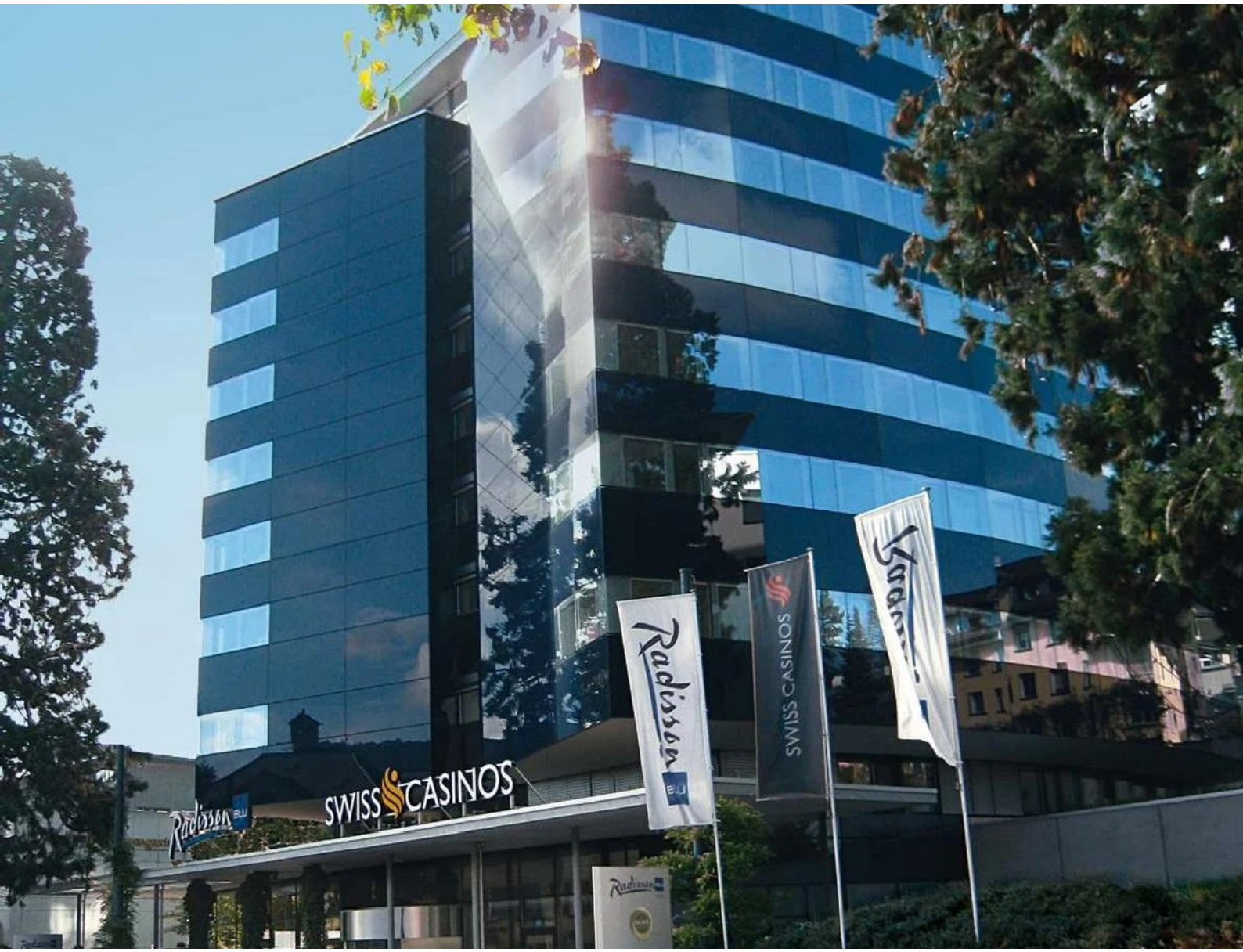


St. Gallen, Schweiz

Grand Casino & Hotel St. Gallen

Angebotspreis / Konditionen

67.000.000 € Verhandlungsbasis

Das Angebot auf einen Blick.

Gebäudekomplex in St. Gallen mit 123 Hotelzimmern und Suiten, extern betriebenem Casino sowie 145 öffentlich betriebenen Tiefgaragenstellplätzen. Der Hotelbetrieb wird laut Unterlagen ohne Betreiberbindung angeboten; das Casino ist bis Ende 2044 vermietet.

Kaufpreis **67.000.000 € Verhandlungsbasis; laut Exposé frei von Belastungen**	Hotelkategorie **Vier Sterne**
Baujahr Hotel **2003**	Zimmer und Suiten **123**
BGF einschließlich Casino **ca. 19.055 m²**	BGF ohne Casino **ca. 16.043 m²**
MICE-Fläche **ca. 430 m²; acht Räume; bis 200 Personen**	Restaurant **ca. 154 m² und 85 Sitzplätze**
Tiefgarage **145 öffentlich betriebene Stellplätze**	Casino-Mietvertrag **Bis 30.12.2044**
Casino-Mieteinnahmen **707.620 CHF p.a. laut Unterlagen**	Tiefgarage-Ertrag **600.000 CHF p.a. laut Investitionsübersicht**
Hotel-GOP **Geschätzt 1.926.000 CHF p.a. nach Investitionen**	Gesamtertrag laut Szenario **3.233.620 CHF p.a. ab 01.01.2025, einschließlich geschätztem Hotel-GOP**
Betreibermodell Hotel **Unencumbered: freie Betreiberwahl laut Exposé**	Refurbishment-Konzept **Laut Unterlagen ausgearbeitet durch JOI-Design Hamburg**

Was dieses Angebot auszeichnet.

- 123 Zimmer und Suiten in einem Vier-Sterne-Hotel
- Drei Komponenten: Hotel, vermietetes Casino und Tiefgarage

- Casino-Mietvertrag laut Unterlagen bis 30.12.2044
- Öffentlich betriebene Tiefgarage mit 145 Stellplätzen
- Tagungsbereich mit acht Räumen und ca. 430 m²
- Nähe zu den OLMA Messen und zu Hochschulstandorten

Drei Nutzungen in einem Komplex

Die Liegenschaft verbindet Hotel, Tiefgarage und das extern betriebene Grand Casino St. Gallen. Die Unterlagen nennen ca. 19.055 m² Bruttogeschossfläche einschließlich Casino und ca. 16.043 m² ohne Casino.

Das Hotel wurde 2003 erbaut. Das Exposé beschreibt eine lastenfreie Übergabe bzw. einen Hotelbetrieb ohne Betreiberbindung und nennt die Weiterführung, ein Rebranding, Eigen- oder Fremdbetrieb sowie alternative Nutzungskonzepte als Optionen.

Architektur und Gebäudestruktur

Die Glasfassade prägt das markante Gebäude. Casino-Flächen liegen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss; Restaurant, Lobby und Check-in befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss.

Im zweiten Obergeschoss liegt der MICE- und Tagungsbereich. Die Etagen drei bis acht nehmen Standard-, Superior-, Premium- und Family-Zimmer sowie Junior Suiten auf; im neunten Obergeschoss liegen Penthouse-Suiten mit Dachterrasse.

Die drei Untergeschosse umfassen Tiefgarage, Technik und Schutzraum. Das Exposé nennt daneben einen Annexbau mit Premium-Zimmern bzw. Long-Stay-Einheiten und einer Suite.

123 Zimmer und Suiten

Das Raumprogramm umfasst 64 Standardzimmer, 32 Superior-Zimmer, zwölf Premium-Zimmer, sechs Family-Zimmer, sechs Junior Suiten und drei Suiten.

Standardzimmer werden den Etagen drei bis acht zugeordnet. Superior-Zimmer sind als höher gelegen und erweitert ausgestattet beschrieben. Die zwölf Premium-Zimmer im Annexbau besitzen nach den Unterlagen Kitchenettes für Long-Stay-Nutzung.

Junior Suiten verfügen über getrennte Wohn- und Schlafbereiche. Von den drei Suiten befinden sich zwei im neunten Obergeschoss des Haupthauses und eine im Annexbau.

Casino mit langfristigem Mietvertrag

Das Grand Casino St. Gallen wird im Original als größtes Casino der Ostschweiz beschrieben. Betreiberin ist nach den Unterlagen die Grand Casino St. Gallen AG als Tochter der Swiss Casinos Holding AG.

Die Quelle nennt eine A-Konzession und einen Spielbetrieb an 365 Tagen im Jahr. Das Casino wird ausschließlich als Bestandteil des vermieteten Immobilienkomplexes dargestellt.

Der Mietvertrag ist laut Exposé bis zum 30.12.2044 verlängert. Die angegebenen Casino-Mieteinnahmen betragen 707.620 CHF pro Jahr.

Restaurant, Terrasse und Tagungen

Das Restaurant im Erdgeschoss umfasst laut Objektübersicht ca. 154 m² und 85 Sitzplätze. Eine Penthouse-Dachterrasse wird als Bereich für Veranstaltungen und Dining dargestellt.

Der MICE-Bereich wird mit acht Räumen, ca. 430 m² und bis zu 200 Personen beschrieben. Die Unterlagen nennen Tageslicht und Highspeed-WLAN. Ein zusätzliches Separé befindet sich im Restaurant im Erdgeschoss.

Die Raumtabelle nennt: Raum 1 mit 39 m² (Block 10, Bankett 16, Seminar 12, Theater 20, Empfang 15), Raum 2 mit 89 m² (Block 20, Bankett 24, Seminar 28, U-Form 20, Theater 50, Empfang 50) und Raum 3 mit 124 m² (Block 25, Bankett 40, Seminar 40, U-Form 25, Theater 80, Empfang 60).

Für die Kombination Räume 1+2+3 werden 251 m² mit Block 50, Bankett 140, Seminar 100, U-Form 50, Theater 200 und Empfang 180 angegeben. Räume 5+6 umfassen laut Tabelle 54 m² (Block 20, Bankett 24, Seminar 24, U-Form 18, Theater 40, Empfang 30); das Separé 38 m² (Block 16, Bankett 30, Seminar 38, U-Form 16, Theater 30, Empfang 35).

Investitionsübersicht und Währungen

Der angebotene Kaufpreis beträgt 67.000.000 € auf Verhandlungsbasis. Erträge werden im Original in Schweizer Franken ausgewiesen und sind daher nicht ohne Wechselkursannahme unmittelbar mit dem Euro-Kaufpreis vergleichbar.

Für das Hotel nennt die Quelle einen geschätzten GOP nach Investitionen von 1.926.000 CHF pro Jahr. Hinzu kommen 707.620 CHF Casino-Miete und 600.000 CHF Tiefgaragenertrag. Die daraus im Exposé angegebene Gesamtsumme von 3.233.620 CHF pro Jahr ab 01.01.2025 enthält somit ausdrücklich eine Schätzung für den Hotelbetrieb.

Ein Refurbishment-Konzept durch JOI-Design Hamburg wird als ausgearbeitet beschrieben. Das Exposé nennt Interesse der Marken Accor, IHG, Hyatt und Marriott; dies ist von einem bereits abgeschlossenen Franchisevertrag zu unterscheiden.

St. Gallen als Standort

Die Objektunterlagen beschreiben St. Gallen als Wirtschafts- und Hochschulstandort im Grenzraum zu Deutschland, Österreich und Liechtenstein. Die Nähe zu den OLMA Messen und zur Universität St. Gallen wird als Nachfragefaktor angeführt.

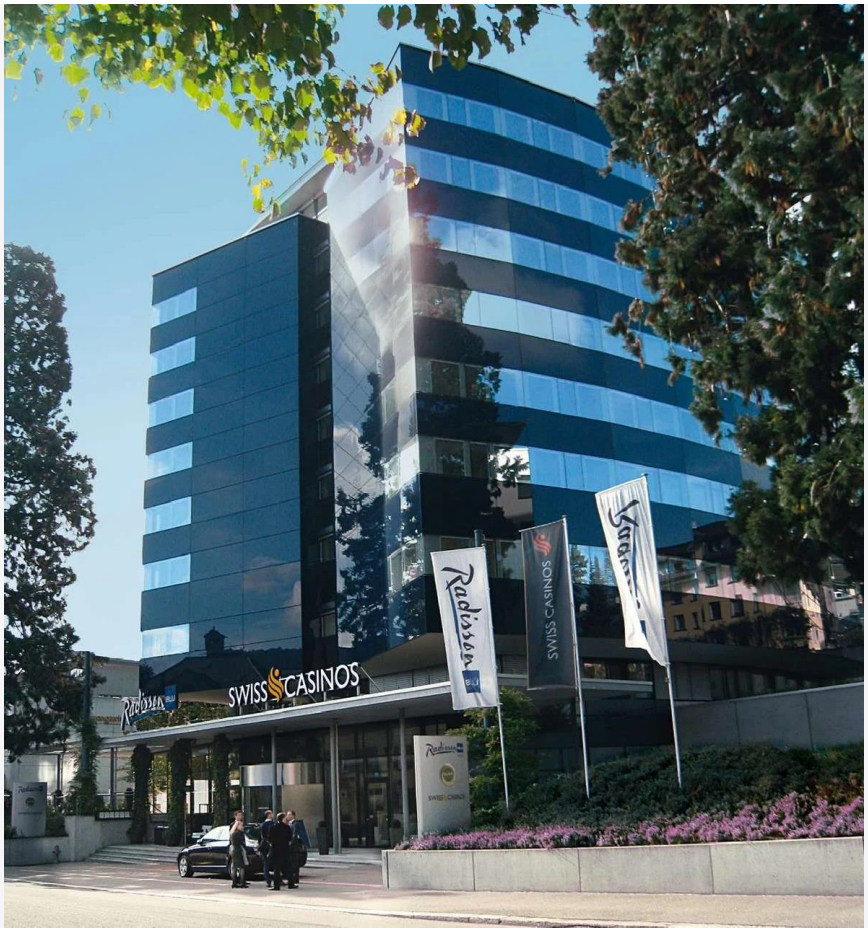
Genannt werden rund 50 Minuten Fahrtzeit zum Flughafen Zürich, drei Minuten zur A1, zwei Gehminuten zu den OLMA Messen, etwa 15 Gehminuten zum Hauptbahnhof und rund 10 km zum Bodensee.

Als weitere Standortimpulse nennt die Quelle den zweiten HSG-Campus, die OLMA-Erweiterung mit geplantem Kongresszentrum und den Innovationspark Ost. Diese Projekt- und Nachfrageangaben geben den Stand der übergebenen Unterlagen wieder.

Unterlagen und Besichtigung

Die genaue Objektadresse, weiterführende Betriebs- und Mietunterlagen sowie Besichtigungsmöglichkeiten sind objektbezogen auf Anfrage erhältlich. Für die Ertragsprüfung sind insbesondere die unterschiedlichen Ertragsarten, Investitionsannahmen und Währungen getrennt zu betrachten.

Einblicke in das Angebot.



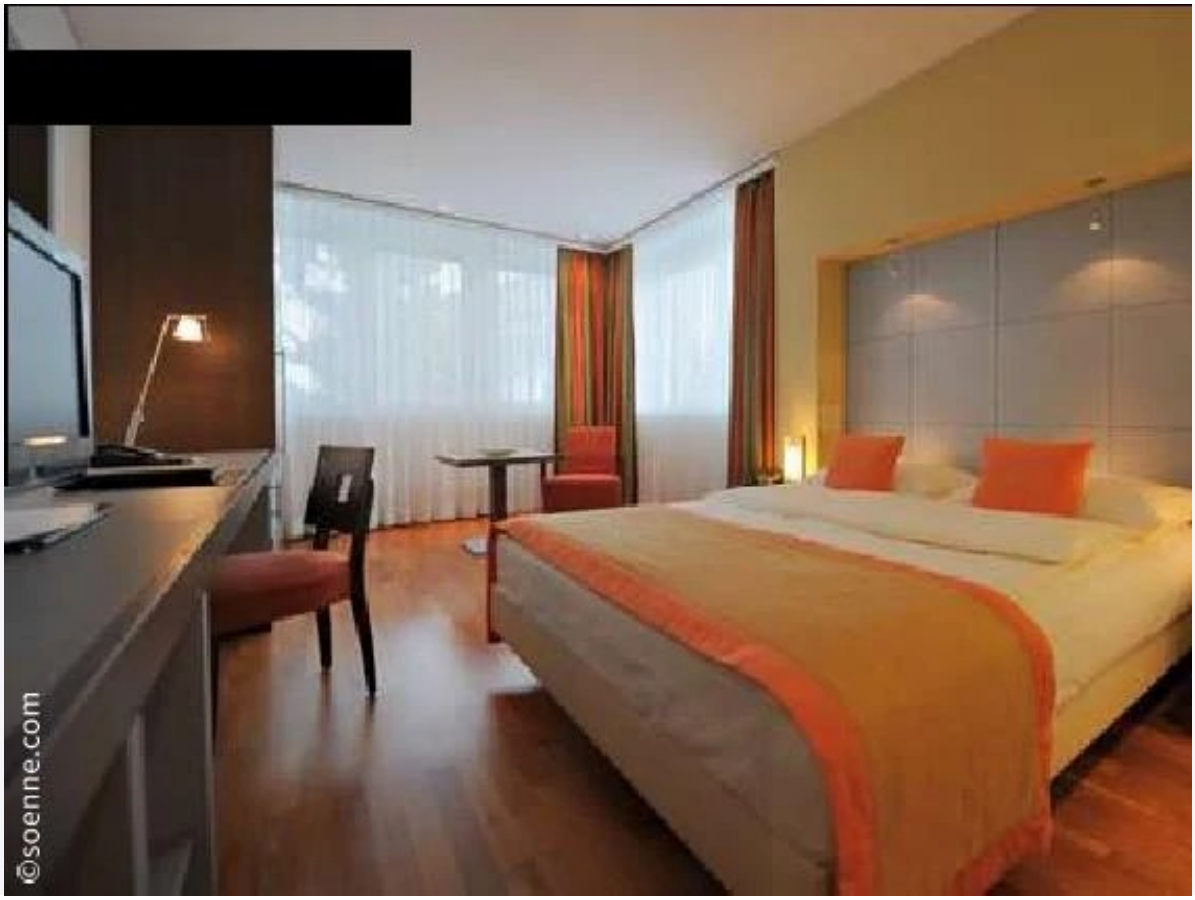
Grand Casino & Hotel St. Gallen - Außenansicht | Objektunterlagen, Seite 1



Fassadenansicht mit Hotel- und Casino-Eingang | Objektunterlagen, Seite 3



Casino-Spielsaal - Aufnahme aus dem Originalexposé | Objektunterlagen, Seite 6



Hotelzimmer - Aufnahme aus dem Originalexposé | Objektunterlagen, Seite 7



Bar- und Loungebereich des Casinos | Objektunterlagen, Seite 6



Zimmer- bzw. Suitenansicht aus dem Originalexposé | Objektunterlagen, Seite 8



Restaurant- und Veranstaltungsbereich | Objektunterlagen, Seite 8



Restaurantbereich aus dem Originalexposé | Objektunterlagen, Seite 7



Tagungsraum mit Theaterbestuhlung | Objektunterlagen, Seite 8



Tagungsraum mit Projektion | Objektunterlagen, Seite 8



Flexibler Veranstaltungsraum | Objektunterlagen, Seite 8



St. Gallen und das Umfeld der Liegenschaft - Luftaufnahme | Objektunterlagen, Seite 10

Pläne & Lageübersichten.



Plan aus den Objektunterlagen. Schematische Darstellung des Tagungsbereichs aus dem Originalexposé | Objektunterlagen, Seite 7

Konditionen & Ihr nächster Schritt.

Das Exposé basiert auf Angaben des Verkäufers, dient ausschließlich der Vorinformation und stellt kein rechtsverbindliches Angebot dar. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Kaufpreis in Euro; Ertragsangaben in Schweizer Franken. Es wird keine Wechselkurs- oder Renditeannahme ergänzt.

Der Hotelbetrag von 1.926.000 CHF p.a. ist im Original als GOP-Schätzung nach Investitionen ausgewiesen. Der angegebene Gesamtertrag von 3.233.620 CHF p.a. enthält diese Schätzung und ist keine Bestätigung einer vollständig realisierten Jahresmiete.

Franchise-Interesse und das ausgearbeitete Refurbishment-Konzept sind Quellenangaben, keine Zusage eines abgeschlossenen Betreiber- oder Franchisevertrags.

Gebäude-, Raum-, Kapazitäts- und Standortangaben entsprechen den übergebenen Objektunterlagen.

Genaue Objektadressen und ergänzende Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage. Alle Angaben sind den bereitgestellten Objektunterlagen entnommen; aktuelle Verfügbarkeit und Konditionen werden im persönlichen Gespräch abgestimmt.

Dieses Angebot besprechen.

111-deal@gmx.de

Objektseite und direkte Anfrage öffnen

Bitte nennen Sie die Kennung **111-007**.