



Information für Finanzierungspartner der Genossenschaft Lebensraum Belmont (Oktober 2024)

Die Genossenschaft Lebensraum Belmont realisiert gemeinschaftliches Zusammenleben und Mehrgenerationenwohnen. In einer mehrjährigen Bau- und Entwicklungsphase hat die Genossenschaft ein Gelände mit 3 Parzellen in Wilderswil erworben, auf einer Parzelle ein Mehrfamilienhaus errichtet und auf einer anderen Parzelle ein ehemaliges Hotelgebäude umfassend renoviert sowie einen Anbau realisiert. Die dritte Parzelle steht als Sicherheit und Baulandreserve zur Verfügung.

Bereich: Gemeinschaftliches Wohnen

E-Mail: mail@lebensraumbelmont.ch

Anlass: Anteilige Finanzierung der Liegenschaften in Wilderswil

Personen: Renate Sträuli, Beatrice Stoffel, Bernard Bischof, Tobias Bandi

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 ehemaligen Kurhotel 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.

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.

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.

Aktuell verfügt die Genossenschaft über 29 Genossenschaftsmitglieder mit 9 Kindern. Wichtige Grundsätze für die Genossenschaft Belmont sind eine soziale Durchmischung, die Ermöglichung von verschiedenen Wohnformen, ein Ausgleich der Mietzinsen, strenge ökologische und baubiologische Kriterien sowie die Förderung der Ansiedlung von Arbeitsgemeinschaften und Betrieben.

Nach einer etwa zweijährigen Pause, die zur Konsolidierung und zur Erweiterung der Genossenschaft genutzt wurde, konnte in der dritten Etappe von Mitte 2020 bis Ende 2021 das Hotelgebäude totalrenoviert und ein Anbau realisiert werden. Das Ergebnis ist sehr eindrücklich und hochwertig.



Menschen: **Beatrice Stoffel**, Jahrgang 1947, studierte Heilpädagogik und Psychologie in Fribourg. Sie absolvierte Weiterbildungen in Paar- und Familientherapie, Visionssuche, zeitgenössischem Schamanismus und 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, zuletzt als Präsidentin. Über eine zweijährige Zwischenetappe 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: Die Bilanzsumme lag 2023 bei knapp CHF 10 Mio. Die flüssigen Mittel konnten das kurzfristige Fremdkapital gut decken. Die Liegenschaften sind mit CHF 9.3 aktiviert. Zu unserem Belehnungswert über CHF 8.3 Mio. bestehen stille Risiken über rund CHF 1 Mio. Das relativiert sich dadurch, dass CHF 1.1 Mio. der Darlehen von Genossenschaftsmitgliedern kommen und damit eigenkapitalähnlichen Charakter aufweisen. Somit können diese Darlehen die stillen Risiken ausgleichen und das Eigenkapital kann in der vollen Höhe als Reserve gewertet werden. Das langfristige Fremdkapital lag bei CHF 8.6 Mio. Das Eigenkapital wies einen Stand von CHF 849'000 auf und eine eher tiefe Quote von 8.6 %. Berücksichtigt man die stillen Risiken und die Genossenschaftsdarlehen gleichermaßen, ergibt sich für diese Aussage keine Einschränkung.

In der Erfolgsrechnung 2023 waren die Mieterträge in der Höhe von CHF 397'000 stabil. Alle Räumlichkeiten sind vermietet. Es gab zwischenzeitlich kurzfristig Leerstände wegen Mieter:innenwechsel. Unter dem Strich resultierte 2023 ein kleines Minus in der Höhe von CHF -18'000.

Mögliche Risiken (Einschätzung der Bank): Es besteht das Risiko, dass es durch Mietausfälle zu geringeren Erträgen kommen könnte. Dieses Risiko betrachten wir aufgrund der stabilen Genossenschaft und der guten Lage als gering.

Weiter besteht ein Risiko, dass es aufgrund von Zinserhöhungen zu deutlich höheren Kosten für das Fremdkapital der Genossenschaft und zu damit notwendigen Erhöhungen der Mieten kommen könnte. Dieses Risiko begrenzte die Genossenschaft mit hohen Amortisationen in den Anfangsjahren zur Reduktion des Fremdkapitals, aber es besteht weiterhin.

Als Sicherheit für die Finanzierungen dienen Schuldbriefe, lastend auf den zwei Parzellen Familienhaus und Hotelgebäude. Es besteht ein Risiko, dass bei einer Veräusserung der Gebäude nicht die angenommenen Werte erzielt werden können. Dieses Risiko stufen wir als gering ein, weil sich die Liegenschaften in erhöhter Position in Wilderswil mit der unverbaubaren Aussicht auf die Berner Bergwelt in einer ausgezeichneten Lage befinden.

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 Christine Pigler unter 061 575 81 38 an.