	Bewohner / Beschäftigte	Besucher / Kunden
Wohnen	100 m ² BGF oder pro Wohnung	zusätzlich 10% der Bewohner-Parkfelder
Dienstleistungen		
<i>Kundenintensive</i>	80 m ² BGF	100 m ² BGF
<i>Übrige</i>	80 m ² BGF	300 m ² BGF
Verkaufsgeschäfte		
<i>Kundenintensive</i>	150 m ² BGF	30 m ² BGF
<i>Übrige</i>	200 m ² BGF	70 m ² BGF
Gewerbe und Industrie	160 m ² BGF	800 m ² BGF
Lagerräume	750 m ² BGF	7'500 m ² BGF
Restaurant, Café, Bar	40 Sitzplätze	4 Sitzplätze
Weitere Nutzungen	VSS Norm SN 640 281	

³ Die Parkfelder sind zweckgemäss zu betreiben, d.h. es gilt für alle Parkplätze den bestimmungsgemässen Gebrauch zu wahren.

⁴ Für publikums- und verkehrsintensive Einrichtungen sowie bewilligungspflichtige Grossanlässe gelten besondere Bestimmungen.



GEBÄUDEPLÄNE ERWEITERUNGSBAU MIT ANKERMIETER LOGISTIK (HANDLUNGSOPTION 3)

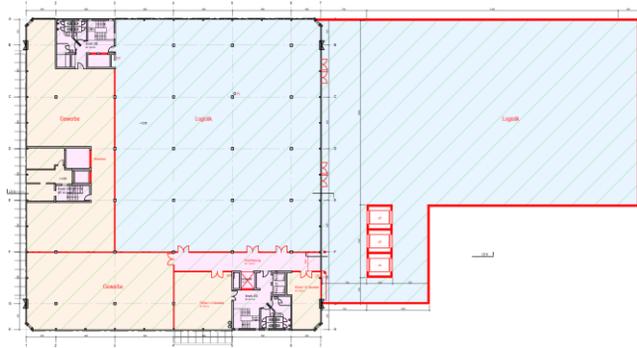
UNTERGESCHOSS



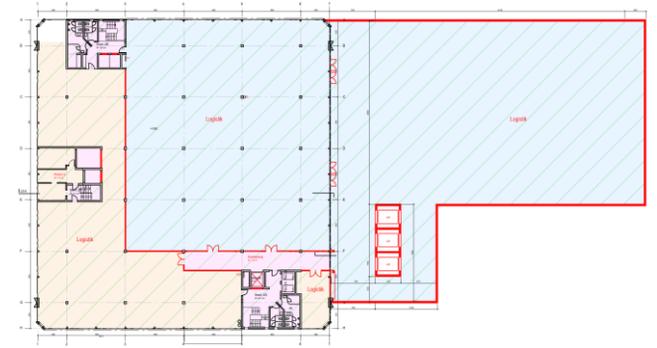
ERDGESCHOSS



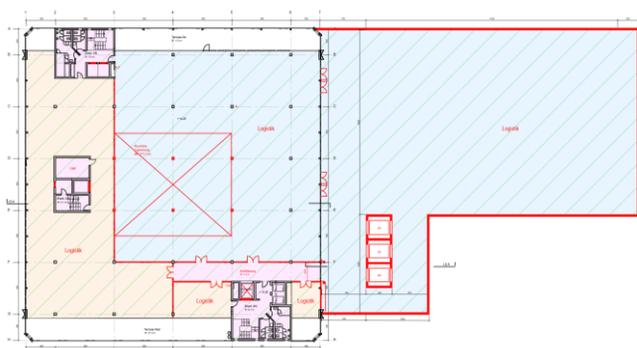
1. OBERGESCHOSS



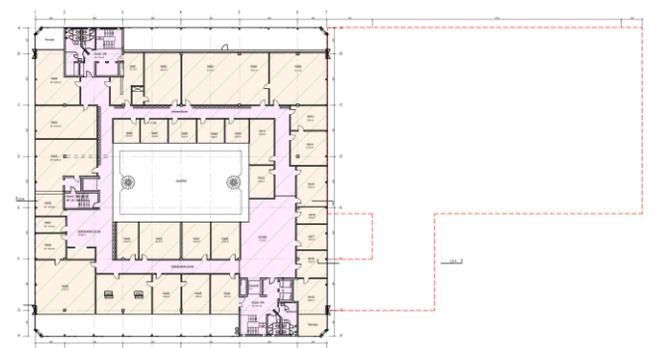
2. OBERGESCHOSS



3. OBERGESCHOSS



4. OBERGESCHOSS



ZIELSETZUNGEN DES ERWEITERUNGSBAUS

Mit dem von uns vorgeschlagenen Erweiterungsbau werden die bereits beschriebenen Gebäudemängel für die Wiedervermietung behoben und das Gebäude neu als Logistikanlage positioniert.

Damit der Gebäude-Footprint z.L. des Aussenparkplatzes vergrössert werden kann, müssen die nachgewiesenen PP noch stärker reduziert werden. Dies geschieht durch eine nochmalige Reduktion von Büro- zu Gunsten von Gewerbeflächen. Das Gebäude wird von einer personenintensiven zu einer personenarmen Nutzung umgepolt. So können über den Erweiterungsbau zusätzlich 9'400 m² Lagerflächen mit Höhen zwischen 4.5 m und 5 m i. L. ohne Tiefgarage angeboten werden oder zusätzlich 7'520 m² mit Tiefgarage.

Aus dem Erweiterungsbau und den Flächen aus dem Bestand resultiert eine Gesamtlogistikfläche von 11'980 m² mit Tiefgarage oder 13'880 m² ohne Tiefgarage. Damit entsteht eine Flächenangebot für einen Ankermieter aus der Logistik. I.d.R. lassen sich mit Logistikern verbindliche MV vor Baustart vereinbaren. Deshalb reduziert sich der Leerstands Aufwand*, und eine Vollvermietung kann angestrebt werden.

Die Sensibilitätstabelle zeigt, dass im realistischen Case mit dieser Ausrichtung eine rechnerische Rendite von 6.8 % erreicht wird. Nicht uninteressant für einen Entwickler, der nebst der Rendite einen schönen Entwicklungsgewinn bei Vollvermietung realisieren kann. Zeithorizont vom Erwerb bis zum Verkauf der Immobilie drei bis fünf Jahre.

REVITALISIERUNGSKOSTEN FÜR ERWEITERUNGSBAU

2025 / 2026

Vermieter Ersatzinvestitionen

- Erweiterungsbau mit LKW-Rampen
- Neue Lastenaufzüge
- Neues Brandschutzkonzept
- Umnutzung Büroflächen im 3. + 4. OG
- Entkernung EG, 1OG + 2OG Bestand
- Neue Haustechnik Bestand
- uvw.

**Kostenprognose CHF 23'385'819 gemäss separatem Excel File Planer + CL24

Nicht in den Revitalisierungskosten abgebildet:

- Ersatz Ölheizung mit Fernwärme-Anschluss
- Dachsanierung Bestand über Mezzanin
- ESG Anforderungen Bauhülle Bestand

EINFACHER RENDITE-CHECK MIT SENSIBILITÄTSTABELLE

Szenario Zahlen in Mio.	Kaufpreis In Mio CHF	Anbau + Retrofit Kosten	Leerstand + Kosten für neue MV	Total Investment	Netto Miet- einnahmen p.a. in CHF	Rendite bei Voll- vermietung
Worst Case	13.0	25.6	2.2	40.8	2.25	5.5 %
Realistischer Case	12.0	23.3**	1.8*	37.1	2.52	6.8 %
Best Case	11.5	21.0	1.0*	33.5	2.6	7.8 %

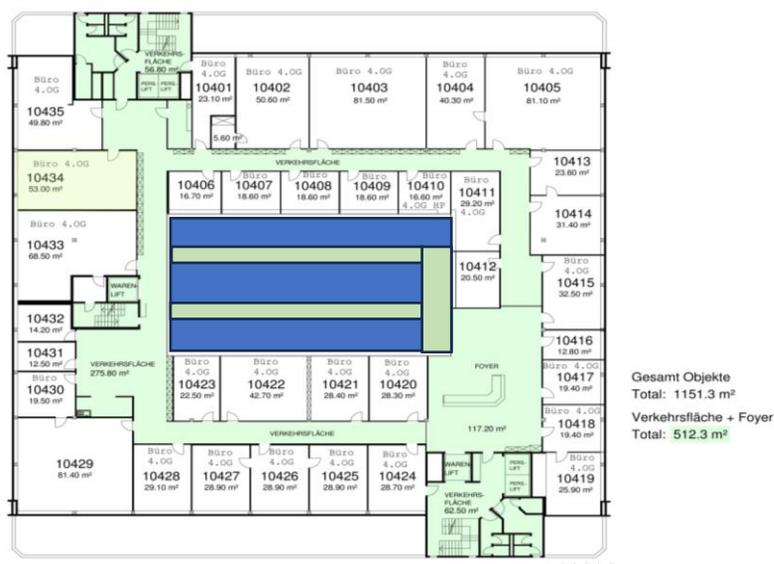


UMNUTZUNG BÜROFLÄCHEN 4. OBERGESCHOSS ZU SELFSTORAGE-ANLAGE UND MUSIKZIMMER

Wie bereits erwähnt, soll der Footprint des Gebäudes z. L. der Aussenparkplätze vergrössert werden. Dies geschieht durch die folgende Umnutzung im 4. OG:

Konkret schlagen wir vor, dass die 4. Etage durch einen professionellen Selfstorage-Anbieter betrieben werden soll. Die Unterteilung für eine Selfstorage-Anlage ist bereits durch die kleinflächigen Büros gegeben, ebenso die Erschliessung vertikal über den Aufzug Ost und horizontal über die Verkehrsflächen der Büro-Etage. Ergänzt werden kann die Selfstorage-Anlage durch einen Mezzanin (eingezogener Boden im heutigen Lichthof), wo sehr kleine Selfstorage-Boxen platziert werden können. Unten im Plan blau dargestellt.

Die grösseren Büros mit Fensterfronten gegen aussen würden sich auch als Probelokale für Hobby Musiker oder generell als Hobbyraum eignen. Vielleicht ist es sinnvoll, wenn das Konzept der Selfstorage-Boxen um s.g. Musikboxen und Hobbyräume ergänzt wird. Musikbeschallung wäre für einen Selfstorage-Betreiber kein Hindernis für eine Anmietung der beschriebenen Fläche.



2024 / 2025

Vermieter Ersatzinvestitionen

- Neue Lastenaufzüge
- Neues Brandschutzkonzept
- Rückbau Büroflächen im 4. OG
- Ersatz Personenaufzug
- Teppich mit Epoxid ersetzen
- Einzelne Türen mit grösseren Türen ersetzen

Nicht in den Revitalisierungskosten abgebildet:

- Mezzanin, hier blau dargestellt, für Ausbau Selfstorage-Anlage
- Ersatzdach für Dachkuppel über dem Mezzanin



NEUBAU – MIT ANKERMIETER LOGISTIK (HANDLUNGSOPTION 4)

- **Multitenantkonzept mit reiner gewerblichen + logistischen Nutzung**
- **Nettomiete p. a. bei Vollvermietung**

	Fläche in m ²	Bruttomiete pro m ² in CHF	Bruttomiete in CHF p. a.
Mieteinnahmen p.a. bei Vollvermietung	17'951	120.-	2'154'120
Parking			154'800

- **Neubau 1) basierend auf Kostentarif Bauunternehmer HEMA_Jona**

Status	Kostenschätzung								Neubau
			Höhe	Messgrösse	Total	Preis pro Einheit			CHF
BKP 0	Grundstück	Geschoss	0	8471		1'298.55 m2			11'000'000
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Pauschal							260'000
	Abbruch		6	4.5	2409	65043	55 m3 1)		3'577'365
BKP 2									
neu	TG mit Notwendigkeit zur Pfählung Baugrund		1	4	1427	5708	800 m3		4'566'400
neu	UG		1	4	2574	10296	400 m3 1)		4'118'400
neu	Neubau EG bis 3 OG		4	5	4000	80000	250 m3 1)		20'000'000
neu	Erweiterungsbau EG bis 3 OG		4	5	1427	28540	250 m3 1)		-
BKP 4	Umgebungsarbeiten				4461		170 m2 1)		758'370
BKP 5	Anschlussgebühren in % Baukosten Neubau	33'280'535	5.00%						1'664'027
	Bewilligungen				pauschal				150'000
	Finanzierungskosten Neubau	46'094'562	5.25%				1.75 Jahr		4'234'938
Total	Anlagekosten								50'329'500
	Anlagekosten pro m2								2'804

- **Leerstands-Risiko**

Das Risiko für einen längeren Teilleerstand betrachten wir als klein. Im Industriequartier hat es eine grössere Anzahl prosperierende Unternehmungen, die immer wieder Platz benötigen respektive auf der Suche nach einer grösseren Liegenschaft sind. Mit einigen Unternehmungen stehen wir persönlich in Kontakt. Sämtliche Baufelder sind vergeben, nur eine Verdichtung innerhalb der Parzelle, wie mit Handlungsoption 3 + 4 beschrieben, schafft zusätzlich Platz.

- **Baubeginn mit Unterschrift Ankermietvertrag**

Wir sind überzeugt, dass mit einem solventen Mieter vor Baubeginn einen Ankermietvertrag abgeschlossen werden kann. Der Markt für gewerbliche Nutzer mit einem Flächenbedarf von grösser 10'000 m² ist komplett ausgetrocknet. Es gibt eine Anzahl Entwicklungsprojekte am Obersee, gleichzeitig werden gewerbliche Zonen zu gemischten Zonen oder zu Wohnzonen. Damit steigen die Mietpreise für das Gewerbe und die Miet-Optionen für das Gewerbe werden rarer.



RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN NEUBAU

Mit dem von uns vorgeschlagenen Neubau wird die bestehende Bausubstanz vernichtet. Das maximal mögliche Bauvolumen beträgt knapp 100'000 m³. Zu Vergleichszwecken haben wir den Neubau einer logistischen Nutzung mit wenig nachzuweisenden PW PP zugeführt. Andere gewerbliche Nutzungen mit höheren Mieteinnahmen (> CHF 120.-- p.a. zzgl. MNK) sind möglich. Diese bedingen eine Tiefgarage, damit Total innen und aussen 128 PW EE nachgewiesen werden können. Diese Zahl basiert auf dem Reglement der Gemeinde Jona für gewerbliche Bauten Güteklasse D.

Der Gebäude-Footprint des Neubaus ist gleich gross wie bei Handlungsoption 3 (Bestand mit dem skizzierten Erweiterungsbau), ebenso die Anzahl definierten Vollgeschosse. Die Sensibilitätstabelle zur Überprüfung der Rendite zeigt im Vergleich zur Handlungsoption 3 eine unterdurchschnittliche Rendite.

Deshalb empfehlen wir die Umsetzung der Handlungsoption 3 mit dem Erweiterungsbau, da die vorhandene Bausubstanz gut ist, entkernt und revitalisiert werden kann. Diese Umsetzung kann zeitnah erfolgen und bedingt, dass nur zwei kleinere Bestandsmieter innerhalb des Gebäudes neue Mietflächen beziehen müssen.

Im Fall eines Neubaus müsste für 4 Mieter eine Anschlusslösung gefunden werden, da feste Mietverträge inklusive Verlängerungsoptionen bestehen. Vergleiche dazu Seite 7 Mietflächen und Mietverträge.

KOSTEN FÜR NEUBAU

Die Kosten für einen Neubau mit logistischer Nutzung wurden anhand einer vergleichbaren Anlage erhoben. Die Anlage wurde vor wenigen Jahren in Hinwil erstellt. Es wurden aber höhere Kosten für das Bauen mit Pfählen budgetiert und die Entwicklung der Baukosten der letzten Jahre berücksichtigt.

EINFACHER RENDITE-CHECK MIT SENSIBILITÄTSTABELLE

Szenario Zahlen in Mio.	Kaufpreis	Neubau	Leerstand + Kosten für neue MV	Total Investment	Netto Miet- einnahmen p.a. in CHF	Rendite bei Voll- vermietung
Worst Case	13.5	42.0	2.2	57.7	2.15	3.72 %
Realistischer Case	12.5	39.3	1.8	53.6	2.3	4.29 %
Best Case	11.5	37.0	1.0	49.5	2.45	4.95 %

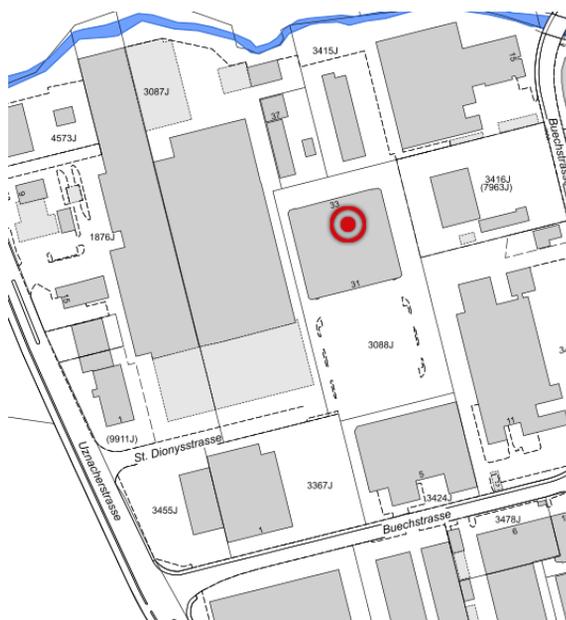


PARZELLE

GRUNDBUCH

Kataster Nummer	3088J
Parzellengrösse	8'471 m ²
Eigentümer	Procimmo Real Estate SICAV
Anmerkungen	Zugehörigkeit zum Immobilienfonds Procimmo Swiss Commercial Fund
Vormerkungen	keine
Dienstbarkeiten und Grundlasten	Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Grundst. Nr. 3415, Grundst. Nr. 4199 Last: Benutzungsrecht an Trafostation zugunsten von Elektrizitätswerk Jona- Rapperswil Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten Grundst. Nr. 3087 Last: Durchleitungsrecht und Anschlussrecht für Meteorwasserleitung zugunsten Grundst. Nr. 3415
Zone	Industriezone I
KbS	Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte

KATASTERPLAN



ZONENPLAN



Industriezone I (blau markiert)

(5) Der grosse Grenzabstand kommt nur gegenüber Wohn- und Wohn- Gewerbezone für Bauten mit einer Gebäudehöhe von über 6 m allseitig zur Anwendung. In allen anderen Fällen gilt der kleine Grenzabstand.

NUTZUNGSBESTIMMUNGEN

Ausnutzungsziffer	-
Vollgeschosse max.	-
max. Gebäudehöhe	20 m
max. Firsthöhe	23.5 m
max. Gebäudelänge	-
kleiner Grenzabstand (4)	5 m
grosser Grenzabstand (5)	10 m
Empfindlichkeitsstufe	IV

(4) Für Gebäude auf dem gleichen Grundstück beträgt der Gebäudeabstand mind. 6 m. Erweiterte Sicherheitsabstände nach Art. 10 USG und Feuerschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.



PRÜF- UND KAUFABWICKLUNG

Auf der Basis der vorangegangenen Informationen und separat bereitgestellten Unterlagen (Pläne, Grundbuchauszug mit Dienstbarkeiten, Altlastenkataster, Mieterspiegel, MNK-Abrechnung, Unterlagen zum ZEV; uvm.) laden wir Sie ein, bis am

Donnerstag, 15. November 2024

Ihr Kaufangebot abzugeben. Nach Erhalt beurteilen die Verkäuferin und ContractLogistics24 die Angebote einerseits aufgrund der offerierten Preise, aber auch unter den Gesichtspunkten der Transaktionssicherheit, der Konditionen sowie allfälliger Einschränkungen und der Eignung des potenziellen Käufers.

Stufe 1: Inhalt des nicht verbindlichen Kaufangebots (NBO)

Sie sind gebeten, die unten stehenden Punkte in Ihrem Kaufangebot zu adressieren:

- Nennung des Käufers, d.h. der juristischen oder natürlichen Person, welche die Liegenschaft erwerben soll. Bei juristischen Personen soll die Firma einschliesslich Firmensitz und Haupteigentümern aufgezeigt werden. Zudem soll eine Aussage zur Finanzkraft und Quelle der Mittel getätigt werden
- Nennung des Kaufpreises in CHF, den Sie bereit sind für die Liegenschaft zu bezahlen (Asset Deal)
- Allfällige Konditionen, an die Ihr Angebot geknüpft ist, sowie Einschränkungen, die aus Ihrer Sicht einen wesentlichen Einfluss auf den Kaufpreis haben könnten
- Erhaltene und allenfalls benötigte Zusagen von relevanten Entscheidungsgremien, die berücksichtigt werden müssen, um die Transaktion zu vollziehen
- Notwendige Zeitangaben und Einschränkungen, die aus diesem Verkaufsprozess resultieren können
- Kontaktangaben von Projektmitarbeitern, einschliesslich E-Mail und Telefonnummern, die ermächtigt sind, Sie zu vertreten und an die mögliche Fragen bezüglich des Angebotes gerichtet werden können

Stufe 2: Bindendes Angebot mit Abwicklung bis spätestens Ende Februar 2025

- Aufgrund der eingereichten Kaufangebote wird die Verkäuferin einen Kreis von maximal drei Anbietern zur Nachbesserung des gemachten Angebots aufrufen.
- Drei Anbieter sind dann gebeten binnen zwei Wochen bis zum 15. Dezember 2024 das Kaufangebot zu verbessern oder das abgegebene Kaufangebot zu bestätigen.
- Die Verkäuferin macht dann den Zuschlag und erteilt den Auftrag zur Vertragsausarbeitung an ContractLogistics24 AG

Schlussphase

- Der Beurkundungstermin kann entkoppelt vom Eintrag ins Grundbuch erfolgen. Der Uebergang von Nutzen und Gefahr ist binnen zwei Monate nach Unterzeichnung des Kaufvertrages im Grundbuch der Gemeinde Jona rechtlich zu vollziehen.



RECHTLICHES & STEUERN

Lex Koller

Nach schweizerischem Recht unterliegt der Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch ausländische Investoren dem Gesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (genannt „Lex Koller“). Die in diesem Memorandum beschriebene kommerzielle Liegenschaft kann auch von ausländischen Investoren im Sinne von Lex Koller zu 100 % erworben werden.

Schweizerisches Grundbuch

In der Schweiz werden Register über die Rechte an Grundstücken geführt. Verfügungen über Liegenschaften oder an solchen bestehenden Rechten werden im Allgemeinen durch Eintragung im Grundbuch bewirkt. Das schweizerische Zivilgesetzbuch („ZGB“) regelt die Rechte und Pflichten der Grundeigentümer. Die Rechte am Grundstück reichen so weit in den Boden bzw. in den Himmel hinein, wie diese durch die dem Eigentümer zustehenden Rechte durchgesetzt werden können.

Liegenschaftserwerb

Zur Eintragung einer Grundstücksübertragung ist beim Asset Deal ein notariell beurkundeter Kaufvertrag zwingend erforderlich.

Dienstbarkeiten

Eine Dienstbarkeit begründet das Recht eines Dritten zur Ausübung gewisser Rechte bezüglich des betreffenden Grundstücks. Solche Rechte können aufgrund von Gesetzen oder durch einen von allen Vertragsparteien unterzeichneten Vertrag begründet werden und bedürfen ausserdem der Eintragung im Grundbuch.

Grundstückgewinnsteuer

Für Gewinne aus dem Verkauf von Grundstücken des Geschäftsvermögens müssen sie im Kanton St. Gallen keine Grundstückgewinnsteuer zahlen. Diese fallen unter die Einkommens- bzw. die Gewinnsteuer.

Notariats- und Grundbuchgebühren

Die Notariatsgebühren für die Beurkundung des Kaufvertrages betragen im Kanton St. Gallen 0.2 % des Kaufpreises. Zusätzlich fallen 0.2 % des Kaufpreises an Grundbuchgebühren an. Für den Anteil über CHF 2'000'000 betragen die Gebühren jeweils nur 0.05 % des Verkaufspreises.

Die Notariatsgebühren und Grundbuchgebühren werden im Kanton St. Gallen hälftig zwischen Käufer und Verkäufer geteilt.

Handänderungssteuer

In St. Gallen beträgt diese derzeit 1 % des Preises der Immobilie beim Verkauf.

Mehrwertsteuer (MwSt)

Die Liegenschaft untersteht nicht der Mehrwertsteuer und wird „nicht optiert“ veräussert.



DISCLAIMER

Der ContractLogistics24 AG („CL24“) wurde der Exklusivauftrag für den Verkauf der in diesem Dokument beschriebenen Immobilie erteilt.

Die in diesem Dokument dargestellten Informationen stellen keinen Auftrag zur Suche bzw. Vermittlung eines geeigneten Objektes dar. Die ContractLogistics24 AG und deren Auftraggeberin lehnen jegliche Verpflichtung zur Bezahlung von Nachweis-, Vermittlungs- oder ähnlichen Honoraren an Makler, Agenten oder sonstige Vermittler ab. Die enthaltenen Detailangaben wurden von der Eigentümerin sowie von Dritten zur Verfügung gestellt und werden lediglich zu Informationszwecken mitgeteilt. Dieses Dokument dient ausschliesslich der Abgabe eines unverbindlichen Angebots im Rahmen des Verkaufsprozesses. Es begründet keinerlei besonderen Rechte für den Empfänger und stellt kein Angebot zum Kauf der Liegenschaften dar.

Das Recht zum Verkauf an eine andere interessierte Partei wird vorbehalten. Obwohl wir davon ausgehen, dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zum Zeitpunkt des Zugangs zutreffend waren, werden keinerlei implizite oder explizite Zusicherungen für dieses Dokument gegeben. Weder die Eigentümerin noch ContractLogistics24 übernehmen eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit derartiger Inhalte oder sonstiger schriftlicher oder mündlicher Informationen, die interessierten Parteien oder deren Beratern mitgeteilt werden. Jegliche Haftung ist somit ausdrücklich ausgeschlossen.

Durch Annahme dieses vertraulichen Information Memorandums verpflichtet sich der Empfänger, auf Verlangen unverzüglich sämtliche durch ContractLogistics24 zur Verfügung gestellten Informationen zurückzugeben.

KONTAKT



Carlo Bernasconi
Geschäftsführer
ContractLogistics24 AG
T +41 44 680 18 81
cb@contractlogistics24.com

