

Weisung an die ausserordentliche Kirchgemeindeversammlung vom 21.10.2025

Erwerb eines Wohn- und Geschäftshauses als Realersatz für den erfolgten Liegenschaftenverkauf Rebbergstrasse in Feldmeilen

1. Allgemeines zum Rechtlichen und zur Finanzlage

Die Finanzverordnung der Evangelisch-reformierten Landeskirche des Kantons Zürich (FiVo) formuliert in § 11 bindende Grundsätze in Bezug auf die Bewirtschaftung des Finanzvermögens.

¹ *Das Finanzvermögen besteht aus jenen Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der kirchlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können.*

² *Das Finanzvermögen ist so anzulegen, dass ein Substanzverlust weitgehend ausgeschlossen werden kann.*

³ *Das Finanzvermögen ist so zu bewirtschaften, dass sich langfristig Erträge erzielen lassen. Dabei sind soziale, ökonomische und ökologische Gesichtspunkte sowie die Ausgewogenheit von Ertragsmöglichkeiten und Anlagerisiken zu beachten.*

Für das Budgetjahr 2026 hat die Reformierte Kirchgemeinde Meilen (RKM) einen Aufwandüberschuss von Fr. 218'390 veranschlagt und gemäss Finanzplanung zeichnet sich mittel- längerfristig ein strukturelles Defizit ab, womit mit Blick in die Zukunft das erforderliche Haushaltsgleichgewicht in Frage gestellt wird. Sollen keine Abstriche an den umfassenden Dienstleistungen und Aktivitäten der RKM zu Sparzwecken gemacht werden, haben Einkünfte aus der Bewirtschaftung des Finanzvermögens bzw. der liquiden Mittel strategische Bedeutung.

2. Rückblick

Die RKM hat an der ausserordentlichen Kirchgemeindeversammlung vom 12. Mai 2024 dem Verkauf der Parzelle Rebbergstrasse 103 in Feldmeilen (dem Finanzvermögen zugeordnet) zum Preis von CHF 4.975 Mio. zugestimmt. Der Kaufvertrag wurde am 1. Oktober 2024 unterzeichnet. Der RKM wurden gemäss Kaufvertrag CHF 4'259'100 gutgeschrieben und CHF 715'900 gingen an die Gemeinde Meilen als Rückstellung für geschuldete Grundstückgewinnsteuer.

3. Bildung einer Findungskommission zur Verwendung des Verkaufserlöses

Die Kirchenpflege hat Ende 2024 eine Kommission, bestehend aus dem Präsidenten und drei Mitgliedern der Kirchenpflege, beauftragt, unter Berücksichtigung der Grundsätze gemäss FiVo konkrete Vorschläge für die Verwendung des Verkaufserlöses (z.B. für den Erwerb einer Renditeliegenschaft) auszuarbeiten. Die Findungskommission prüfte mehrere zum Verkauf stehende Immobilienobjekte in Meilen sowie im Raum Zürichsee / Zürcher Oberland. Dabei ist festzuhalten, dass

Renditeliegenschaften wegen dem hohen Anlagebedarf der institutionellen Anleger sehr gesucht und deshalb derzeit äusserst rar sind.

Der RKM wurde im Zuge der Recherchen eine Liegenschaft an der Seestrasse Nr. 141 in Erlenbach angeboten. Die Kommission besichtigte die Liegenschaft Kat. Nr. 6096 Wohn- und Gewerbehäuser in Erlenbach zweimal und erhielt einen sehr guten Eindruck. Ergänzend dazu hat die RKM beim Hauseigentümerverschein des Kantons Zürich (HEV) ein unabhängiges Gutachten eingeholt, welches den positiven Eindruck bestätigte. Aufgrund dieser Sachlage beschloss die Kirchenpflege an ihrer Sitzung vom 21. August 2025 einstimmig, den Kauf dieser Liegenschaft einer ausserordentlichen Kirchgemeindeversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

4. Zusammenfassende Beurteilung des Objekts

Das Wohn- und Gewerbehäuser Kat. Nr. 6096 in Erlenbach mit 805 m² Grundfläche wurde 1968 erstellt, bergseits direkt angrenzend an die S-Bahn-Haltestelle Winkel / Erlenbach mit direktem Zugang zum Perron via Passerelle. Der Hauptzugang erfolgt via Seestrasse über den Vorplatz bzw. die zahlreichen Parkplätze. Das Gebäude beinhaltet im Erdgeschoss zwei Büro-/ Gewerbeeinheiten und im 1. bis 3. Obergeschoss insgesamt 16 Wohnungen. Es handelt sich dabei um 1- bis 3 ½ Zimmer-Wohnungen mit Nettomieten zwischen CHF 779 und 2'550. Eine 3 ½ Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss ist an ein Lernstudio vermietet. Die Wohnungen und Geschäftsräume sind gemäss Auskunft der Eigentümerschaft seit Bestehen der Liegenschaft ununterbrochen vermietet. Die Bruttomiete p.a. beträgt CHF 467'000 und die Nettomiete CHF 429'336, womit eine im Marktvergleich gute Bruttorendite von 4 % (Nettorendite 3.7 %) resultiert. Im Jahr 1995 erfolgte eine umfassende Gebäudesanierung mit Investitionskosten von rund CHF 950'000. Dabei wurde das Flachdach erneuert, schallisolierende Fenster installiert und die Fassade mit neuer Isolation versehen. Zwischen 2010 und 2025 wurden nochmals rund CHF 580'000 in Sanierungs- und Erneuerungsmassnahmen investiert.

Der HEV kommt in seinem Gutachten zu folgenden Schlüssen:

Auszug Bericht HEV:

«Ausgehend vom BJ 1968 sowie aufgrund der seit 2010 laufend, innen wie aussen erneuerten bzw. teilsanierten Gebäudeanlage präsentiert sich das Gebäude baulich wie auch bezüglich des Ausbaus in einem guten Zustand. Im Jahr 1995 wurde die Gebäudehülle inklusive Fenster saniert (CHF 950'000). Kurz- bis mittelfristig, abgesehen vom üblichen Unterhalt, sehen wir den Investitionsbedarf im Ersatz der originalen Nasszellen und Küchen.»

Mit Bezug auf die Grundsätze der FiVo kann festgehalten werden, dass

- a) infolge des guten Zustands der Liegenschaft und der Renditeerwartung das Risiko eines Substanzverlusts klein ist
- b) durch die Mietzinsen auch unter Berücksichtigung von Zinsen, Unterhalt und Abschreibungen langfristig stabile Erträge generiert werden können
- c) die Mietzinsen für die sehr gute Lage günstig sind, womit der in der FiVo zu berücksichtigende soziale Aspekt umgesetzt wird.

5. Finanzierung und Ertragsstruktur

5.1 Finanzierung

Die Finanzierung des Kaufpreises von CHF 11'575'000 ist wie folgt vorgesehen:

Finanzierungsart	CHF
Nettoerlös Landverkauf Rebbergstrasse (Bankguthben)	4'259'100
Hypothek (Bank oder Versicherung)	6'500'000 bis 7'000'000*
Eigenmittel (Bankguthaben)	315'900*
Kaufpreis	11'575'000

* Die Zahlen für Hypothek und Barmittel sind provisorisch und können variieren

Zusätzlich zum Kaufpreis fallen Kosten für die Gesamterneuerung der Elektroinstallationen von insgesamt rund CHF 200'000 an, welche anteilmässig vom Verkäufer und der RKM getragen werden.

Es liegen drei Zusagen von Finanzinstituten für die Finanzierung der Investition zu üblichen Konditionen vor.

5.2 Ertragsstruktur

	CHF
Netto-Mietzinsen (Stand 08.2025)	429'000
Zinsen Hypothek kalkulatorisch 1.5 % auf 7 Mio.	105'000
Verwaltungskosten	25'000
Rückstellungen für Renovationen / Unterhalt / Amortisation	180'000
Nettoerlös (Annahme)	119'000

6. Verbindlichkeit des Verkaufs an die Ref. Kirche Meilen

Die Eigentümerschaft der Liegenschaft Seestrasse 141, 8703 Erlenbach hat schriftlich bestätigt, dass der Verkauf an die RKM bis zum Vorliegen des rechtskräftigen Beschlusses der ausserordentlichen Kirchgemeindeversammlung vom 21. Oktober 2025 zu den beschriebenen Bedingungen gesichert ist.

7. Beurteilung und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Kirchgemeindeversammlung, dem Antrag der Kirchenpflege zum Erwerb des Mehrfamilienhauses Seestrasse 141, Erlenbach, Kat. Nr. 6096 mit Nutzungsrecht am Gewerberaum, Lager, Parkplätzen an der Seestrasse und Nutzungsrecht an den Tiefgaragenplätzen und am Lager Seestrasse 143 und 145 zum Preis von CHF 11'575'000 zu folgen und den Liegenschaftenkauf zu genehmigen, sofern sich an den Bedingungen für den Kaufpreis und für die Finanzierung keine wesentlichen Änderungen ergeben.

8. Antrag

Antrag zuhanden der ausserordentlichen Kirchgemeindeversammlung vom 21. Oktober 2025:

Die Kirchenpflege beantragt:

- Genehmigung Kauf Mehrfamilienhaus Seestrasse 141, Erlenbach, Kat. Nr. 6096 mit 805 m2 Landfläche mit Nutzungsrecht am Gewerberaum, Lager, Parkplätzen an der Seestrasse und Nutzungsrecht an den Tiefgaragenplätzen und am Lager Seestrasse 143 und 145 zum Preis von CHF 11'575'000.
- Die Kirchenpflege wird im Falle einer Zustimmung zum Verkauf mit dem Vollzug aller erforderlichen rechtlichen Schritte beauftragt.