



Information für Finanzierungspartner der Genossenschaft Lebensraum Belmont (Juni 2020)

Nach einer bereits gelungenen Zusammenarbeit beim Neubau eines Mehrfamilienhauses in Wilderswil plant die Genossenschaft Lebensraum Belmont nun mit der Renovation und dem Umbau eines ehemals als Hotel genutzten Gebäudes die Erweiterung der Räumlichkeiten auf die gewünschte Gesamtgrösse.

Bereich: Gemeinschaftliches Wohnen

Anlass: Renovation und Umbau eines ehemals als Hotel genutzten Gebäudes

E-Mail: mail@lebensraumbelmont.ch

Personen: Beatrice Stoffel (Präsidentin),
Bernard Bischof, Priska Luginbühl,
Renate Sträuli

Projekt: Zur Realisierung ihrer Vision kaufte die Genossenschaft Lebensraum Belmont 2014 ein knapp 4'000 m² umfassendes Gelände mit drei Parzellen und dem 120-jährigen altherrwürdigen Hotel Belmont auf einem Hügel in Wilderswil zwischen dem Briener- und dem Thunersee mit direktem Blick auf Eiger, Mönch und Jungfrau. In einer ersten Projekt-Etappe wurde das Hotel für eine Zwischennutzung zur Vermietung der Räume teilrenoviert.

In einer zweiten Etappe wurden auf einer an das Hotelgelände angrenzenden Baulandparzelle erfolgreich und nach Kostenplan ein baubiologisch hochwertiges Wohnhaus mit fünf Wohnungen und weiteren Räumen zur gemeinschaftlichen Nutzung errichtet. Die Zusammenarbeit mit den Architekten, den Handwerkern und dem Finanzierungspartner Raiffeisen Jungfrau funktionierte reibungslos.



In der nun anstehenden dritten Etappe soll in der bewährten Konstellation das Hotel mit geplanten Kosten von CHF 4 Mio. weiter ausgebaut und ein Anbau vorgenommen werden.

Die Wohngenossenschaft orientiert sich am Modell der 2000-Watt-Gesellschaft und möchte im Zusammenleben verschiedene Massnahmen unternehmen,

um dem Ideal einer am Teilen orientierten Lebensweise näher zu kommen. Das Leitbild der Genossenschaft betont das Verständnis einer Verbundenheit von allen, und den Wunsch, Teil einer Bewegung bis hin zu einer Weltgemeinschaft zu sein.



Wichtige Grundsätze für die Genossenschaft Belmont sind eine sozial durchmischte Siedlung, die Ermöglichung von verschiedenen Wohnformen, ein Ausgleich der Mietzinsen, strenge ökologische und baubiologische Kriterien sowie die Förderung der Ansiedlung von Arbeitsgemeinschaften und Betrieben.

Zu Beginn des Jahres 2020 verfügte die Genossenschaft über 24 Mitglieder. Sie ist nun schon voll in das Dorfgewebe von Wilderswil integriert und hat allseits gute Beziehungen. Der Vorstand der Genossenschaft setzt sich aus Beatrice Stoffel, Renate Sträuli, Priska Luginbühl und Bernard Bischof zusammen.

Menschen: **Beatrice Stoffel**, Jahrgang 1947, studierte Heilpädagogik und Psychologie in Fribourg. Sie absolvierte Weiterbildungen in Paar- und Familientherapie, Visionssuche, zeitgenössischem Schamanismus und vor kurzem als Pflegehelferin. Während 18 Jahren war sie bei einer kantonalen Behörde und ebenso lange in eigener Praxis als Dozentin, Projektleiterin und Beraterin im Bereich Laufbahn- und Lebensgestaltung tätig. Ihr grosses Interesse gilt der Ressourcenentfaltung des Menschen in einem Miteinander.

Renate Sträuli, Jahrgang 1961, ist gelernte Kauffrau. In diesem Bereich sammelte sie viel Erfahrung in verschiedenen Büros und Firmen. Von 1995 bis 2001 war sie in der Alfred Adler Ganzheitlichen Schule Genossenschaft tätig und zuletzt deren Präsidentin. Über ein zweijähriges Intermezzo als Leiterin des Sekretariats am Institut für Baubiologie in Zürich kam sie 2003 in den Anlagebereich der Nest Sammelstiftung. Sie betreut dort zusammen mit dem Bereichsleiter das Hypotheken-Portfolio. Privat ist Frau Sträuli unter Anderem diplomierte Yogalehrerin BDY/Yoga Schweiz und engagiert sich im Verein Vorwärts Berner Oberland.



Priska Luginbühl, Jahrgang 1964, ist diplomierte Radiologieassistentin, hat einen Abschluss als Schreinerin und war lange Zeit als Triebfahrzeug- und Lokführerin tätig. Sie interessiert sich für Natur, Sprachen und Reisen und war über viele Jahre in der Pfadibewegung aktiv.

Bernard Bischof, Jahrgang 1957, hat eine kaufmännische Ausbildung und war langjähriger Filialleiter des Hauptsitzes eines mittelgrossen Reisebüros. Er ist Mitgründer der Konferenzreihe *Money & Business Partnership*, ist seit 25 Jahren selbständiger Feng Shui-Berater und freiwilliger Mitarbeiter in einer schweizweit bekannten Organisation für Krisenintervention. Er interessiert sich besonders für neu entstehende Wohn- und Lebensformen.

Wirtschaftliche Entwicklung: Per Ende 2019 war die Genossenschaft bei einer Bilanzsumme von TCHF 6'020 gut mit flüssigen Mitteln über TCHF 287 ausgestattet. Das Anlagevermögen war praktisch unverändert zum Vorjahr bei TCHF 5'726. Das langfristige Fremdkapital wurde regelmässig amortisiert und hatte einen Gesamtanteil an der Finanzierung von 85 %. Das Eigenkapital konnte durch neue Mitglieder um TCHF 260 auf TCHF 920 und auf eine für

eine junge Genossenschaft gute Quote von 15 % gesteigert werden.

In der Erfolgsrechnung waren die Mieterträge 2019 mit TCHF 194 um TCHF 29 niedriger als im Vorjahr. Dies lag daran, dass ab September 2019 das Hotelgebäude aufgrund der bevorstehenden Renovation geleert wurde. Das Familienhaus war vollvermietet. Unter dem Strich resultierte ein kleines Minus. Dies hatte mit der Sondersituation zu tun.

Mögliche Risiken (Einschätzung der Bank): Ein Risiko resultiert aus dem hohen geplanten Fremdkapitalstand von rund CHF 9 Mio. per Ende 2021 und einer damit verbundenen technischen Überbelegung bei einer von drei Sicherheiten während der ersten Jahre nach Baubeendigung. Diesem Risiko wird begegnet durch die hohen Amortisationen in den ersten Jahren und einer Rückführung der Überbelegung bis 2026.

Weiter besteht ein Risiko von Überschreitungen der Baukosten während der Bauphase. Dieses Risiko wird begrenzt durch Einberechnung von Reserven von rund 15 % der Baukosten. Das Risiko von Mietzinsausfällen halten wir angesichts einer bestehenden Vollvermietung des Familienhauses und von jetzt bereits vorliegenden Zusagen für einen Grossteil der neu entstehenden Wohnungen im Hotelgebäude für begrenzt.

Als Sicherheit für die Finanzierungen dienen Schuldbriefe, lastend auf den drei Parzellen Familienhaus, Hotelgebäude und freie Landparzelle. Die Liegenschaft in erhöhter Position in Wilderswil hat mit der unverbaubaren Aussicht auf die Berner Bergwelt eine ausgezeichnete Lage. Die Absicherung ist langfristig werthaltig, mit der Einschränkung der erwähnten Überbelegung im Zeitraum 2021 bis 2025.

Das Gesamtrisiko schätzen wir als gering ein.



Bitte beachten Sie: Die hier wiedergegebenen Informationen stammen aus offiziellen Publikationen der Genossenschaft Belmont 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 Herrn Nicolas Müller unter 061 575 81 32 an.