



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.

Adresse	Hof Breitlen 9, 8634 Hombrechtikon ZH	E-Mail	thomas.meier@hof-breitlen.ch
Bereich	Wohnen, Kita, Alterspfl egewohnung, Gastronomie und Gewerbe	Personen	Thomas, Kaspar und Verena Meier
Anlass	Anteilige Finanzierung des Neubauprojektes auf dem Gelände des Hofes Breitlen in Hombrechtikon		

Projekt: Der Hof Breitlen liegt als grüne Insel mitten in der Gemeinde Hombrechtikon und bildet ein eindrückliches historisches Häuserensemble. In den Jahren 1955 bis 1986 erlangte der Hof Bekanntheit durch Emil Meier-Vetterli (1922-1988), der als Pionier der biologisch-dynamischen 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 weitergeführt, das verschiedene Kurse im Drechseln für Unternehmen, Schulklassen und individuelle Gruppen anbietet (www.werkstattforum.ch). 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 Atelier 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). Nach einer längeren Planungsphase entschied sich Familie Meier, zwei Neubauten auf dem Bauland im östlichen Bereich des Areals mit einem Hof Kafi, einer Kita, Alterspfl egewohnungen und Mietwohnungen zu errichten. Damit soll das Gelände belebt und zu einem Treffpunkt im Dorf gestaltet werden. Die Fläche im westlichen Teil des Areals ist unbebaut geblieben und wird weiterhin als Streuobstwiese genutzt

Die zwei mehrgeschossigen Neubauten sind seit August fertig und lehnen sich baulich an die bestehenden Gebäude an. Die Neubauten sind so angeordnet, dass ein Innenhof durch Kita, «Hof Kafi» und Alterspfl egewohnungen 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. 9 von 12 Wohnungen sind bereits vermietet.

Zur Umsetzung, Bewirtschaftung und Verwaltung des Projektes sowie zur Betonung des familiären und generationenübergreifenden Charakters





wurde von Thomas Meier und seinen beiden Kindern Kaspar und Verena Meier die Immobiliengesellschaft-Hof Breitlen als einfache Gesellschaft gegründet. Da das Projekt für die Freie Gemeinschaftsbank allein zu gross war, suchte sie eine Finanzierungspartnerin und fand diese in der Valiant Bank.

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

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.

Verena Meier arbeitete als stellvertretende Leiterin Facility Management in einer weltmarktführenden Unternehmung. Sie ist nun hauptberuflich IG-Hof Breitlen-Administratorin und 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. Mit der beginnenden Vermietung aller Wohnungen und gewerblichen Einheiten soll ein beträchtlicher Teil der Einnahmen für die Rückzahlung von Fremdkapital und die Bildung von Rückstellungen für zukünftige Instandhaltungen aufgewendet werden. Die für die Neubauten angenommen Mieten sind gemäss Auskunft der Valiant Bank einem Mietvergleich am Markt und nach unserer Einschätzung plausibel und zu erzielen. Wenn der Bau nach Plan zu Ende geführt 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):

Von der Bausumme in Höhe von 14,3 Mio. Franken sind 8 Mio. Franken verbaut und die Reserve noch nicht aufgebraucht. Es sieht danach aus, dass das Projekt im Kostenrahmen bleibt. Etwa 6.5 Mio. sind flüssig auf dem Baukonto bei der Valiant Bank. Es hat sich als gute Strategie erwiesen, alle Kredittranchen von vornherein zu fixieren. So hatte die Bauherrschaft höhere Kosten von Beginn weg, dafür aber praktisch kein Zinsrisiko. 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 Frau Christine Pigler unter 061 575 81 38 an.



Absichtserklärung für Treuhanddarlehen an die IG-Hof Breitlen

Konditionen

Beträge ab	CHF 50'000	
Kündigungsfrist*	12 Monate	Auflösung erstmals 3 Jahre nach Abschluss
Zinsspanne	0.00 % - 1.25 %	
Sicherheiten	Schuldbrief	
Auszahlung*	Nach Vereinbarung	

Persönliche Angaben

Name _____
Vorname _____
Strasse/Nr. _____
PLZ/Ort _____
Telefon _____
E-Mail _____

☐ Ich bin/ wir sind an einem Treuhanddarlehen an die IG-Hof Breitlen wie folgt interessiert:

Betrag CHF _____

Gewählter Zinssatz p.a. _____ %

Möchten Sie dieses Projekt zusätzlich unterstützen? Wählen Sie einen tieferen Zinssatz innerhalb der Zinsspanne.

☐ Ich möchte/wir möchten zukünftig nicht mehr über Treuhanddarlehen informiert werden

Diese Absichtserklärung ist unverbindlich und stellt keinen Vertrag dar.



Datum



Unterschrift(en)

*Auszahlungsdatum (jeweils Ende Monat) und Kündigungsfrist sind vorläufig festgesetzt und können sich verschieben.