



Information für Finanzierungspartner der IG-Hof Breitlen

Die IG-Hof Breitlen ist eine Familien-Immobilien-gesellschaft, bestehend aus Thomas Meier und seinen beiden Kindern Kaspar und Verena Meier. Die Immobilien-gesellschaft wurde gegründet, um das schon lange in Familienbesitz befindliche und ehemals biodynamisch bewirtschaftete landwirtschaftliche Grundstück im Zentrum von Hombrechtikon zu verwalten. Durch den Neubau von zwei Gebäuden wird das Grundstück bewahrt und gleichzeitig behutsam weiterentwickelt.

Bereich: Wohnen, Kita, Alterspflegewohnung, Gastronomie und Gewerbe

E-Mail: thomas.meier@hof-breitlen.ch

Anlass: Anteilige Finanzierung des Neubauprojektes auf dem Gelände des Hofes Breitlen in Hombrechtikon.

Personen: Thomas, Kaspar und Verena Meier

Projekt: Der Hof Breitlen liegt als grüne Insel mitten in der Gemeinde Hombrechtikon und bildet eine eindrückliche historische Häusergruppe. In den Jahren 1955 bis 1986 erlangte der Hof Bekanntheit durch Emil Meier-Vetterli (1922-1988), der als Pionier der biodynamischen Landwirtschaft internationale Beachtung fand. Emil Meier-Vetterli beschäftigte sich mit der Verbindung von Landwirtschaft, Handwerk und Kunst. Heute wird diese Tradition vom 2013 gegründeten Werkstattforum (www.werkstattforum.ch) weitergeführt, das Kurse im Flechten und Drechseln für Unternehmen, Schulklassen und individuelle Gruppen anbietet. In Zukunft soll dieses Angebot mit Kursen im Handwerk ausgebaut werden.

Auf dem 1,3 Hektar umfassenden grossen Grundstück befindet sich ein Gebäudeensemble, bestehend aus dem im 17. Jahrhundert erstellten Flarzteil, dem ehemaligen Gasthaus «Zum weissen Löwen» von 1769, einer Scheune mit Wohnteil von 1850 und dem alten Schützenhaus von 1822.



Neben dem Wohnbereich von Familie Meier ist im Scheunen-Gewerbe-Bereich die Korbmachermeisterin Simone Rüppel angesiedelt. Der Demeter-Gärtner Jürgen Käfer verarbeitet auf dem Gelände frische landwirtschaftliche Produkte und betreibt einen Hofladen. Thomas Meier, Sohn von Emil Meier-Vetterli, führt im hinteren Bereich der Scheune eine Drechslerei (www.drechslerei-meier.ch).

Neben dem Gebäudeensemble im Zentrum des Geländes gibt es zwei grosse Baulandflächen westlich und östlich der bestehenden Gebäude. Nach einer längeren Planungsphase entschied sich Familie Meier, einen weiteren Entwicklungsschritt zu machen und zwei Neubauten im östlichen Bereich des Areals zu errichten. Damit soll der Ausnützungsdruck von den alten Gebäuden genommen werden. Zusätzlich soll die Fläche im westlichen Teil des Areals unbebaut bleiben und weiterhin als Streuobstwiese genutzt werden können.



Die zwei neu geplanten, jeweils mehrgeschossigen Bauten lehnen sich baulich an die bestehenden Gebäude an. Die Neubauten sind so angeordnet, dass ein Innenhof durch Kita, «Hof Kafi» und Alterspflegewohnungen im UG und EG entsteht. Auf diese Weise soll eine belebte Hof-Atmosphäre geschaffen werden. Die 12 Mietwohnungen mit 2,5 bis 4,5 Zimmern in den Geschossen 1. OG, 2. OG und DG komplettieren das neue Angebot.

Zur Umsetzung, Bewirtschaftung und Verwaltung des Projektes sowie zur Betonung des familiären und generationenübergreifenden Charakters wurde durch Vater, Sohn und Tochter die Immobilien-gesellschaft-Hof Breitlen als einfache Gesellschaft gegründet. Da das Projekt für die Freie Gemeinschaftsbank alleine zu gross war, suchte sie eine Finanzierungspartnerin und fand diese in der Valiant Bank AG.

Menschen: Thomas Meier absolvierte 1986 die Prüfung zum eidg. dipl. Drechslermeister. Dank seinem grossen Engagement und Fachwissen pflegt er den bestehenden Hof und trägt damit wesentlich zum vorliegenden Projekt bei.

Der Sohn **Kaspar Meier** hat Sozialpädagogik in Dornach studiert und die biologisch-dynamische Ausbildung zum Landwirt abgeschlossen. Derzeit arbeitet er in einer sozialpädagogischen Institution. Auf dem Hof Breitlen gestaltet und pflegt er die Umgebung.

Die Tochter **Verena Meier**, unter anderem gelernte medizinische Masseurin, arbeitet derzeit als stellvertretende Leiterin Facility Management in einer weltmarktführenden Unternehmung. Frau Meier engagiert sich in verschiedenen Bereichen bei der Umsetzung des Neubauprojekts und ist Inhaberin des Gastronomiebetriebs «Hof Kafi».

Ursula Meier-Vogt, Ehefrau und Mutter, ausgebildete Buchhändlerin und Sozialpädagogin, unterstützt das Vorhaben mit Arbeiten im Hintergrund.

Seit etwa dreissig Jahren wird Familie Meier vom Treuhänder **Rolf Arni** beraten und begleitet. Rolf Arni ist Inhaber des Zürcher Notarpatents mit jahrelanger Erfahrung.



Wirtschaftliche Entwicklung: Familie Meier und die IG-Hof Breitlen bilden eine wirtschaftliche Einheit. Die Nutzung verschiedener Teile des Hofes durch die aufgeführten Familienangehörigen als langfristige Mieter:innen stützt das Konzept und ist zentral für den generationenübergreifenden Charakter. Bei den Neubauten fallen in der Anfangsphase hohe Amortisationen und Instandhaltungskosten an, was im Fall eines Zinsanstiegs nicht selbsttragend ist. Daher muss das Projekt zusätzlich von den vorhandenen Privateinkommen der Familie gestützt werden. Die für die Neubauten angenommenen Mieten sind gemäss Auskunft der Valiant Bank, einem Mietvergleich am Markt und nach unserer Einschätzung plausibel und erzielbar. Wenn der Bau nach Plan

durchgeführt wird, alle Wohnungen vermietet sind und eine zügige Teilentschuldung vorgenommen wird, ist das Projekt auf lange Sicht tragfähig. Falls einer der genannten Punkte nicht gewährleistet ist, müsste die notwendige Entschuldung zusätzlich über den Verkauf von Immobilien stattfinden. Dies ist aufgrund der vorhandenen Immobilienwerte möglich.



Mögliche Risiken (Einschätzung der Bank): In der Bauphase besteht das Risiko von Kostenüberschreitungen, die von den Kreditnehmenden getragen werden müssten. Dies könnte beispielsweise die Umwandlung von einzelnen Mietwohnungen in Eigentumswohnungen mit anschliessendem Verkauf oder den Verkauf von Baulandreserven notwendig machen. Durch die hohe Verschuldung (CHF 14 Mio.) ist das Zinsänderungsrisiko für das Neubauprojekt hoch. Diesem Risiko begegnen die Banken durch Festzinshypotheken mit Laufzeiten zwischen fünf und zehn Jahren für den grössten Teil der Gesamtfinanzierung (65 %) und hohen Amortisationen in der Anfangszeit des Projektes. Ferner besteht das Risiko, dass die vorgesehenen Mieten nicht erzielt werden. Dieses Risiko sehen wir als gering an, da die Mieten sich im ortsüblichen Rahmen bewegen und das Objekt an bester Lage und in einer attraktiven Umgebung liegt. Ein politisches Risiko sehen wir insofern, als beispielsweise eine Umzonung den Landwert massiv reduzieren und damit unsere Sicherheit entwerten könnte. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos können wir nur schwer abschliessend beurteilen. Aufgrund der zentralen Lage gehen wir davon aus, dass es vorgängig zu einer Umzonung die Möglichkeit des Verkaufs gäbe. Das generelle Ausfallrisiko betrachten wir als überschaubar. Die Grösse des Gesamtprojekts stellt eine vielseitige Herausforderung dar. Sorgfältige Planung und Umsetzung, hohe Vermögenswerte und professionelle Finanzierungspartner wirken dieser Herausforderung entgegen.

Das Gesamtrisiko schätzen wir als gering ein.

Bitte beachten Sie: Die hier wiedergegebenen Informationen stammen von der IG-Hof Breitlen und aus deren offiziellen Publikationen und entbinden Sie nicht von der Verpflichtung, im Falle eines finanziellen Engagements, sich selbst ein Bild zu machen und die damit verbundenen Risiken eigenständig einzuschätzen.

Haben Sie Fragen? Rufen Sie Nicolas Müller unter 061 575 81 32 an.